

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第298號

原告 呂淑燕

訴訟代理人 呂明賓

被告 睿澤事業有限公司

法定代理人 萬立中

訴訟代理人 陳萬發律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段00地號土地，應予分割，分割方法如附圖一及附表一所示。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。查，桃園市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）權利範圍2分之1、4分之1原分別為簡幸雄、劉介義所有，嗣於原告提起本件訴訟後，以買賣為原因移轉登記系爭土地上開權利範圍予睿澤事業有限公司，有土地登記謄本可稽（見本院卷第31頁），業經睿澤事業有限公司具狀承當訴訟（見本院卷第29頁），且經原告、簡幸雄、劉介義同意睿澤事業有限公司承當訴訟（見本院卷第43頁、第45頁），是睿澤事業有限公司（下稱被告）承當訴訟即應准許。

01 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
03 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
04 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
05 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
06 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張
07 之分割方案，僅供法院參考而已（最高法院93年度台上字第
08 1797號裁判要旨參照）。是以當事人主張之分割方案，僅為
09 攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或追加，亦
10 僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追
11 加。從而，本件原告起訴時之聲明（見桃司調卷第9頁），
12 嗣於本院審理中變更分割方案如主文第1項所示（見本院卷
13 第143頁），揆諸上開說明，應均無涉訴之變更或追加。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例詳如附
16 表一所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之
17 使用目的而有不能分割之情形，茲因伊不同意調處結果，迄
18 今未能達成分割協議，又系爭土地西側臨接約4公尺寬之新
19 興路881巷，屬單面臨基地，西北角坐落地上三層未辦保存
20 登記建物（門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷00號，下
21 稱系爭建物），為伊之兄弟呂明賓、呂明宏、呂明崇所有，
22 伊及上開兄弟繼承伊等父親系爭土地、系爭建物，系爭建物
23 對外聯絡為1樓設置出入口於系爭土地西南角內，已鋪設柏
24 油路面多年，作為系爭土地進出通行至新興路881巷，伊所
25 採方案（即方案一）將系爭土地西南角目前供人車通行使用
26 之範圍，保留3公尺寬度之區域供通行至新興路881巷，且依
27 建物基地法定空地分割辦法第3條規定，系爭建物門前至少
28 要有2公尺出入，若採被告方案二，連出入都沒有，且陽台
29 也要拆除，為此依民法第823 條第1 項及第824 條之規定，
30 請求裁判准予分割系爭土地等語，並聲明：如主文第1 項所
31 示。

01 二、被告部分：系爭土地相鄰之24之1、25、26等地號土地為伊
02 所有，且為袋地，僅須仰賴系爭土地相連接，才能通行至對
03 外通路新興路881巷，又上開4筆土地均為甲種建築用地，合
04 併總面積為1,072.48平方公尺，依建築基地規劃而可興建之
05 總樓地板面積2,573.95平方公尺，已逾1,000平方公尺，依
06 建築法令規定必須有對外可供通行至道路之建築線，且其對
07 外通路之寬度為6公尺，才符合建築法令管制標準之最低需
08 求寬度，方能獲准申請建築執造。而原告主張分割方案一之
09 上系爭建物為訴外人呂明宏、呂明崇、呂明賓所有，與兩造
10 無涉，且系爭建物及建物旁鐵皮屋倉庫除占用系爭土地外，
11 還分別占用系爭土地鄰地之14、13地號土地，系爭建物及建
12 物旁鐵皮屋倉庫係無權占有之違章建築物。尚且系爭建物尚
13 有後門出入口，為既成道路可供通行。另採伊方案，僅會拆
14 除系爭建物些許面積之陽台，鐵皮屋倉庫亦會僅拆除部分雨
15 遮，無礙系爭建物及鐵皮屋倉庫使用，方屬適當分割方案等
16 語，並主張兩造共有系爭土地，應分割如附圖二所示之方案
17 二，由原告取得附圖二所示編號D、E、F、G、H位置範圍
18 （面積141.35平方公尺）；由被告取得如附圖二所示編號
19 A、B、C位置範圍（面積424.02平方公尺）等語。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
22 能分割或契約訂有不能分割之期限者，不在此限，民法第82
23 3條第1項定有明文。經查，兩造為系爭土地之共有人，共
24 有人及應有部分如附表一（與附表二同）所示，而附表一
25 （與附表二同）所示土地屬甲種建築用特定農業區，其上有
26 訴外人呂明宏、呂明崇、呂明賓所有之系爭建物及鐵皮屋倉
27 庫，分別占用如附圖一（與附圖二同）所示之範圍及面積等
28 情，此有系爭土地登記謄本、本院勘驗筆錄、及附圖一、二
29 所示之土地複丈成果圖等可佐（見桃司調卷第70頁、本院卷
30 第31頁、第93至94頁），且為兩造所不爭執，故系爭土地並
31 無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不為分割之約

01 定，惟因原告不服調處結果，迄今仍無法就分割方法達成協
02 議，則原告請求分割系爭土地，即屬有據。

03 (二)次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以
04 其方法適當者為限；又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有
05 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
06 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
07 院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。查：

08 1.依原告主張之分割方案一，系爭建物及建物旁鐵皮屋倉庫為
09 其兄弟即外人呂明宏、呂明崇、呂明賓所有，其等分別繼承
10 其等父親之系爭土地及上開建物，而系爭建物及鐵皮屋倉庫
11 占用系爭土地如附圖一所示，且系爭建物對外聯絡為1樓設
12 置出入口於系爭土地西南角內，鋪設柏油路面多年，以保留
13 2.53公尺寬度（計算式：附圖2之6公尺-0.47公尺-附圖1之3
14 公尺=2.53公尺）之區域供通行至新興路881巷，並留3公尺
15 之寬度供被告分配如附圖一編號A部分土地通行至新興路881
16 巷，應符合現實土地之使用狀況，不但使系爭建物前留有2.
17 53公尺寬之土地通行至新興路881巷，亦使被告所分配土地
18 留有3公尺寬之土地通行至新興路881巷，且無須拆除系爭建
19 物及鐵皮屋倉庫。至被告抗辯系爭建物及鐵皮屋倉庫為訴外
20 人呂明宏、呂明崇、呂明賓所有，與兩造無涉等情，然訴外
21 人呂明宏、呂明崇、呂明賓為原告之兄弟，且均分別繼承自
22 其等父親之土地及建物而來，業據原告陳述如前，是原告主
23 張欲保留系爭建物及鐵皮屋倉庫之完整性，並預留通行之道
24 路，而採取方案一之分割方案等情，核屬為其等家族之決
25 定，亦與人倫常情相符，與一般完全不相關之人，不可等同
26 視之，本院自應考量在內，已如前所述，從而被告上開所
27 辯，自不可採。

28 2.另依被告主張之分割方案二（即附圖二），係因系爭土地相
29 鄰之24之1、25、26等地號土地均為被告所有，整合上開4筆
30 土地，依建築基地規劃而可興建之總樓地板面積達2,573.95
31 平方公尺，已逾1,000平方公尺，依建築法令規定對外通路

之寬度為6公尺，才符合建築法令管制標準之最低需求寬度，方能獲准申請建築執造等情。惟被告上開主張係預為將來合併上開4筆土地之規劃，非為現實土地使用狀況，且被告將來是否真如其所述合併上開4筆土地申請建築執造，目前均尚未確定，本屬未定之情況，倘若將來未將該6公尺寬度部分作為道路使用，則系爭建物前方將無任何可通行之道路，已礙系爭建物之正常使用，且原告主張分割方案一已亦使被告所分配土地留有3公尺寬之土地通行至新興路881巷，被告分配之土地非屬袋地，堪認原告主張之分割方案一較符合系爭土地使用現狀及公平原則。至被告抗辯系爭建物及鐵皮屋倉庫另分別占用系爭土地鄰地之14、13地號土地部分等情，非本院審酌餘地，附此敘明。

四、綜上所述，原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌上開一切情狀後，認原告主張之分割方法既能兼顧兩造土地之利用及經濟效益，對兩造均無不公平之處，應予准許，爰判決系爭土地分割如主文第1項所示。

五、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

中 華 民 國 112 年 7 月 20 日
民事第二庭 法 官 紀榮泰

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 7 月 20 日
書記官 郭力瑜

附表一：附圖一之分割方案（方案一）				訴訟費用負擔比例 （即應有部分）
共有人姓名	各共有人分得之土地編號	權利範圍	面積	
呂淑燕	編號B、C、D、E	全部	141.35平方公尺	4分之1

(續上頁)

01

睿澤事業有限公司	編號A	全部	424.02平方公尺	4分之3
----------	-----	----	------------	------

02

附表二：附圖二之分割方案（方案二）				訴訟費用負擔比例 （即應有部分）
共有人姓名	各共有人分得之土地編號	權利範圍	面積	
呂淑燕	編號D、E、F、G、H	全部	141.35平方公尺	4分之1
睿澤事業有限公司	編號A、B、C	全部	424.02平方公尺	4分之3

03

附圖一：桃園市八德地政事務所112年3月22日測法字第003800號

04

方案一土地複丈成果圖

05

附圖二：桃園市八德地政事務所112年3月22日測法字第003800號

06

方案二土地複丈成果圖