

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第412號

原告 東根裝潢工程有限公司

法定代理人 林沅德

原告 林文坑

前二人共同

訴訟代理人 林重宏律師

羊振邦律師

被告 福崗液化石油氣分裝有限公司

兼 上一人

法定代理人 卓智偉（兼即被告卓文能之承受訴訟人）

被告 大崗煤氣有限公司

兼 上一人

法定代理人 卓文盛

被告 卓雅慧

卓雅倩

卓雅蓓

卓俊鴻

詹玉蘭

卓宗儒

卓宗勳

卓詩淳

卓昱安

卓文彬

上一人

訴訟代理人 李克欣律師

01 被 告 卓和連

02 蔡雲霞（即被告卓文能之承受訴訟人）

03 0000000000000000
04 卓育先（即被告卓文能之承受訴訟人）

05 0000000000000000
06 上列當事人間請求分割共有物等事件，於民國113年12月12日辯
07 論終結，本院判決如下：

08 主 文

09 一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段000地號土地（面積1210
10 2.3平方公尺），准予變價分割，並依附表所示應有部分比
11 例以價金分配予兩造。

12 二、原告其餘之訴駁回。

13 三、訴訟費用由原告負擔5分之1，餘由兩造依附表「應有部分」
14 欄再乘以5分之4的比例負擔，其中附表「應有部分」欄有載
15 為「共同共有」者，應由該等「共有人」欄所示之人連帶負
16 擔「應有部分」欄再乘以5分之4比例的訴訟費用。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但訴訟標
20 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事
21 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
22 文。查原告起訴時，原將桃園市○○區○○段000地號土地
23 （下稱系爭土地）原共有人林清忠、卓文章、史碩俊列為被
24 告，後因其等已非系爭土地之共有人，故原告撤回對其等之
25 起訴，並追加起訴後成為系爭土地共有人之被告卓和連為被
26 告（重訴卷一第340頁），經核上開被告追加及撤回部分，
27 乃因本件為共有物分割之訴，核屬固有必要共同訴訟，對於
28 共有人必須合一確定，揆諸前揭規定，應予准許。

29 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
30 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。
31 原告起訴時聲明原僅為如下述「貳、一、（四）、1」之先

位聲明，後增加如下述「貳、一、（四）、2」第一備位聲明與如下述「貳、一、（四）、3」第二備位聲明，均為調整其對於分割方案之意見，係補充事實上及法律上陳述，並非訴之變更或追加，是原告前揭訴之追加及聲明之變更，自均應准許。

三、被告卓文能於訴訟繫屬中死亡，原告為其等繼承人即被告蔡雲霞、卓育先、卓智偉聲明承受訴訟；於本院審理時，被告福崗液化石油氣分裝有限公司（下簡稱福崗公司）之法定代理人由被告卓文能變更為被告卓智偉、被告大崗煤氣有限公司（下簡稱大崗公司）由被告卓文能變更為被告卓文盛，亦據原告具狀聲明就新任法定代理人承受訴訟（重訴卷一第390頁），依民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項規定，均應予准許。

四、本件除被告卓智偉、被告卓文彬、被告福崗公司外，其餘被告經合法通知，未於最後一次言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）系爭土地為附表「共有人」欄所示共有人所共有，應有部分如附表「應有部分」欄所示，且無不能分割之事由，被告大崗公司則為系爭土地之地上權人。系爭土地上有原告東根裝潢工程有限公司（下稱東根公司）所有或具有事實上處分權之門牌號碼桃園市○○區○○路00000○00000號未辦理保存登記建物（下稱A屋）及原告林文坑所有或具有事實上處分權之門牌號碼桃園市○○區○○路000號未辦理保存登記建物（下稱B屋），A、B屋坐落於系爭土地數十載，且原告東根公司與林文坑就系爭土地所有面積各為1765平方公尺及1324平方公尺，均大於A、B屋佔用系爭土地之面積即903、905平方公尺，為符合系爭土地及A、B屋之使用現況、經濟效益及公平經濟原則，應由原告東根

公司及林文坑分得A、B屋坐落之系爭土地範圍即附圖一斜線部分所示A1及B1部分（下分別稱A1部分、B1部分）。另系爭土地上尚有其他共有人所有或具有事實上處分權之數個地上物，故系爭土地除A1及B1部分外，均尚由卓氏家族使用、收益，且各地上物所有權人就系爭土地權利範圍換算所得土地面積，有諸多不足以支應地上物占用土地面積之情形，又卓氏家族宗墓亦坐落於系爭土地上，除原告外之其他共有人對A1及B1部分外之系爭土地有強烈情感連結，實不宜任意分割，從而，應就A1及B1部分外系爭土地維持共有關係，故主張分割方案如先位聲明第一項。

（二）若認先位聲明第一項有難以分割或無法分割，為有利原告之A屋、B屋利用，應採如第一備位聲明第一項之分割方案；若認上述二方案均不可採，則應將系爭土地分割如第二備位聲明第一項之方案。爰依民法第823條第1項、第4項、第824條第2項規定請求分割系爭土地。

（三）被告大崗公司雖為系爭土地之地上權人，惟該地上權（下稱系爭地上權）係由被告福崗公司等13名共有人以系爭土地權利範圍合計逾1/2、所有權人數合計逾1/2之條件於112年1月13日設定予大崗公司，系爭地上權設定實際係因分管契約之債權而生，而原告請求分割共有物即為終止分管契約之意思，分管契約既已終止，系爭地上權設定之使用目的即不存在，應予塗銷；且系爭地上權之設定目的係於土地上之上下有建築物或其他工作物為目的而使用，被告大崗公司所有之地上物範圍僅限於系爭土地如附圖一所示D1、2、3、4之部分（下稱D1等部分），則A1及B1部分應非系爭地上權設定之範圍，則原告分割後取得A1及B1部分上所登記之系爭地上權自應塗銷；再者系爭地上權係以遠低於市價之申報地價10%作為租金供被告大崗公司使用，且大崗公司使用之範圍僅及於D1等部分，足證設定系爭地上權之物權行為為通謀虛偽意思表示；況前開分管契約及地上權設定顯然圖利系爭土地共有人之一人即卓文能，有

顯失公平之情形等語。爰依民法第833條之1、第767條第1項中段、第87條第1項或類推適用民法第820條第2項之規定，擇一請求被告塗銷系爭地上權等語。

(四) 並聲明：

1、先位聲明

(1) 系爭土地依附圖一所示，由原告東根裝潢工程有限公司分得該圖所示包含A1範圍之斜線區域，由原告林文坑分得該圖所示包含B1範圍之斜線區域；由被告福崗液化石油氣分裝有限公司、卓文能之繼承人（即蔡雲霞、卓智偉、卓育先）、卓文盛、卓雅慧、卓雅倩、卓雅蓓、卓俊鴻、詹玉蘭、卓宗儒、卓宗勳、卓詩淳、卓昱安、卓文彬、卓智偉、卓和連按應有部分比例共同分得附圖一剩餘其他區域。

(2) 就系爭土地，原告東根裝潢有限公司、林文坑分得如附圖一包含A1、B1範圍之斜線區域部分，其上設定予被告大崗煤氣有限公司之地上權應予以終止，被告大崗煤氣有限公司就該地上權登記應予以塗銷。

2、第一備位聲明

(1) 系爭土地依附圖一所示，由原告東根裝潢工程有限公司分得該圖所示包含A1範圍之斜線區域，由原告林文坑分得該圖所示包含B1範圍之斜線區域；附圖一剩餘其他區域請准予變價分割，由被告福崗液化石油氣分裝有限公司、卓文能之繼承人（即蔡雲霞、卓智偉、卓育先）、卓文盛、卓雅慧、卓雅倩、卓雅蓓、卓俊鴻、詹玉蘭、卓宗儒、卓宗勳、卓詩淳、卓昱安、卓文彬、卓智偉、卓和連按應有部分比例分配變價分割拍賣價金。

(2) 就系爭土地，原告東根裝潢有限公司、林文坑分得如附圖一包含A1、B1範圍之斜線區域部分，其上設定予被告大崗煤氣有限公司之地上權應予以終止，被告大崗煤氣有限公司就該地上權登記應予以塗銷。

3、第二備位聲明

01 (1) 系爭土地依附圖二所示，由原告東根裝潢工程有限公司
02 分得該圖所示A區域；由原告林文坑分得該圖所示B區
03 域；由被告詹玉蘭、卓宗儒、卓宗勳按應有部分比例共
04 同分得該圖所示C區域；由被告福崗液化石油氣分裝有限
05 公司、卓文能之繼承人（即蔡雲霞、卓智偉、卓育先）、
06 卓文盛、卓智偉按應有部分比例共同分得該圖所示D區
07 域；由被告福崗液化石油氣分裝有限公司、詹玉蘭、卓
08 宗儒、卓宗勳按應有部分比例共同分得該圖所示E區域；
09 由被告卓文彬分得該圖所示F區域；由被告卓雅慧、卓雅
10 倩、卓雅蓓、卓俊鴻、卓詩淳、卓昱安、卓和連按應有
11 部分比例共同分得該圖所示G區域。

12 (2) 就系爭土地，原告東根裝潢有限公司、林文坑分得如附
13 圖二所示A、B區域部分，其上設定予被告大崗煤氣有限
14 公司之地上權應予以終止，被告大崗煤氣有限公司就該
15 地上權登記應予以塗銷。

16 二、被告則以：

17 (一)被告卓文彬以：反對原告提出之分割方案，希望用全部變
18 價分割方式分割等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
19 回。

20 (二)被告卓智偉及福崗公司以：不要跟原告維持共有，反對原
21 告提出之分割方案，另原告主張之各地上物持有人與現況
22 不符，希望用變價方式分割等語，資為抗辯。並聲明：原
23 告之訴駁回。

24 (三)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任
25 何聲明或陳述。

26 三、得心證之理由：

27 (一)原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由：

28 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
29 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
30 者，不在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行
31 之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請

01 求，為適當分配。民法第823 條第1 項、第824 條第1
02 項、第2 項前段分別定有明文。經查：原告主張系爭土地
03 之共有人及應有部分如附表所示，且就系爭土地並無不得
04 分割之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共
05 有人間復無法達成分割協議等情，業據其提出系爭土地謄
06 本為證，復為到場被告所不爭，應堪信為真實。則原告依
07 前開規定，請求裁判分割系爭土地為適當分配，應屬有
08 據。

09 (二) 原告所提之分割分案均為不可採：

10 1、按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共
11 有土地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割
12 (如為道路) 或部分共有人仍願維持共有關係，應就該部
13 分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係，或部
14 分當事人因繼承關係須就分得之土地保持公同共有者外，
15 應將土地分配於各共有人單獨所有(最高法院69年度台上
16 字第1831號、76年度台上字第2549號判決意旨參照)。

17 2、原告所提之先位聲明方案為不可採：

18 因原告之先位聲明方案將原告2人自己想要的兩塊地(即
19 附圖一A1、B1) 分別劃歸自己單獨所有外，其他部分均讓
20 所有被告維持共有，本院已於112年12月12日以函文告知
21 原告上揭規定(重訴卷一第147頁)，原告收受後回覆略
22 以：除附圖一A1、B1區域外，其他區域均由卓氏家族使用
23 收益，並有卓氏墓園坐落，且各地上物所有權人或事實上
24 處分權人就系爭土地權利範圍換算所得之土地面積有諸多
25 不足支應占用面積情形，應符合民法第824條第4項「因共
26 有人之利益或其他必要情形」云云(重訴卷一第166
27 頁)，然卓氏墓園僅覆蓋系爭土地較為角落之一小部分
28 (約坐落在附圖二G中的一部分)，共有土地之分割並不
29 依定需配合地上物所有權的狀況，且系爭土地各部位之價
30 值顯然不同(例如臨路的價值自然較高、墓園或較為荒僻
31 角落、袋地等價值較低)，不能一概以系爭土地乘以持分

01 比例直接得出每個共有人應分得的土地面積，否則對於分
02 得較為荒僻、角落之處的共有人而言豈非即不公平，又即
03 便其餘被告大部分均姓卓，亦不代表其等均有緊密之生活
04 或經濟上關係而足認維持共有符合其等利益，更何況被告
05 卓文彬、被告卓智偉及福崗公司明確表示不同意維持共
06 有，自不符合民法第824條第4項規定。

07 3、原告所提第一備位聲明方案、第二備位聲明方案為不可
08 採：

09 本院於113年9月12日言詞辯論時已當庭諭知若有新證據請
10 求調查或提出其他新攻擊防禦方法需於113年10月22日前
11 具狀至本院（重訴卷一第352頁），然原告遲於收受本院
12 寄發113年12月12日預定進行言詞辯論並註明「被告均未
13 於時限內提出分割方案，原告聲請調查證據認無調查必
14 要，本次預計直接進行言詞辯論終結及定期宣判程
15 序...」後（原告於113年11月19日收受，回證見回證
16 卷），方於開庭前一週之113年12月5日具狀提出第一備位
17 聲明方案、第二備位聲明方案，是其於言詞辯論終結前數
18 日始提出前開抗辯，復未釋明其有何不可歸責於己之事
19 由，顯有重大過失，且有礙訴訟之終結；況按民法第824
20 條第2項明文規定：「分割之方法不能協議決定，或於協
21 議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因
22 任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各
23 共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原
24 物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共
25 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於
26 各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」，該
27 規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準
28 此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務
29 必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價
30 金，始符法意（最高法院107年度台上字第1791號判決意
31 旨參照），是原告第一備位聲明方案，主張原告2人各自

01 取得附圖一A1、B1，其餘土地採變價分割方案，亦違反共
02 有物分割應將原物分配於各共有人之原則，未使全體共有
03 人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，顯非適
04 法；而原告第二備位聲明方案除造成數塊分割後之土地形
05 狀不平整、且顯然刻意將較無價值的道路、墓園等地分由
06 其他被告所有，該方案又將明確表示不願維持共用的被告
07 卓文彬、被告卓智偉及福崗公司分與其他被告共有，自不
08 應准許。

09 (三) 系爭土地應全部變價分割

10 1、按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共
11 有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分單
12 獨取得所有權之形成訴訟。另按裁判分割共有物，屬形成
13 判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲
14 明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意
15 願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但
16 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（見最高法院
17 91年度台上字第728號、89年度台上字第724號、93年度台
18 上字第1797號判決要旨）。

19 2、系爭土地為都市土地依都市計劃土地使用分區為林口特定
20 區計畫農業區，全部共有人總和有19人，有一條4米道路
21 縱貫其中，其上除桃園市○○區○○段00000○號建物
22 （所有權人為大崗公司）外，並無已保存登記的建物，大
23 崗公司亦擁有可在系爭土地上建築建物或工作物的地上權
24 （即系爭地上權），現狀為鐵皮建物、磚造物等情，有系
25 爭土地謄本、建物謄本、桃園市政府都市計劃土地使用分
26 區（或公共設施用地）證明書、本院103年度重訴字第253
27 號判決之附圖（重訴卷一第116、231至237、269、277
28 頁）在卷可佐。

29 3、且觀諸系爭土地共有人間相關訴訟，系爭土地原共有人卓
30 明裕、陳卓阿銀、蘇添秀、蘇添丁、蘇美雪、蘇美珍（下
31 合稱卓明裕等人）起訴請求包含卓妙、卓和連在內的其他

共有人將附圖一之A1、B1、C1、D1、D2、D3、D4、E、F1之建物拆除後返還全體共有人，經歷審判准確定在案（即本院103年度重訴字第253號判決、臺灣高等法院105年度上字第1283號判決、最高法院109年度台上字第229號裁定，下稱拆屋還地案），於卓妙、卓和連未提起上訴而確定後，原告東根公司向卓妙購入A屋及對系爭土地的持分（權利範圍7/48）、原告林文坑向卓和連購入B屋及對系爭土地的持分（權利範圍147/1344），於其餘共有人持拆屋還地案於112年3月30日對原告2人聲請強制執行後，原告2人主張該案既判力不及於己而提起債務人異議之訴，經本院以112年度訴字第1500號於113年8月30日駁回其訴在案（該案上訴中，尚未確定，下稱債務人異議之訴案）等情，有該等判決在卷可佐（重訴卷一第105至116頁，重訴卷二第5至22頁），而本件訴訟原告起訴之日為112年9月11日（見重訴卷一第9頁本院收文章）係在其他共有人對之聲請強制執行之後，除可見原告顯係欲以提起本件分割共有物訴訟以達到其在債務人異議之訴案之訴訟目的（即「免拆A屋、B屋」）外，亦足認系爭土地上大部分建物均無合法占有系爭土地權源而無特地依從建物所有權狀態原物分配土地必要，自上揭訴訟內容以觀，可認不論維持一部或全部共有關係均使土地與建物關係越趨複雜、徒生訴訟糾紛，綜以兩造並未提出可行之原物分割方案，系爭土地若為全部變價分割，兩造自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權。衡諸上開各情，佐以系爭土地如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，共有人所能分配之金額亦可增加，對於共有人而言，顯較有利，故認應以被告卓文彬、被告卓智偉及福崗公司所提之變價分割方案為妥。

（四）原告請求就附圖一A1、B1或附圖二A、B區域（即依原告各

01 方案由原告取得之區域)之系爭地上權終止及塗銷，為無
02 理由：

03 按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上
04 權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其
05 應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三
06 分之二者，其人數不予計算」，為土地法第34之1條第1項
07 所明文；而所謂共有物之分管契約，係指共有人間就共有
08 物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理
09 者而言，與上揭土地法第34之1條第1項多數決處分設定物
10 權之規定係屬二事，即便系爭地上權確實是藉由該項規定
11 所設定，亦無所謂「原告訴請分割共有物即為終止分管契
12 約之意思故可終止依多數決設定的地上權」可言，且原告
13 徒以「低廉租金」與「大崗公司使用部分只有系爭土地一
14 部份」做為主張系爭地上權為通謀虛偽意思表示而設定之
15 依據，然地上權設定原因多端，本不以收取相當租金為必
16 要，何況原告自己都主張大崗公司只有實際使用系爭土地
17 的一部份，在此情況下若以使用「全部」系爭土地的價值
18 做為收取租金的標準豈非反而顯失公平，而取得地上權後
19 如何利用建築土地或工作物，為地上權人之自由，何況建
20 築合法建物需有申請建築執照、使用執照等程序，並非一
21 朝一夕可成之事，還有法定空地等預留的問題，本來就不
22 可能在取得地上權時馬上就把系爭土地全部蓋滿建築物，
23 自無法以此證明系爭地上權是通謀虛偽意思表示而設定，
24 既然大崗公司只有使用系爭土地一部份，且地上權本來就
25 是賦予地上權人在土地上下建築建築物或工作物的權利，
26 自無所謂「系爭地上權僅圖利卓文能（即地上權人大崗公
27 司之原負責人）而顯失公平」可言，原告主張自無理由，
28 應予駁回。

29 (五) 綜上，被告卓文彬、被告卓智偉及福崗公司主張：請求將
30 系爭土地以變賣方式分割，洵屬有據，應予准許，爰諭知
31 如主文第1項所示。原告請求終止及塗銷系爭地上權，為

無理由，應予駁回。本件既採全部變價分割之方案，自無測繪系爭土地或鑑定找補價額之必要，併此指明。

四、末按「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，若由敗訴之被告負擔，顯失公平，故本應按兩造應有部分比例負擔訴訟費用，然量及原告除訴請分割共有物外、尚有終止塗銷系爭地上權之請求，此請求顯然無法使其他共有人（被告）同蒙其利，自不宜也由其他被告比例承擔，且此部分請求為全部敗訴，再衡酌分割共有物部分之訴訟標的價額為約新臺幣（下同）2500萬元、塗銷地上權部分為約600萬元，故認訴訟費用應由原告負擔5分之1後，剩下的5分之4再由兩造按其應有部分比例負擔訴訟費用，並諭知如主文第3項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
民事第三庭 法 官 洪瑋孺

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 114 年 2 月 7 日
書記官 謝喬安

附表

編號	共有人	應有部分
1	蔡雲霞	13/140（共同共有）
2	卓育先	

3	卓智偉	
4	卓文盛	13/140
5	卓雅慧	1/420
6	卓雅倩	1/420
7	卓雅蓓	1/420
8	卓俊鴻	1/420
9	詹玉蘭	1/21
10	卓宗儒	1/21
11	卓宗勳	1/21
12	卓詩淳	1/105
13	卓昱安	1/105
14	福崗液化石油氣分裝 有限公司	1/7
15	東根裝潢工程有限公 司（原告）	7/48
16	林文坑（原告）	147/1344
17	卓文彬	3/32
18	卓智偉	3/32
19	卓和連	11/192