

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第312號

原告 春億開發建設有限公司

法定代理人 呂芳素

原告 葉梅虹

共同

訴訟代理人 徐文宗律師

被告 廖靖文

廖成宥

共同

訴訟代理人 楊玉華

受告知

訴訟人 廖運晉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告春億開發建設有限公司、被告廖靖文、廖成宥所共有坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○○地號依下列方式分割：如附圖所示編號398（0）部分（面積258平方公尺），由原告春億開發建設有限公司、被告廖靖文、廖成宥按如附表所示之應有部分比例維持共有；如附圖所示編號398（1）部分（面積1,350平方公尺）分歸原告春億開發建設有限公司取得；如附圖所示編號398（2）部分（面積225平方公尺）分歸被告廖靖文取得如附圖所示編號398（3）部分（面積225平方公尺）分歸被告廖成宥取得。原告葉梅虹、被告廖成宥共有坐落桃園市○○區○○段○○○段○○○○地號土地應予變價分割，所得價金由原告葉梅虹及被告廖成宥依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告廖靖文及廖成宥經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割分案，僅為攻擊防禦方法，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。經查，原告於本件訴訟中有提出不同的分割方案（壢司調卷第8至10頁、本院卷第79至83頁），惟依前開說明，僅屬補充或更正事實上及法律上之陳述，而與訴訟標的之變更或追加無涉，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：桃園市○○區○○段○○○段000○000地號土地（下分別以地號稱之，合稱系爭土地）為兩造共有，各共有人應有部分如附表所示。系爭土地無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情，惟因兩造協議分割未果，爰訴請分割。又系爭399地號土地為特定農業區之農牧用地，屬農業發展條例之耕地，倘依應有部分比例為原物分配，將致農用土地細分，應予變價分割。至系爭398地號土地則為特定農業區之甲種建築用地，考量為使系爭398地號土地充分有效利用，主張依桃園市中壢地政事務所112年12月6日中地法土字第46600號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示方法分割：其中附圖所示編號398（0）部分，由原告春億開發建設有限公司（下稱春億公司）、被告廖靖文、廖成宥按如附表所示之應有部分比例維持共有，以利通行；其中如附圖所示編號398（1）部分由原告春億公司取得；如附圖所示編號398（2）、398（3）部分則分別由被告廖靖文、廖成宥取得。

為此，依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求准予將系爭399地號土地予以變價分割，並按應有部分分配價金，另將系爭398地號土地予以原物分割等語。並聲明：如主文所示。

二、被告廖靖文、廖成宥未於最後言詞辯論期日到場，惟曾於本院履勘現場時稱：不同意依原告所提方案分割，系爭土地應予變價分割等語，資為抗辯。

三、得心證之理由：

(一)按共有人除共有物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限外，得隨時請求分割共有物；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者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人；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。民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項第1款前段、第5項分別定有明文。經查，本件原告主張系爭土地為兩造所共有，土地面積、應有部分比例、土地使用分區、使用地類別均如附表所示，有系爭土地之土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、空照圖等件為證（壠司調卷第72至84頁），而本院函詢桃園市中壠地政事務所後，確認系爭土地查無申請建築執照，亦無農業發展條例第16條所定之分割條件限制，此有桃園市中壠地政事務所112年10月3日中地測字第1120016243號函在卷供參（本院卷第31至32頁）。再系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事，亦未經兩造以契約訂有不分割之期限，兩造迄言詞辯論終結前復未能達成協議分割之共識，堪信其主張為真實。則原告請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。

(二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，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

01 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
02 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
03 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
04 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
05 仍維持共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。而
06 分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土
07 地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道
08 路）或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分當事人因繼
09 承關係須就分得之土地保持公同共有者，應就該部分土地不
10 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
11 於各共有人單獨所有（最高法院92年度台上字第1534號、91
12 年度台上字第407號判決意旨參照）；分割共有物，究以原
13 物分割，或變價共有物分配其價金，法院固有自由裁量之
14 權，不受共有人主張之拘束，惟法院定共有物分割之方法，
15 應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效
16 用及公共利益等為公平決定（最高法院69年度台上字第3100
17 號、81年度台上字第16號判決意旨參照）。經查：

18 1.系爭398地號土地部分：

19 依原告所提分割方案，經本院囑託桃園市中壢地政事務所測
20 量後提出土地複丈成果圖（即本判決附圖，本院卷第97頁）
21 到院，原告主張系爭土地如附圖編號398（1）所示之部分分
22 歸春億公司所有，如附圖編號398（2）所示之部分分歸廖靖
23 文所有，如附圖編號398（3）所示之部分分歸廖成宥所有，
24 如附圖編號398（0）所示之部分則由春億公司、廖靖文、廖
25 成宥依如附表所示應有部分比例繼續維持共有，而系爭398
26 地號土地依原物分割，並無困難，依前揭說明，於法亦無不
27 合。是本院參酌兩造之意願、分得土地面積之多寡、系爭39
28 8地號土地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等一
29 切情狀，認系爭398地號土地之分割方式，應以原告所提出
30 之方案為適當。

31 2.系爭399地號土地部分：

- 01 ①每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。
02 但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與
03 其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗
04 鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部分依法
05 變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之未變更
06 部分，得為分割。三、本條例中華民國八十九年一月四日修
07 正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中
08 華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為
09 單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式
10 終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農地重劃
11 地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政策、農
12 業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機
13 關專案核准者，得為分割（農業發展條例第16條第1項）。
14 共有物之分割方法，依民法第824條第2項之規定，可以原物
15 分配或變賣共有物分配其價金，農業發展條例第16條為防止
16 農地細分，限制現有之每宗耕地不得分割，依其立法意旨，
17 係指限制共有耕地以原物分配為分割而言，現行法律並無禁
18 止耕地買賣之規定，倘將共有耕地整筆變賣，以價金分配各
19 共有人，並不發生農地細分情事，應不在前開限制之列，是
20 以共有耕地，共有人仍可請求分割，但分割之方法，僅限於
21 變賣共有物分配價金（最高法院63年度第2次民庭庭推總會
22 議決議意旨參照）。
- 23 ②本件系爭399地號土地之面積為708平方公尺，使用分區及使
24 用地類別為特定農業區農牧用地，有土地登記謄本存卷可參
25 （本院卷第53至55頁）。本院審酌兩造就系爭399地號土地
26 均同意變價分割，若以原物分配恐令系爭399地號土地有過
27 於細分、不利使用之情形，足認各共有人均受原物分配顯有
28 困難。況本件若以變價分割之競標方法決定系爭399地號土
29 地價值，對共有人均無不利，且各共有人尚得於變價時依法
30 參與競標或於共有人以外之人得標時為優先承買，亦給予欲
31 取得原物之共有人選擇之機會，且對土地利用能為最大發揮

而不致使土地細分。是本院審酌系爭399地號土地之性質、使用目的、經濟效益、共有人意願等一切情狀後，認本件分割方法不適宜原物分割，應以變賣系爭399地號土地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

四、又按「應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項之規定」、「訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人」，民法第824之1條第2項、第3項、民事訴訟法第67條之1第1項分別定有明文。查廖靖文將其就系爭398地號土地如附表所示應有部分設定抵押權予受告知訴訟人廖運晉，有土地第一類登記謄本可佐（本院卷第51頁），本院業已依前開法律規定對該抵押權人廖運晉告知本件訴訟（本院卷第17頁），而廖運晉經本院告知訴訟後，未表示意見，亦未表明參加訴訟之意旨，則依前揭說明，廖運晉之抵押權移存於廖靖文所分得部分，附此敘明。

五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。又本院審酌上開所述情狀，考量相關法令規定、系爭土地之使用現狀，參酌系爭土地日後使用效益、經濟價值，並考量各共有人之意願，認系爭398地號土地應以原物分割；系爭399地號土地則以變價分割為適當，而判決如主文所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查原告提起本件訴訟，係因兩造無法就系爭土地達成分割協議，於法雖屬有據，然分割共有物之訴，核其性質，兩造本

可互換地位，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，且兩造均因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按其應有部分於系爭土地整體價額之權重比例即附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例分擔，始為公允，爰判決如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
民事第二庭 法 官 李思緯

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 113 年 10 月 4 日
書記官 蕭竣升

附表：兩造就系爭土地應有部分比例

編號	共有人	398地號土地 使用分區：特定農業區 使用地類別：甲種建築用地 面積：2,058平方公尺 公告土地現值：8,400元/平方公尺	399地號土地 使用分區：特定農業區 使用地類別：農牧用地 面積：708平方公尺 公告土地現值：3,000元/平方公尺	訴訟費用分擔比例
		應有部分比例		
1	春億開發建設有限公司	3087/4116	無	66.8%
2	廖靖文	1/8	無	11.1%
3	廖成宥	1/8	1/6	13.0%
4	葉梅紅	無	5/6	9.1%
備註：				
1. 本附表所示土地均坐落在桃園市觀音區大潭段塘背小段。				
2. 訴訟費用分擔比例計算方式：各共有人就系爭土地應有部分價值（即系爭土地面積× 應有部分× 公告土地現值）除以系爭土地之全部價值（即系爭土地面積×公告土地現值），小數點以下四捨五入，訴訟費用分擔比例總和為100%。				

