

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2139號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

原 告 田雅慧  
訴訟代理人 胡倉豪律師  
複 代理人 劉東霖律師  
被 告 孟令杲

楊錦棠  
葉煌暖  
梁金燕  
張凱祐  
張欣潔  
張家華

上 二人  
訴訟代理人  
被 告

賴玉香  
廖宜田  
張志雲  
馮國強  
李曜任

0000000000000000

張凱傑  
陳富吉  
黃明輝

0000000000000000

黃美姝

0000000000000000

黃麗姝

0000000000000000

馮聖原  
林玉霜

被 告 聚焱成建設開發股份有限公司

0000000000000000

01 0000000000000000

02 法定代理人 王福漲

03 訴訟代理人 陳璞瑜

04 被 告 二十一世紀不動產股份有限公司

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 法定代理人 王福漲

08 訴訟代理人 陳璞瑜

09 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月5日言  
10 詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 兩造共有如附表1所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造按  
13 如附表2-1、2-2、2-3、2-4所示應有部分比例分配。

14 訴訟費用由兩造按附表2-1、2-2、2-3、2-4所示訴訟費用負擔比  
15 負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 本件被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38  
19 6條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判  
20 決。

21 貳、實體方面

22 一、原告主張：如附表1所示4筆土地（下合稱系爭土地）為兩造  
23 所共有，兩造之應有部分比例如附表2-1、2-2、2-3、2-4所  
24 示。兩造就系爭土地難以達成開利用協議，又如採原物分  
25 割，無論個別或合併計算，各共有人所分得土地面積均過小  
26 而不利於使用，且系爭土地並無因物之使用目的不能分割或  
27 以契約訂有不分割期限，原告認將系爭土地分別變價分割，  
28 並將所得價金按兩造應有部分比例分配為宜。爰依民法第82  
29 3條、第824條規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1項所  
30 示。

31 二、被告方面：

01 (一)梁金燕：系爭土地為先父購買傳承之用，與本人在感情或生  
02 活上有密不可分關係，後來先父離世，為念及本人完成先父  
03 遺願，請不准變價分割，駁回原告之訴。

04 (二)張欣潔、張家華：不要變價分割，我的方案是維持現狀，這  
05 樣我們通行系爭土地就不用掏錢買，請求駁回原告之訴。

06 (三)聚森成建設開發股份有限公司、二十一世紀不動產股份有限  
07 公司：同意原告提出將系爭土地分別變價之分割方案。

08 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
09 陳述。

### 10 三、本院之判斷：

11 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
12 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不  
13 在此限，民法第823條第1項定有明文；又私人因特定目的，  
14 於自己所有之土地自行設置道路，供自己或因私法關係經其  
15 同意，提供特定人作為道路使用者，其性質與既成道路，或  
16 因公用地役關係成為一般不特定人得通行使用之所謂既成道  
17 路不同。私有道路設置後，土地所有人對該私有道路仍保有  
18 所有權及本於所有權而生之各種權能，包括管理權、使用權  
19 (最高法院109年度台上字第2492號判決要旨可參)。經  
20 查，原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表2-  
21 1至2-4所示，土地使用分區及使用地類別均屬空白，土地標  
22 示部所載登記原因為分割，業據其提出土地登記第三類謄本  
23 為證（見本院卷第423至469頁），尚無因法令規定而不能分  
24 割，且未訂有不分割協議或期限之情形，為兩造所未爭執，  
25 應堪認定。又系爭土地上未有建物登記，現況固經私人鋪設  
26 柏油路面而成為私設道路，惟未經管理機關以徵收方式闢為  
27 道路使用，亦非既成道路，且非屬鄰近建物之法定空地，有  
28 桃園市中壢地政事務所113年10月22日中地登字第113001936  
29 4號、114年3月26日桃市壢工字第1140016640號函文、桃園  
30 市政府養護工程處114年3月18日桃工養行字第1140021621  
31 號、114年3月26日桃建照字第1140025390號函文、現場照片

01 2張、民事陳報狀等件在卷可參（見本院卷第293、297、31  
02 3、557至560頁），堪信系爭土地不受建築基地法定空地分  
03 割辦法第3條之分割限制。另系爭土地所有人仍保所有權及  
04 本於所有權而生之各種權能，系爭土地經分割後之所有人與  
05 原經系爭土地所有人同意作為道路通行之特定人間，就系爭  
06 土地之通行使用仍應依私法關係定其權利義務內容，要不當  
07 然因系爭土地予以分割即影響系爭土地作為私設道路之使用  
08 目的。從而，系爭土地現亦無因物之使用目的不能分割之  
09 情，故原告請求分割系爭土地，應屬有據。

10 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
11 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
12 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均  
13 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
14 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
15 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
16 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未  
17 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，  
18 民法第824條第2項、第3項定有明文。又法院為上述分割之  
19 裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及  
20 利用效益等，以謀分割方法之公平適當。（最高法院105年  
21 度台上字第2056號民事判決）。經查，系爭土地面積分別僅  
22 為110、127、51、1平方公尺，然共有人為10餘人，如再按  
23 附表2-1至2-4所示各共有人應有部分比例，進行原物分配，  
24 未免過於細分而無法利用，難認有原物分割之可能性。再參  
25 酌系爭土地位於部分共有人相鄰土地，可供相鄰土地通行之  
26 用，亦為被告聚森成建設開發股份有限公司、二十一世紀不  
27 動產股份有限公司所陳，並有地籍謄本圖、中壢區自立段89  
28 9地號、900地號土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷第3  
29 31至334頁），可見系爭土地尚具有市場價值，若系爭土地各  
30 別由兩造或鄰近土地所有權人考量與其所有土地之密接程  
31 度，自由競價、公開競標購得，使兩造或鄰近土地所有權人

01 均能參加競標取得所有權，可充分發揮物之效用，並消滅複  
02 雜之共有關係；至未與系爭土地存在高度密接關係之共有  
03 人，亦能依客觀市價獲金錢補償，對於全體共有人而言，均  
04 屬有利。是以審酌系爭土地所在位置、利用可能性、經濟效  
05 用等一切情狀後，認本件分割方法，應將系爭土地分別變  
06 賣，並將價金按兩造應有部分比例分配於各共有人之方式為  
07 適當。爰採變價分割方式，判決如主文第1項所示。

08 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
09 請求判決分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准許；  
10 其分割方法，應將系爭土地各別變賣，所得價金由兩造按如  
11 附表2-1、2-2、2-3、2-4所示應有部分比例分配。

12 五、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用  
13 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一  
14 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。共有物分割事件，應  
15 由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方  
16 法，爰依上揭規定，命兩造依如附表二所示應有部分之比例  
17 負擔訴訟費用。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1、  
19 2項。

20 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日  
21 民事第二庭 法官 劉哲嘉

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 5 月 7 日  
26 書記官 鍾宜君

27 附表1

28

編號	土地	面積	使用分區及使用地類別
1	桃園市○○區○○段000地 號土地	110平方公尺	空白

(續上頁)

01

2	桃園市○○區○○段00000 地號土地	127平方公尺	空白
3	桃園市○○區○○段00000 地號土地	51平方公尺	空白
4	桃園市○○區○○段00000 地號土地	1平方公尺	空白

02

03

附表2-1 桃園市○○區○○段000地號土地

編號	共有人	應有部分	訴訟費用38%負擔比例
1	田雅慧	226270分之11789	226270分之11789
2	孟令杲	226270分之6112	226270分之6112
3	楊錦棠	226270分之6508	226270分之6508
4	葉煌暖	226270分之5654	226270分之5654
5	梁金燕	452540分之6509	452540分之6509
6	張凱祐	226270分之22035	226270分之22035
7	聚 森 成 建 設 開 發 股 份 有 限 公 司	452540分之7079	452540分之7079
8	張欣潔	452540分之259	452540分之259
9	張家華	452540分之259	452540分之259
10	二 十 一 世 紀 不 動 產 股 份 有 限 公 司	452540分之7079	452540分之7079
11	廖宜田	226270分之22806	226270分之22806
12	張志雲	0000000分之449501	0000000分之449501
13	馮國強	452540分之6509	452540分之6509
14	李曜任	0000000分之88129	0000000分之88129

(續上頁)

01

15	張凱傑	226270分之11307	226270分之11307
16	陳富吉 黃明輝 黃美妹 黃麗妹	共同共有226270分之18686	連帶負擔226270分之18686

02

附表2-2 桃園市○○區○○段00000地號土地

03

編號	共有人	應有部分	訴訟費用44%負擔比例
1	田雅慧	226270分之11789	226270分之11789
2	孟令杲	226270分之6112	226270分之6112
3	葉煌暖	226270分之5654	226270分之5654
4	梁金燕	452540分之6509	452540分之6509
5	張凱祐	226270分之22035	226270分之22035
6	聚森成 建設開 發股份 有限公司	452540分之7079	452540分之7079
7	張欣潔	452540分之259	452540分之259
8	張家華	452540分之259	452540分之259
9	二十一 世紀不 動產股 份有限 公司	452540分之7079	452540分之7079
10	廖宜田	226270分之22806	226270分之22806
11	張志雲	0000000分之482041	0000000分之482041
12	馮國強	452540分之6509	452540分之6509
13	李曜任	0000000分之88129	0000000分之88129

(續上頁)

01

14	張凱傑	226270分之11307	226270分之11307
15	陳富吉 黃明輝 黃美姝 黃麗姝	共同共有 226270 分 之18686	連帶負擔226270分之18686

02

03

附表2-3 桃園市○○區○○段00000地號土地

編號	共有人	應有部分	訴訟費用17%負擔比例
1	田雅慧	226270分之11789	226270分之11789
2	孟令杲	226270分之6112	226270分之6112
3	葉煌暖	226270分之5654	226270分之5654
4	梁金燕	452540分之6509	452540分之6509
5	張凱祐	226270分之22035	226270分之22035
6	聚 森 成 建 設 開 發 股 份 有 限 公 司	452540分之7079	452540分之7079
7	張欣潔	452540分之259	452540分之259
8	張家華	452540分之259	452540分之259
9	二 十 一 世 紀 不 動 產 股 份 有 限 公 司	452540分之7079	452540分之7079
10	廖宜田	226270分之22806	226270分之22806
11	張志雲	565675分之209923	565675分之209923
12	馮國強	452540分之6459	452540分之6459
13	李曜任	0000000分之88129	0000000分之88129
14	張凱傑	226270分之11307	226270分之11307

(續上頁)

01

15	陳富吉 黃明輝 黃美姝 黃麗姝	共同共有 226270 分之 18686	連帶負擔 226270 分之 18686
16	馮聖原	452540 分之 50	452540 分之 50
17	林玉霜	226270 分之 12451	226270 分之 12451

02

03

附表 2-4 桃園市○○區○○段 00000 地號土地

編號	共有人	應有部分	訴訟費用 1% 負擔比例
1	田雅慧	226270 分之 11789	226270 分之 11789
1	孟令杲	226270 分之 6112	226270 分之 6112
3	葉煌暖	226270 分之 5654	226270 分之 5654
4	梁金燕	452540 分之 6509	452540 分之 6509
5	張凱祐	226270 分之 22035	226270 分之 22035
6	聚 森 成 建 設 開 發 股 份 有 限 公 司	452540 分之 7079	452540 分之 7079
7	張欣潔	452540 分之 259	452540 分之 259
8	張家華	452540 分之 259	452540 分之 259
9	二 十 一 世 紀 不 動 產 股 份 有 限 公 司	452540 分之 7079	452540 分之 7079
10	廖宜田	226270 分之 22806	226270 分之 22806
11	張志雲	0000000 分之 482041	0000000 分之 482041
12	馮國強	452540 分之 6509	452540 分之 6509
13	李曜任	0000000 分之 88129	0000000 分之 88129

(續上頁)

01

14	張凱傑	226270分之11307	226270分之11307
15	陳富吉 黃明輝 黃美姝 黃麗姝	共同共有 226270 分 之18686	連帶負擔226270分之18686