

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第143號

原告 欣興電子股份有限公司

法定代理人 曾子章

訴訟代理人 林庭暘律師

複代理人 廖希文律師

被告 彭子凡

訴訟代理人 彭誠宏

被告 郭鳳勤

黃愛婷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落桃園市○○區○○○段○○○○段0000地號土地，分歸原告所有。

原告應依附表二所示之金額補償被告。

訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，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項、第2項定有明文。經查：

- (一)被告郭鳳勤將其承當自被告楊佳霖所有桃園市○○區○○○段○○○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分，於訴訟繫屬中之民國113年5月23日信託移轉登記予被告黃愛婷，有土地建物查詢資料在卷可稽（本院卷第319-321頁）。被告黃愛婷聲請由其代被告郭鳳勤承當本件訴訟後，原告雖具狀表示黃愛婷就本件訴訟結果並無直接利害關係，

01 故不同意由聲請人承當訴訟等語，惟被告郭鳳勤既將系爭土
02 地信託登記給聲請人，且於訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律
03 關係倘已移轉於第三人，並發生實體權利義務移轉之效力，
04 則該訴訟與受讓人間，實已發生密切之利害關係，此際若仍
05 任由權利已遭移轉之當事人繼續進行訴訟程序，不啻承認其
06 得任意處分受移轉人之權利，殊非所宜，原告上開指摘並非
07 有據。從而，被告黃愛婷本於信託契約地位而依法聲請承當
08 訴訟，核與上開規定相符，是准許黃愛婷為郭鳳勤之承當訴
09 訟人。

10 (二)被告簡淑英於112年1月5日以信託為原因，將其所有系爭土
11 地之應有部分移轉予郭鳳勤等情，有土地所有權狀、土地建
12 物查詢資料在卷可稽（本院卷第319-321頁）。嗣郭鳳勤聲
13 請代簡淑英承當訴訟，經本院於112年10月3日以112年度重
14 訴字第143號裁定准許承當等情，有裁定在卷可查（本院卷
15 第137-138頁），是本件由郭鳳勤遂行訴訟，即無不合。

16 二、郭鳳勤、黃愛婷經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
17 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
18 一造辯論而為判決。

19 貳、實體部分

20 一、原告主張：

21 兩造共有系爭土地，兩造應有部分比例如附表一所示，兩造
22 就系爭土地無不能分割之情事，亦無不能分割之約定。惟系
23 爭土地面積僅有826平方公尺，因被告之應有部分比例較
24 小，如按各共有人應有部分之比例以原物分配，將造成被告
25 分得之土地過於零星、破碎，難期充分利用。爰依民法第82
26 3條、第824條規定訴請分割等語。並聲明：請求將兩造共有
27 之系爭土地，分割予原告單獨所有，原告另以金錢找補被
28 告。

29 二、被告方面：

30 (一)被告彭子凡則以：

31 不同意原告之分割方案，同意黃愛婷所提之分割方案等語，

01 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 (二)郭鳳勤則以：

03 不同意原告之分割方案，同意被告黃愛婷所提之分割方案等
04 語，資為抗辯。

05 (三)黃愛婷則以：

06 不同意原告之分割方案，鑑定找補金額不合理，遠低於市
07 價，損害彭子凡、黃愛婷、郭鳳勤（下合稱被告）利益，應
08 採原物分割方式，系爭土地如附圖所示之A部分由被告依原
09 應有部分比例保持共有，如附圖所示B部分分配予原告所有
10 等語，資為抗辯。

11 三、得心證之理由：

12 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，
14 不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分
15 割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共
16 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
17 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
18 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
19 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
20 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
21 於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或
22 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分
23 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
24 分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1-4項分別定
25 有明文。

26 (二)經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分比例
27 如附表一所示，且無不能分割之情事，惟兩造無法協議分割
28 等情，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可稽（本院卷
29 第319-321頁）。又被告均不同意原告所提之分割方案，且迄
30 至本件言詞辯論終結前，兩造仍未能達成分割之協議，足見
31 兩造就分割方法顯不能達成協議。從而，兩造既為系爭土地

01 之共有人，且無法就分割達成協議，又依系爭土地之使用目
02 的並無不能分割之情事，兩造間亦無不為分割之約定，復查
03 無何法令之限制，是揆諸前揭規定，原告訴請裁判分割系爭
04 土地，核屬有據。

05 (三)次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
06 法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體
07 共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但
08 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。再按分割共有
09 物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但審諸民法第824
10 條第2項至第4項規定，應以原物分配為原則，即以原物分配
11 於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之困難，致不
12 能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有人，其餘共
13 有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼金錢補償）；
14 或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金
15 依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌
16 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共
17 有；變價分割（價金分配）為劣後之選擇。又共有物採取原
18 物分配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共有物財產權
19 之存續價值（包括金錢、感情、生活等），此與共有物逕於
20 自由市場出售取得交換價值再分配價金之方式，二者意義不
21 同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並得彈性運
22 用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職權斟酌共
23 有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價格、經濟效
24 用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上有密不可分
25 之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法。經查：

26 1.本件原告主張兩造共有之系爭土地，應分由原告取得，並由
27 原告以金錢補償其他共有人之分割方法等語，系爭土地處
28 原告楊梅廠區內，周圍皆工廠土地包覆，屬楊梅區乙種工業
29 區，總面積為826平方公尺，略呈長方形，地勢平坦，惟無
30 直接臨路、無建築線指示，進出通行須借經鄰地空地方得為
31 之，土地利用需與鄰地合併利用，系爭土地現況為廠區內植

01 樹、水泥人行步道等利用等情，有不動產估價報告書（隨卷
02 外放）、地籍圖謄本（不動產估價報告書內附件）存卷可
03 按。系爭土地現為兩造共有，除原告之權利範圍較大外，其
04 餘共有人之權利範圍均甚小。依其餘共有人權利範圍所得分
05 配之系爭土地面積甚小，均不足以單獨興建合法建物，且土
06 地細分，不能整體利用，亦無法發揮系爭土地之最大經濟效
07 能。是本院考量系爭土地之性質、使用現狀、整體利用之經
08 濟效益、各共有人之利益，再據以金錢補償之意願等情，認
09 以系爭土地全部分歸原告所有，再由原告按鑑定結果找補被
10 告金錢之方式為分割，最為適當。

11 2. 至被告固提出系爭土地應以原物分割之分割方案，然系爭土
12 地既以原物分配於各共有人有其事實上之困難，即部分共有
13 人之應有部分面積甚小，將造成系爭土地利用之功能減損，
14 且被告所提之原物分割方案，因系爭土地如附圖所示A部分
15 仍存有複數共有人共同持有，並未解決系爭土地產權複雜化
16 之問題，難期充分利用系爭土地之經濟利益，且造成系爭土
17 地如附圖所示A部分土地成為袋地，對日後系爭土地之利用
18 並無助益。是被告之方案，自難謂係適當之分割方法。

19 3. 又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
20 分配者，得以金錢補償之；民法第824條第3項定有明文。而
21 所謂不能按其應有部分受分配者，指受分配部分較其應有部
22 分計算為少，或按應有部分比例分配原物時，其價格不相
23 當，有害經濟上之利用價值者，是以，法院自非不得命以金
24 錢為補償之。經查，本件業經本院囑託先鑑不動產估價師事
25 務所就系爭土地鑑定其市價，有該機構出具之不動產估價報
26 告書附卷可稽（隨卷外放），而該不動產估價報告書係針對
27 系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動
28 產市場現況、最有效使用分析及估價師專業意見分析後，採
29 用比較法及土地開發分析法之估價方法進行評估，評估過程
30 均已詳載於估價報告書內，其鑑定並無何違反技術法規或與
31 經驗法則相違背之情事，堪認該不動產估價報告書可資憑

01 採，故參酌上開鑑定結果，認原告應依附表二所示之金額補
02 償被告，堪屬適當。

03 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定提起本訴，請
04 求分割系爭土地，為有理由，本院審酌系爭土地之性質、使
05 用情形、經濟效用及兩造之利益等情狀，認系爭土地以由原
06 告分得系爭土地全部所有權之原物分割，並由原告以附表二
07 所示金額分別補償被告之方式為分割，最為妥當，是原告主
08 張應屬可採，爰諭知如主文第一項、第二項所示。

09 五、共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
10 權。應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
11 響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人所分得之部
12 分：…三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824
13 條之1第1項、第2項定有明文。查彭子凡將系爭土地應有部
14 分設定抵押權予吳欣怡等情，有系爭土地登記謄本存卷可證
15 （本院卷第320頁），而吳欣怡經本院告知訴訟後均未表示
16 意見，或表明參加訴訟，則吳欣怡對於系爭土地之上開抵押
17 權，若尚未塗銷，自應移存於彭子凡所分得之部分。另關於
18 抵押權移存於抵押人所分得部分，屬法律規定之法定效果，
19 無庸當事人為任何聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅
20 於判決理由中說明已足，附此敘明。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核均
22 於判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

23 七、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
24 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
25 民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物之訴，本
26 質上並無訟爭性，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，縱
27 令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故實質上並無所謂
28 何造勝訴、敗訴之問題，本件原告起訴雖於法有據，但被告
29 應訴實因訴訟性質所不得不然，審酌兩造各自因本件分割訴
30 訟所得之利益，認本件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例
31 分擔（詳如附表一所示），始為公平，爰諭知訴訟費用之負

01 擔如主文第三項所示。
02 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
03 民事第二庭 法 官 李思緯
04 正本係照原本作成。
05 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。
06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
07 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
08 書記官 林慧安

09 附表一：
10

編號	共有人	應有部分
1	原告	969/1120
2	郭鳳勤	39/480
3	彭子凡	1/24
4	黃愛婷	40/3360

11 附表二：(新臺幣/元)
12

編號	被告	補償金額
1	郭鳳勤	3,552,697
2	彭子凡	1,821,896
3	黃愛婷	520,542

13 附圖：114年2月27日楊測法複字第006000號桃園市楊梅地政事務
14 所土地複丈成果圖，本院卷第377頁