

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第567號

原告 魏金蓮
訴訟代理人 黃達元律師
被告 三大業有限公司

法定代理人 魏詮昇
被告 魏勝亮
魏耀南
魏沂淵
魏靖航

上列五人
共同

訴訟代理人 許朝財律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段0000地號土地，應按附表二編號1之方式分割。兩造應補償或受補償金額如附表三「應補償之金額」、「應受補償之金額」欄所載。
- 二、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔」欄所示之比例負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：兩造為桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，應有部分各如附表一「應有部分」欄所示，系爭土地既無因物之使用目的而有不能分割之情形，各共有人間亦未訂有不能分割之特約，且兩造無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系爭土地。系爭土地原告並未使用；惟系爭土地上現有被告三大業有限公司（下稱三大業公司）所有之桃園市○○區○○段0000號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路○段000號，

01 下稱320號建物)及同段4356建號建物(門牌號碼:桃園市
02 ○○區○○路○段000號,下稱322號建物),320號、322號
03 建物均為一層鋼骨造建物,及其他增建物坐落系爭土地上,
04 系爭土地全部面積現均作為市場擺攤使用,並由被告三大業
05 公司收取攤位租金。為促進土地利用,且盡量不影響系爭土
06 地使用現況,及避免拆除合法建物之原則下,原告就系爭土
07 地之分割方案,提出如附圖(即桃園市桃園地政事務所收件
08 日期文號113年5月30日桃測法字第7400號-原告方案1,見本
09 院卷第125頁,下稱甲方案)所示之分割方式,由原告於分
10 割後單獨取得甲方案附圖編號A部分(面積82.3平方公尺)
11 之土地,系爭土地其餘部分面積1780.68平方公尺(即甲方
12 案附圖編號B部分),則由被告按附表二編號1「分配後應有
13 部分」欄所示之比例(即原應有部分比例)繼續維持共有;
14 或如附圖(即桃園市桃園地政事務所收件日期文號113年5月
15 30日桃測法字第7400號-原告方案2,見本院卷第127頁,下
16 稱乙方案)之分割方式,由原告於分割後單獨取得乙方案附
17 圖編號A部分(面積82.3平方公尺)之土地,乙方案附圖編
18 號B、C部分(面積共1780.68平方公尺),則由被告按原應
19 有部分比例繼續維持共有。上開甲、乙方案除對系爭土地目
20 前之利用情形影響較小外,亦可保留320、322號建物之完整
21 性,符合各共有人間之利益,且被告均表示願意於分割後繼
22 續維持共有,堪認甲或乙方案應屬適當公平之分割方法。爰
23 依民法第823條第1項、第824條第2、4項規定,求為裁判分
24 割系爭土地,並依昇陽不動產估價師聯合事務所所出具之不
25 動產估價報告書(下稱系爭估價報告)之鑑價結果,由被告
26 補償予原告等語。並聲明:系爭土地應予分割;分割方法為
27 以原物分配及金錢補償,並依甲方案或乙方案擇一為之。

28 二、被告則以:原告就系爭土地之應有部分僅為約4.4%,惟原
29 告主張如本院卷第125頁所示甲方案卻請求分配系爭土地最
30 精華之角地,依甲方案分割後,系爭土地被告分得之部分將
31 因缺角使系爭土地價值大幅減損,實不符共有物分割公平之

01 原則。又原告主張之乙方案，分割後原告分得本院卷第127
02 頁附圖編號A部分土地臨大業路一段之面寬達6.99公尺，系
03 爭土地臨大業路之面寬約64公尺，原告分得編號A部分臨大
04 業路之寬度即占系爭土地臨大業路之10.9%，惟原告就系爭
05 土地之應有部分比例僅約4.4%，同樣不符共有物分割公平
06 之原則；況被告雖願就乙方案附圖編號B及編號C部分繼續維
07 持共有，惟未來仍有分割共有物之必要，則乙方案附圖編號
08 C部分完全不臨路價值較低，勢必導致被告將來分割共有物
09 之困難。故被告就系爭土地之分割方案提出如附圖（即桃園
10 市桃園地政事務所收件日期文號114年4月30日桃測法字第60
11 00號-被告方案，見本院卷第247頁，下稱丙方案）所示之分
12 割方式，由原告於分割後單獨取得丙方案附圖編號A部分
13 （面積82.3平方公尺）之土地，系爭土地其餘部分面積178
14 0.68平方公尺（即丙方案附圖編號B、C部分），則由被告按
15 附表二編號3「分配後應有部分」欄所示之比例（即原應有
16 部分比例）繼續維持共有。丙方案原告分得附圖編號A部分
17 臨大業路一段之寬度為4公尺，符合桃園市畸零地使用自治
18 條例所規定之臨路寬度，亦與原告就系爭土地應有部分比例
19 與系爭土地臨大業路一段之面寬比例較為相當，對兩造應屬
20 較為公平合理之分割方式。又系爭土地分割前總價值為新臺
21 幣（下同）6億5,399萬1,877元，按甲方案分割後，系爭土
22 地總價值僅剩6億1,182萬2,250元，價值減少4,216萬9,627
23 元，原告分得之甲方案編號A部分價值減少466萬3,509元，
24 被告分得之甲方案編號B部分價值亦減少3,750萬6,118元；
25 按乙方案分割後，系爭土地總價值僅剩6億3,480萬3,838
26 元，價值減少1,918萬8,039元，原告分得之乙方案編號A部
27 分價值減少668萬5,820元，被告分得之乙方案編號B、C部分
28 合計價值亦減少1,250萬2,219元，足見小面積建築用地之市
29 場價值遠低於大面積建築用地，系爭土地只要分割出原告應
30 有部分範圍之特定土地後，均會造成兩造權利價值減少之結
31 果，則如原告堅持單獨分割其就系爭土地應有部分之面積土

01 地，而造成其權利價值減少之結果，並非可歸責於被告，且
02 被告亦會同受損失，被告顯無補償原告之理等語。

03 三、兩造為系爭土地之共有人，應有部分各如附表一「應有部
04 分」欄所示；系爭土地土地登記謄本使用分區、使用地類別
05 均為空白，惟系爭土地屬桃園市南崁地區都市計畫商業區內
06 之建築用地；無使用目的不能分割之情形，各共有人間亦無
07 不能分割之契約，惟無法達成分割之協議等事實，有系爭土
08 地登記謄本、桃園市桃園地政事務所113年1月11日函、桃園
09 市政府建築管理處113年1月11日函、桃園市政府都市發展局
10 113年1月17日函暨桃園市政府都市計畫土地使用分區證明書
11 （本院卷第21-31頁、第41-43頁）等附卷可稽，並為兩造所
12 不爭執，堪信為真正。

13 四、本院之判斷：

14 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
15 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
16 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主
17 張系爭土地為兩造所共有；兩造就系爭土地未定有不分割
18 契約，亦無不能分割之限制，惟無法達成分割協議等情，
19 業據其提出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、現況照片、
20 調解不成立之調解單為證（見桃司調卷第46-52頁、第54-
21 58頁、第80頁）；且為被告所不爭執，堪信為真實。而兩
22 造既就分割方法無法達成協議，則原告依前開規定訴請裁
23 判分割共有物，即屬有據。

24 （二）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
25 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
26 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
27 配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
28 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有
29 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
30 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
31 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或

01 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
02 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
03 一部分仍維持共有；民法第824條第1項至第4項分別定有
04 明文。復按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁
05 判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不
06 能分割，或部分共有人仍願維持其共有關係，得就該部分
07 土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將
08 土地分配於各共有人單獨所有（最高法院84年度台上字第
09 2104號判決意旨參照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式
10 之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，法院定共有物之分
11 割方法，不受當事人聲明之拘束，然應斟酌各共有人之利
12 害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等
13 情，並符合公平原則，始得謂為適當。經查：

- 14 1、系爭土地上現有合法登記所有權人為被告三大業公司之建
15 物2棟即320、322號建物，此有320、322號建物謄本及使用
16 執照存根（見本院卷第25-26頁、第109-114頁）可考，
17 而320、322號建物坐落系爭土地之具體位置如320、322號
18 建物第一次測量成果圖所示（見桃司調卷卷第20頁、第22
19 頁）。原告提出之甲方案附圖編號A部分，係以322號建物
20 邊界至系爭土地地籍線平行大業路一段往東以達原告就系
21 爭土地之應有部分面積作為劃分；乙方案附圖編號A部
22 分，係以320號建物邊界至系爭土地地籍線平行大業路一
23 段往東以達原告就系爭土地之應有部分面積作為劃分；，
24 此有本院現場勘驗測量筆錄1份（見本院卷第95-103頁）
25 在卷可考。是以，甲、乙方案原告於分割後所分得附圖編
26 號A部分，均可確保未有合法建物即320、322號建物之坐
27 落，同時可避免320、322號建物遭部分拆除，或建物與坐
28 落基地之所有權歸屬不同之複雜情況。雖系爭土地目前除
29 2棟一層鋼骨造之320、322號建物外，另有其他違法增建
30 物占用系爭土地，致系爭土地全部面積均有地上物存在並
31 供作市場擺攤之用而由被告三大業公司收取租金等情，此

01 有系爭土地現況照片可參（見桃司調卷第54-58頁、本院
02 卷第69-73頁），且為被告所不爭執。是以，不論採取何
03 種分割方式，於分割後就原告分得之系爭土地特定範圍，
04 其上違法增建物均有可能須拆除，惟原告所提甲、乙方案
05 均可確保系爭土地上之合法320、322號建物無須拆除，堪
06 認屬對於系爭土地現行利用情況侵害較小之分割方式。

07 2、至於被告提出之丙方案（見本院卷第247頁），就原告於
08 分割後取得附圖編號A部分，係以平行同段1033地號土地
09 地籍線往北平移，及同時為避免形成畸零地而特定編號A
10 部分臨大業路一段之寬度為4公尺後，平行大業路一段往
11 東以達原告就系爭土地之應有部分面積作為劃分，此有本
12 院現場勘驗測量筆錄1份及被告113年10月16日意見狀可佐
13 （見本院卷第101-102頁、第151頁、第231-232頁）。比
14 較乙、丙方案之差異，僅係原告分得附圖編號A部分之臨
15 路寬度不同，即甲方案編號A部分臨大業路一段寬度為6.9
16 9公尺；丙方案編號A部分臨大業路一段寬度為4公尺，然
17 原告提出之乙方案係以320號建物邊界至系爭土地地籍線
18 平行大業路一段往東以達原告就系爭土地之應有部分面積
19 作為劃分，業如前述，既然乙方案可避免合法之320號建
20 物於分割後須部分拆除，同理可證丙方案亦有相同之效
21 果，應堪認定。然被告抗辯乙方案將造成如乙方案附圖
22 （見本院卷第127頁）編號C部分（面積93.8平方公尺）完
23 全不臨路，價值較低，且被告於本次分割中雖同意繼續維
24 持共有，惟日後亦有進行分割之必要，由被告分得乙方案
25 附圖編號B、C部分，將造成被告於分割後共有土地日後分
26 割之困難等語（見本院卷第157頁）；然觀丙方案附圖
27 （見本院卷第247頁）編號C部分（面積16.23平方公尺）
28 於分割後面積更小，被告依丙方案分得附圖編號B、C部分
29 之土地形狀更不完整，若基於考量被告於日後另有就本次
30 分割取得之土地再進行分割必要之同一理由，則乙、丙方
31 案同樣會使被告分得之土地於未來進行分割時面臨附圖編

01 號C部分難以分割之困難，顯非屬妥適之方案。

- 02 3、另系爭估價報告以112年10月20日為價格日期，並以系爭
03 土地獨立估價為原則，即不考慮地上建物存在對系爭土地
04 產生何種程度之影響之素地價格，分析形成土地價格一般
05 因素（含政策面、經濟面、市場面）、不動產市場概況
06 （含桃園市住宅市場、成交均價及不動產市價格水準分
07 析）、區域因素（含近鄰地區土地及建物利用情形、公共
08 設施概況、交通運輸概況、有無危險或嫌惡設施、區域環
09 境內重大公共建設、近鄰地區未來發展趨勢）、個別因素
10 （含土地個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項、
11 利用情況、環境評估、公共設施便利性）、最有效使用分
12 析，以比較法及土地開發分析法，分別求出系爭土地以
13 甲、乙、丙方案所示分割方法分割，原告及被告分得土地
14 總價值，及應補償及受補償之金額，此有系爭估價報告2
15 份在卷足參（見外放不動產估價報告書），兩造均對上開
16 鑑價結果無意見（見本院卷第197-198頁、第201-203頁、
17 第295-296頁）。參酌系爭估價報告就系爭土地之鑑價，
18 系爭土地未分割前之市場價值為6億5,399萬1,877元，依
19 甲方案分割後之系爭土地總價值為6億1,182萬2,250元；
20 依乙方案分割後之系爭土地總價值為6億3,480萬3,838
21 元；依丙方案分割後之系爭土地總價值為6億4,018萬8,23
22 3元，足徵系爭土地會因分割而無可避免總價值降低之情
23 事，然甲、乙、丙方案，兩造各自分得之土地面積均相
24 同，惟被告依甲、乙、丙方案須補償原告之金額分別為28
25 0萬0,666元、583萬8,189元、694萬2,759元，顯然甲方案
26 之找補金額最低，對於系爭土地共有人之負擔最小，足徵
27 甲方案之分割方式較近於兩造原應有部分比例之價值。
- 28 4、復觀系爭土地現況如乙、丙方案附圖編號A部分土地，目
29 前尚有違法搭建1棟2層樓高之鐵皮建物，此有原告提出系
30 爭土地現況照片可證（見本院卷第69-73頁、桃司調卷第5
31 8頁）；而甲方案附圖編號A部分土地，目前僅有違法鐵皮

01 棚架（見桃司調卷第54-56頁），若於本件分割後，原告
02 就其分得之部分主張拆除地上物，依系爭土地目前具體使
03 用情況以觀，甲方案亦屬對於系爭土地目前利用現況影響
04 較小之分割方式；且依甲方案所示，被告分得甲方案附圖
05 （見本院卷第125頁）編號B部分之土地，地形較乙、丙方
06 案為完整，且仍為兩側臨路之建築用地，對於被告日後就
07 分得之土地再進行分割，亦不會造成困難。

08 5、準此，綜合甲方案對於系爭土地目前利用情形影響最小；
09 所須找補之金額最低，最接近於兩造原應有部分比例之價
10 值；分割後兩造分得之地形尚屬完整而利於使用；且可避
11 免320、322號建物與坐落基地之所有權歸屬不同等情，故
12 斟酌系爭土地之使用現況、整體利用價值，共有人之意願
13 及公平原則，認以甲方案附圖（見本院卷第125頁）所示
14 分割方法分割，並由被告依附表三所示金額補償原告，較
15 為適當及公平。

16 五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
17 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌系爭
18 土地共有人之意願、使用現況、發揮土地最大經濟效用及整
19 體利用價值等一切情狀，認原告本於共有人之資格，起訴請
20 求依本院卷第125頁所示甲方案附圖（即附表二編號1所載方
21 式）分割系爭土地，並按附表三所示找補方式以金錢補償，
22 為有理由，應予准許。爰分割系爭土地如主文第1項所示。

23 六、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
24 達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分
25 割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分
26 配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼
27 顧兩造利益以為決定，不受任何共有人主張之拘束，亦不因
28 何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理
29 由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法
30 院就如何為適法分割形成積極心證，均為兩造按當時之訴訟
31 程度為伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共

01 有物之請求或採納其分割方案，即命被告負擔全部訴訟費
02 用，顯失公允；本院酌量兩造均可因本件分割共有物而獲得
03 相同之利益，故以兩造共有人應有部分比例負擔訴訟費用方
04 不致失衡，是就本件訴訟費用負擔比例爰判決如主文第2項
05 所示。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
10 民事第二庭法 官 陳俐文

11 正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日
15 書記官 藍予伶

16 附表一：

17

編號	共有人	應有部分	應有部分土地面積 (平方公尺)	訴訟費用負擔
1	魏金蓮	40000分之1767	82.30	40000分之1767
2	魏勝亮	10000分之1767	329.19	10000分之1767
3	魏耀南	10000分之1767	329.19	10000分之1767
4	三大業有限公司	10000分之4699	875.42	10000分之4699
5	魏沂淵	80000分之5301	123.44	80000分之5301
6	魏靖航	80000分之5301	123.44	80000分之5301

18 附表二：

19

編號	分割方案	土地附圖 編號	分割後所有權人		分配後應有部分	分配後面積 (平方公尺)
1	甲 (見本院卷 第125頁土地 複丈成果 圖)	A	魏金蓮	單獨所有	全部	82.3
		B	魏勝亮	按右列應 有部分維 持共有	38233分之7068	329.19
			魏耀南		38233分之7068	329.19
			三大業有限公司		38233分之18796	875.42
			魏沂淵		76466分之5301	123.44

(續上頁)

01

			魏靖航		76466分之5301	123.44
2	乙 (見本院卷第127頁土地複丈成果圖)	A	魏金蓮	單獨所有	全部	82.3
		B、C	魏勝亮	按右列應有部分維持共有	38233分之7068	329.19
			魏耀南		38233分之7068	329.19
			三大業有限公司		38233分之18796	875.42
			魏沂淵		76466分之5301	123.44
魏靖航	76466分之5301	123.44				
3	丙 (見本院卷第247頁土地複丈成果圖)	A	魏金蓮	單獨所有	全部	82.3
		B、C	魏勝亮	按右列應有部分維持共有	38233分之7068	329.19
			魏耀南		38233分之7068	329.19
			三大業有限公司		38233分之18796	875.42
			魏沂淵		76466分之5301	123.44
魏靖航	76466分之5301	123.44				

02 附表三：

03

編號	共有人		分割前應有部分價值 (A)	分割後應有部分價值 (B)	應補償之金額 (B-A)	應受補償之金額 (A-B)
1	魏金蓮	應受補償人	2,702萬7,248元	2,422萬6,582元		280萬666元
2	魏勝亮	應補償人	1億810萬8,922元	1億862萬6,741元	51萬7,749元	
3	魏耀南		1億810萬8,922元	1億862萬6,741元	51萬7,749元	
4	三大業有限公司		2億8,749萬5,275元	2億8,887萬2,131元	137萬6,855元	
5	魏沂淵		4,054萬872元	4,073萬5,028元	19萬4,156元	
6	魏靖航		4,054萬872元	4,073萬5,028元	19萬4,156元	

04 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

05 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
06 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
07 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
08 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

09 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
10 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

11 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。