臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第445號

原　　告　鄭詩慧
訴訟代理人　吳兆原律師
　　康賢綜律師
　　鄭詩雋
被　　告　金蘭食品股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鍾淳名
訴訟代理人　陳祐良律師
　　侯怡帆律師
　　林彥妤律師
被　　告　華泰商業銀行股份有限公司(亞鋒建設股份有限公司之受託人)
000000000000000000
法定代理人　賴昭銑
訴訟代理人　郭尚義
　　施東宏
　　劉博文

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國112年7月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○、○○○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○、○○○-○、○○○、○○○地號土地面積共三八五一二點三九平方公尺土地，按下列方法分割：（一）如附圖所示A部分面積一九二五六點一九平方公尺分歸原告、及被告華泰商業銀行股份有限公司取得，按如附表二所示應有部分比例維持共有。（二）如附圖所示B部分面積一九二五六點二平方公尺分歸被告金蘭食品股份有限公司取得。

二、被告金蘭食品股份有限公司應按如附表三所示金額補償原告

鄭詩慧新臺幣108,590元，補償被告華泰商業銀行股份有限公司新臺幣54,186,624元。

三、訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：緣原告為坐落於桃園市○○○區○○段000、000、000-0、000、000-0、000、000-0、000、000地號土地（下合稱系爭土地）之共有人之一，共有人均相同分別為被告金蘭食品股份有限公司（下稱金蘭公司）、華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）。又系爭土地並無因物之使用目的不能分割或不分割之契約存在，且無其他法令規定不能分割之情形。是伊自得請求分割系爭土地，並採行合併及原物分割，同意與被告華泰銀行維持共有，爰依民法第823條、第824條之規定請求分割系爭9筆土地等語。並聲明：（一）兩造共有系爭土地，依鈞院卷第195頁所示複丈成果圖之分割方法予以分割。即編號A1（面積16861.34平方公尺）、A2（面積850.06平方公尺）分由原告及被告華泰銀行取得，並依如附表二所示之應有部分比例維持共有。編號B1（面積19950.93平方公尺）、B2（面積850.06平方公尺）由被告金蘭公司單獨取得。（二）被告金蘭公司應按附表三所示之金額找補原告及被告華泰銀行。

二、被告部分：

（一）被告華泰銀行：同意就系爭土地為合併分割，分割方案如原告所提之方案，且願意與原告共同持有分得之土地，就找補金額依鑑定報告無意見等語。

（二）被告金蘭公司：同意就系爭土地為合併分割，原告所提出之方案會拆除被告現在使用之廠房，被告所提出之分割方案如鈞院卷第201頁複丈成果圖，就找補金額依鑑定報告無意見等語。

三、得心證之理由：

（一）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人

拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。又再共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割；但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第1項至第6項分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，兩造就系爭土地並無不為分割之約定等情，復未能達成分割協議之共識，且系爭土地共有人完全相同，是原告請求合併分割，核與前揭規定相符。

（二）按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素，且不受任何當事人主張之拘束。而分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院29年渝上字第1792號、49年臺上字第2569號判例意旨，及69年度臺上字第3100號、82年度臺上字第1990號判決意旨參照）。又以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4項亦有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，

除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年臺上字第1831號判例、96年度臺上字第108號判決意旨參照）。經查，系爭9筆土地，000、000、000-0相鄰；000、000-0、000、000-0、000、000相鄰，現在共有人使用情況、被告金蘭公司貨車進出情形及分割後土地面臨馬路之寬度，將來土地可發使用之情況，被告所提出之方案，將導致原告所分得之土地面臨馬路之寬度不夠，土地無法合理使用及開發；原告所提出之方案，兩方所分得之土地面積不同，然原告並未提出土地分割面積不同之理由，因此兩造所提出之分割方案均有未妥之處。故本院斟酌上開各共有人所提出之分割方案及兩造之利害關係，共有物之性質及價值、經濟效用、公平經濟原則、原告及被告華泰銀行願維持共有之意願等情事，稍微修正如附圖所示之分割方案，雙方所分得之面積相同，爰將系爭土地分割如附圖所示。如附圖所示A部分之土地由原告及被告華泰銀行共同取得，並按如附表二所示比例維持共有；如附圖所示B部分，由被告金蘭公司單獨取得；判決如主文第1項所示。

（三）次按共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65號、90年度台上字第2214號、95年度台上字第2249號判決意旨參照）。本院如附圖所示之分割方案，雖然所分得面積相同，然分得位置及各方面條件均不同，經本院囑託誠立不動產估價師聯合事務所就系爭分割土地鑑價，經鑑定完畢檢送估價報告書（下稱估價報告書）。本院審酌兩造對於前開估價報告均不爭

執，估價報告中對各編號土地價格係以比準地為基準，以評點法推估，以之作為共有人間為金錢補償之標準，應為合理適當。依此計算，原告與被告華泰銀行2等人應受補償之金額如附表三所示，爰判決如主文第2項所示。

四、綜上所述，本件原告依民法第823條、第824條之規定，請求裁判分割系爭9筆土地，為有理由，爰定分割方法如主文第1項所示，併酌定補償金如主文第2項所示。

五、按因分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法分割，被告應訴並提出不同主張，係使法院就如何為適法分割形成積極心證，實質上並無何造勝訴或敗訴之問題，是以本院酌量兩造可因本件分割共有物而獲得之利益，認以兩造共有人於系爭土地應有部分比例負擔訴訟費用方不致失衡。是本件訴訟費用即應由兩造依系爭土地應有部分即如附表一所示之比例負擔之，爰判決如主文第3項所示。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　16　　日

民事第三庭法　官　張益銘

附表一：

姓　　名	應有部分
鄭詩慧	1000分之1

金蘭公司	2分之1
華泰銀行	1000分之499

附表二：

姓　　名	應有部分
鄭詩慧	1000分之1
華泰銀行	1000分之499

附表三：

編號	共有人	依受補償之金額	應補償他人之金額
1	鄭詩慧	108,590元	
2	華泰銀行	54,186,624元	
3	金蘭公司		54,295,214元
合計		54,295,214元	54,295,214元

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　李毓茹