

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第53號

原告 蔣美子（即曾若朋之承當訴訟人）

訴訟代理人 李明哲律師

被告 朱曉麗

被告 張雅淇

黃佩蘭

兼上二人共同

訴訟代理人 邱贊因

受告知訴訟

人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 王貴鋒

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年8月6日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段000地號（面積629.27平方公尺）土地，如附圖編號A所示部分（面積314.63平方公尺）分由原告所有，如附圖編號B所示部分（面積314.64平方公尺）分由被告依附表一所示應有部分比例繼續維持共有。

二、原告及被告邱贊因共有坐落桃園市○○區○○段000地號（面積3,181平方公尺）土地，如附圖編號C所示部分（面積1590.5平方公尺）分由原告所有，如附圖編號D所示部分（面積1590.5平方公尺）分由被告邱贊因所有。

三、訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件被告朱曉麗經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日

01 到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告聲  
02 請由其一造辯論而為判決。

03 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
04 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
05 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
06 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254  
07 條第1 項、第2 項定有明文。查如後述土地之原共有人曾若  
08 朋於起訴後，已將其對桃園市○○區○○段000○○000地號土  
09 地（下以地號分稱各筆土地，並合稱系爭土地）應有部分各  
10 2 分之1所有權，於民國113 年3 月29日以買賣為原因移轉  
11 登記予原告蔣美子，有土地登記謄本在卷可憑（見本院卷第  
12 93、95頁）。又原告蔣美子聲請承當本件之訴訟，原共有人  
13 曾若朋亦具狀同意由蔣美子承當訴訟，有113年4月19日民事  
14 聲請承當訴訟狀、113年4月29日民事陳述意見狀等在卷可憑  
15 （見本院卷第91至92、103頁），而被告於審理期日當庭收  
16 受該承當訴訟狀後，亦未為不同意之意思表示（參本院卷第  
17 125頁），其聲請承當，於法核無不合，自應准許，故本件即  
18 由原告蔣美子為曾若朋之承當訴訟人，續行訴訟。

## 19 貳、實體事項

### 20 一、原告部分：

21 (一)桃園市○○區○○段000地號土地，乃原告與被告等4人共  
22 有，原告應有部分比例為2分之1，被告邱贊因、朱曉麗、張  
23 雅淇、黃佩蘭應有部分比例分別為2000分之211、2000分之2  
24 63、2000分之263、2000分之263，其等係同時於110年2月25  
25 日以買賣為原因而登記取得該地所有權；至桃園市○○區○  
26 ○段000地號土地，乃原告與被告邱贊因所共有，應有部分  
27 比例各為2分之1，被告邱贊因亦係於110年2月25日基於買賣  
28 之原因，而登記取得該地所有權。系爭土地均隸屬於縱貫公  
29 路桃園內壢間都市計畫，土地使用分區為農業區，亦即屬於  
30 都市計畫內之農業區。

31 (二)452地號部分面積為629.27平方公尺，被告等4人乃同一家

01 人，同時購買該地，其等應有部分比例合計亦為2分之1，若  
02 以原物分割方式，由原告取得該地之半數，而由被告共同取  
03 得該地之其餘半數，由其等依照原應有部分比例維持共有，  
04 似足以滿足其等購買該地之目的，及伊基於分割繼承而取得  
05 該地之需求。

06 (三)454地號面積為3,181平方公尺，共有人共有2人即原告與被  
07 告邱贊因，應有部分比例各為2分之1，該地面積頗大，若以  
08 原物分割方式，由伊取得該地之半數，而由被告邱贊因取得  
09 該地之其餘半數，似足以滿足被告邱贊因購買該地之目的，  
10 及伊基於分割繼承而取得該地之需求。

11 (四)系爭土地乃都市計畫內之農業區，依照92年2月7日修正之農  
12 業發展條例規定，都市計畫內即使是農業區、保護區的  
13 「田」「旱」地目等農業用地，亦不再歸屬「耕地」，因此  
14 其分割不受同條例第16條及分割執行要點相關規定之限制，  
15 亦即系爭土地分割後面積並無不得小於0.25公頃之限制。再  
16 者，系爭土地並無因物之使用目的而不能分割，亦未定有不  
17 能分割之限制，且土地上並無任何建物、地上物，亦未經闢  
18 建道路，只有田埂對外聯繫通行，爰依民法第823、824條規  
19 定訴請分別分割系爭土地等語，並聲明如主文第一、二項所  
20 示。

## 21 二、被告方面：

22 (一)被告邱贊因、被告張雅淇及黃佩蘭3人均到庭表示：對原告  
23 分割方案無意見等語。

24 (二)被告朱曉麗未於最後言詞辯論期日到庭，惟其曾到庭之陳述  
25 為：對原告分割方案無意見等語。

## 26 三、得心證之理由：

27 (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  
28 期限外，得隨時請求分割共有物；共有物之分割，依共有人  
29 協議之方法行之，分割之方法不能協議決定者，法院得因任  
30 何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人，民法第823  
31 條第1項前段、第824條第1項、第2項第1款前段分別定有明

01 文。本件原告主張452地號為兩造所共有，454地號則為其與  
02 被告邱贊因所共有，應有部分比例均如附表一「各共有人應  
03 有部分比例」欄所示，均隸屬於縱貫公路桃園內壢間都市計  
04 畫，土地使用分區為農業區乙節，有上開土地登記第一、三  
05 類謄本及地籍圖謄本、桃園市政府都市計畫土地使用分區  
06 （或公共設施用地）證明書等件為證（見本院112年度桃司  
07 調字第185號卷第17、21至25、63至69頁），而桃園市桃園  
08 地政事務所亦以桃地所測字第1130007832號函覆本院稱系爭  
09 土地確屬都市計畫農業區，故非農業發展條例第3條第1項第  
10 11款所稱耕地，自無農業發票條例第16條分割條件之限制，  
11 有該函文附本院卷第149頁可參。再系爭土地並無因物之使  
12 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  
13 限，兩造迄言詞辯論終結前復未能達成協議分割之共識，堪  
14 信其主張為真實。則原告請求分割系爭土地，為有理由，應  
15 予准許，且就系爭土地之分割並無最小面積之限制。

16 (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  
17 不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
18 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
19 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
20 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
21 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
22 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
23 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配  
24 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分  
25 仍維持共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。而  
26 分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土  
27 地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道  
28 路）或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分當事人因繼  
29 承關係須就分得之土地保持共同共有者，應就該部分土地不  
30 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  
31 於各共有人單獨所有（最高法院92年度台上字第1534號、91

01 年度台上字第407號判決參照)；法院定共有物分割之方  
02 法，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、分割後之經  
03 濟效用及公共利益等為公平決定(最高法院29年上字第1792  
04 號判例、69年度台上字第3100號、81年度台上字第16號判決  
05 參照)。查系爭土地依原告所提分割方案，經本院囑託桃園  
06 地政事務所於113年6月17日測量後提出土地複丈成果圖(即  
07 本判決附圖，見本院卷第151頁)到院，就452地號部分，原  
08 告主張該地如附圖編號A所示之部分分由原告所有，如附圖  
09 編號B所示之部分分由被告依如附表一所示應有部分比例繼  
10 續維持共有；就454地號部分，原告則主張如附圖編號C所  
11 示之部分分由原告所有，如附圖編號D所示之部分分由被告  
12 邱贊因所有(下稱系爭土地分割方案)，被告對此分割方案  
13 均到庭表示無意見，而系爭土地依原物分割，並無困難，依  
14 前揭說明，於法亦無不合。是本院參酌原告、部分被告均同  
15 意以系爭土地分割方案分割系爭土地，則依兩造之意願、分  
16 得土地面積之多寡、系爭土地之使用情形、經濟效用及全體  
17 共有人之利益等一切情狀，認系爭土地之分割方式，應以該  
18 方案之分割方法為適當。

19 四、綜上所述，原告主張兩造並無不分割之特約，又無不能分割  
20 之情事，既為被告所不爭執，自屬可信，是原告訴請裁判分  
21 割系爭土地，於法自無不合。本院審酌兩造之應有部分之比  
22 例、使用現狀、經濟效益及兩造之意願等情，認原告所主張  
23 系爭土地分割方案符合公平原則，並兼顧共有人之利益，爰  
24 判決如主文第1、2項所示。

25 五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界  
26 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  
27 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一  
28 部；民事訴訟法第78條、第80條之1分別定有明文。查分割  
29 共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案  
30 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適  
31 當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利

01 益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造  
02 獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例確定訴訟費用之負  
03 擔如判決如主文第3項所示。

04 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、  
05 第80條之1，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 8 月 19 日

07 民事第三庭 法 官 林靜梅

08 以上正本係照原本作成。

09 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。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 8 月 19 日

12 書記官 鄭敏如

13 附表一：如附圖編號B所示土地

14

編號	共有人	各共有人應有部分比例
1	被告邱贊因	211/1000
2	被告朱曉麗	263/1000
3	被告張雅淇	263/1000
4	被告黃佩蘭	263/1000

15 附表二：

16

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	原告蔣美子	1/2
2	被告邱贊因	22/50

(續上頁)

01

3	被告朱曉麗	1/50
4	被告張雅淇	1/50
5	被告黃佩蘭	1/50

02

附圖：桃園市桃園地政事務所113年6月17日桃地所測字第113000

03

7832號土地複丈成果圖，附本院卷第151頁