

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第10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 蔡妲
訴訟代理人 楊羽萱律師
複代理人 周柏劭律師
被告 祭祀公業法人台北市施正成
0000000000000000
訴訟代理人 施習義
被告 張玉山
訴訟代理人 張晴美
被告 陳國榮
0000000000000000
張智為
兼 上一人
訴訟代理人 張智宏
被告 張游邁
0000000000000000
黃宏鈞
0000000000000000
黃如玉
陳咨蓉
0000000000000000
兼 上一人
訴訟代理人 陳月瑤
0000000000000000
被告 張文貴
0000000000000000
張坤棋
張育嘉
0000000000000000
張文富

01 兼 上三人
02 共 同
03 訴訟代理人 張清萬
04 被 告 張益源

05 0000000000000000

06 兼 上一人
07 訴訟代理人 張陳美真
08 被 告 張青萸

09 兼 上一人
10 訴訟代理人 張益民
11 被 告 張芯誌

12 0000000000000000

13 李思嫻

14 上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國113年12月19
15 日辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 一、兩造共有如附表所示土地，各應予變價分割，所得價金各按
18 如附表「367地號應有部分」、「368地號應有部分」所示應
19 有部分比例分配。

20 二、訴訟費用由被告依附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例
21 負擔，其餘由原告負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 一、本件被告張游邁、黃如玉、張文貴、張芯誌、李思嫻受合法
25 通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
26 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
27 決。

28 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
29 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。
30 再按分割共有物之訴，係共有人請求法院決定共有物之分割
31 方法，判決之結果使各共有人間之共有關係變成單獨所有或

01 為共有關係之其他變更，而創設共有人間之權利義務關係，
02 乃形成之訴，且具有非訟事件之性質，不受當事人聲明方法
03 之拘束（參最高法院49年台上字第2569號判例意旨）。本件
04 原告起訴時，訴之聲明原為請求兩造共有之桃園市○○區○
05 ○段000○000地號之土地（下分稱367地號土地、368地號土
06 地，合稱系爭土地）准予合併分割，分割方法為附圖一（即
07 本院卷第23頁）所示A部分土地由原告單獨取得，其餘部分
08 由被告之應有部分比例維持共有，嗣具狀變更分割方案為按
09 附圖二（即本院卷第233頁）所示，而依前揭判例意旨，分
10 割共有物事件，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，此等
11 分割方法之聲明變更，僅為補充或更正法律上之陳述，尚無
12 不合，應予准許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：坐落於桃園市○○區○○段000○000地號之土地
15 （下合稱系爭土地）為兩造分別共有，各共有人之應有部分
16 詳如共有土地明細表（附表）所示。因共有人眾多，事實上
17 難以達成分割之協議，且系爭土地並無因物之使用目的不能
18 分割，或訂有不分割之契約存在等依民法第823條第1項但書
19 所定不能分割之限制。又系爭土地與原告單獨所有之坐落桃
20 園市○○區○○段000○00000○00000○000 地號土地相
21 鄰，且土地使用分區皆同為農業區，為使上揭土地能合併使
22 用，發揮最大經濟效用，原告爰提出如附圖二所示之原物分
23 割方案（即本院卷第233頁）將系爭土地分割予兩造，由原
24 告取得附圖二所示A部分，將消滅兩造間之共有關係，有助
25 於系爭土地其完整性及經濟上之利用價值，避免兩造間另產
26 生通行權或過水權等相鄰關係之後訴訟，爰依民法第823 條
27 第1項、第824條規定，請求按附圖二所示之分割方案判決分
28 割系爭土地等語，並聲明：兩造共有系爭土地予以合併分
29 割，分割方法如附圖二所示，其中A部分由原告單獨取得。

30 二、被告則以：

31 （一）被告祭祀公業法人台北市施正成答辯：本祭祀公業之派下

01 員均不同意原告提出之分割方案，亦不同意分割系爭土
02 地。

03 (二) 被告張玉山、陳月瑤、陳國榮、張清萬、張坤棋、張智
04 為、張智宏、黃宏鈞、陳咨蓉、張育嘉、張文富、張益
05 源、張陳美真、張青萸、張益民答辯：同意被告張清萬所
06 提出如附圖三之分割方案，反對原告所提分割方案。

07 (三) 被告張游邁、黃如玉、張文貴、張芯誌、李思嫻未於言詞
08 辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

09 三、本院之判斷：

10 (一) 原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由：

11 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
12 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
13 者，不在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行
14 之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請
15 求，為適當分配。民法第823條第1項、第824條第1
16 項、第2項前段分別定有明文。經查：原告主張系爭土地
17 之共有人及應有部分如附表「367地號應有部分」、「368
18 地號應有部分」欄所示，且就系爭土地並無不得分割之約
19 定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復
20 無法達成分割協議等情，業據其提出系爭土地登記第一類
21 謄本為證，復為到場被告所不爭，應堪信為真實。則原告
22 依前開規定，請求裁判分割系爭土地為適當分配，應屬有
23 據，被告祭祀公業法人台北市施正成主張不分割系爭土
24 地，為無理由。

25 (二) 兩造所提之分割分案均為不可採：

26 1、按「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應
27 有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
28 意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割
29 為不適當者，仍分別分割之」，民法第824條第6項定有明
30 文。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判
31 分割共有土地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不

01 能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持共有關係，應
02 就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關
03 係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共
04 有者外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69
05 年度台上字第1831號、76年度台上字第2549號判決意旨參
06 照）。

07 2、原告所提之附圖一方案為不可採：

08 因原告起訴時所主張者為附圖一之分割方案，本院已於11
09 3年3月11日以函文告知原告上揭規定，原告於113年3月19
10 日收受該函文（回證見重訴卷第67頁），原告表示要求本
11 院函詢其他共有人即被告意見，然於本院函詢各被告並請
12 其等一併提出答辯狀後，被告之回應如上述「貳、實體方
13 面」、「二、被告則以」所述，並無一人贊成原告附圖一
14 之方案。原告主張的附圖一分割方案僅將A部分分配予自
15 己，其餘土地則由其餘共有人維持共有，然未得其餘被告
16 之全體同意，甚至到庭之被告均明確表示不同意原告提出
17 之分割方案，難認其餘共有人均有保持共有之意願，自難
18 依此方案而為分割。

19 3、被告張清萬所提附圖三方案為不可採：

20 被告張清萬於113年6月13日言詞辯論期日後所提出之分割
21 方案並不完整，有許多留白、且分成好幾張來提，於本院
22 告知被告張清萬所提附圖三分割方案「有許多部分（張育
23 嘉、張文富、張遊邁、張文貴，張清萬、張坤棋、張智
24 為、張智宏，黃宏軍、黃如玉）仍是「共有」之狀態，甚
25 至也未敘明分割後數人共有的區塊中各共有人持分的具體
26 比例為何..」，並一再要求被告張清萬「提出一份『完
27 整』（每塊都有人分到，都寫上名字）之分割方案，並說
28 明是否願意聲請地政機關測繪自己之方案成正式圖面（需
29 墊付費用）」後，卻仍以零散數張、諸多空白區塊之方式
30 提出方案，且完全未表示欲墊付測繪費用，亦始終未提出
31 被告黃如玉、張文貴、張遊邁等同意維持共有之證據，自

01 無法採用其方案。

02 4、原告所提附圖二方案為不可採：

03 本院於113年6月13日言詞辯論庭開庭前已通知兩造需在該
04 開庭通知書到後10日內提出新攻擊防禦方法或欲調查之證
05 據，並於113年6月13日言詞辯論時已當庭諭知若欲提出分
06 案方案之當事人需於113年7月13日前將方案寄送至本院
07 （重訴卷第161頁），然原告遲於收受本院寄發113年12月
08 19日預定進行言詞辯論並註明「因無人在時限內提出完整
09 的分割方案，本次預計直接進行言詞辯論終結及定期宣判
10 程序...」後（原告於113年11月8日收受，回證見回證
11 卷），方提出附圖二之分割方案，顯係意圖延滯訴訟，且
12 有礙訴訟之終結，本院爰依民事訴訟法第196條第2項規定
13 駁回，再加諸附圖二的方案除數塊分割後之土地形狀不平
14 整、且造成分割後形成許多與公路無聯絡之袋地，且原告
15 所稱附圖二方案「與現狀房地合一（即將該土地分配由房
16 屋所有人取得之意）」之主張為被告所否認，該方案顯有
17 礙土地完整利用，自不應准許。

18 （三）系爭土地應以分別變價分割之方式為適當：

19 再按分割方法得以原物分配於各共有人。但各共有人均受
20 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原
21 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
22 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
23 價金分配於各共有人。民法第824條第2項第1款及第2
24 款定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共
25 有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性
26 質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權
27 為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約
28 定之拘束。經查：

29 1、系爭土地為都市土地（土地謄本上使用分區及使用地類別
30 為空白），全部共有人總和多達23人，有一條巷道即桃園
31 市富華路一段231巷50弄橫互其中，其上無已保存登記的

01 建物，現狀為草地、樹木、老舊鐵皮屋、廠房、鏽蝕的鐵
02 皮圍牆等物，系爭土地屬南崁新市鎮都市計畫區範圍等
03 情，有系爭土地地籍圖、照片、蘆竹區公所函（重訴卷第
04 127-137頁）在卷可佐。

05 2、可見系爭土地共有人眾多（本院卷第53-75頁之系爭土地
06 登記謄本），如原物分割，勢必甚為細分，且形狀難以規
07 則或較為平整，致各共有人對於所分得部分，甚難供通常
08 之使用，故不利系爭土地之整體利用，因而間接損害社會
09 經濟，且兩造均未提出可行之原物分割方案，是自難為原
10 物分割。

11 3、如依兩造應有部分比例各自為原物分割，將使系爭土地過
12 度細分，如再考量若劃設預留道路則可使用的面積將更
13 少，實不符使用經濟效益，系爭土地之法律關係亦將趨於
14 複雜，再加諸系爭土地屬南崁新市鎮都市計畫區範圍，其
15 上又無價值較高或經保存登記的合法建物，之後勢必會有
16 重新考量土地整合、利用方式、老舊建築重規劃的問題，
17 若予原物分割勢必造成日後使用上困難，致其經濟效益大
18 為降低，而無法有效發揮系爭土地經濟上最大利用價值，
19 故採原物分配顯有困難。倘將系爭土地各自變價分割，若
20 兩造有意使用系爭土地，仍可行使優先承買之法律上權
21 利，而繼續保有系爭土地之所有權，共有人或第三人於土
22 地變價過程所為之良性公平競價，亦可增益土地變現之價
23 值，有助提高各共有人所可能獲配之金額，相較於原告所
24 提出之補償金額亦可更貼近市價，又系爭土地變價分割之
25 結果，應能兼顧全體共有人之利益，併期周全土地完整使
26 用之整體社會經濟效益。是以，本院審酌系爭土地之共有
27 人並非完全相同，無法合併分割，及各共有人之意願、系
28 爭土地之性質及分割後之經濟效用等一切情狀後，認系爭
29 土地尚不適宜採取原物分割，而應以各別變價分割方法，
30 較符合公平經濟原則。系爭土地如採分別變價分割，兩造
31 自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活

01 上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各
02 項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨
03 取得共有物之所有權。衡諸上開各情，佐以系爭土地如以
04 分別變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，共有
05 人所能分配之金額亦可增加，對於共有人而言，顯較有
06 利，自宜以分別變價分割為宜。

07 4、本件既採分別變價分割之方案，自無測繪系爭土地或鑑定
08 找補價額之必要，併此指明。

09 四、綜上所述，原告依依民法第823條第1項、第824條規定規
10 定，請求分割系爭土地為有理由，然兩造均未提出適當合法
11 之分割方法，故以分別變價分割、所得價金按兩造應有部分
12 比例分配，爰判決如主文第1項所示。

13 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
14 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
15 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
16 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
17 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
18 訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故
19 實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因
20 本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應參考系爭
21 不動產之面積、公告現值，並考量訴訟費用之負擔諭知不宜
22 拆分過細（即分子與分母數額過於龐大）徒增執行時計算困
23 擾等情，應由被告按如附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比
24 例分擔、餘由原告分擔，始為公平，附此敘明。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
26 本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，
27 併此敘明。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
29 民事第三庭 法官 洪瑋孺

30 正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

03 書記官 謝喬安