

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第416號

原告 李日松

李正喜

上二人共同

訴訟代理人 崔百慶律師

被告 宋文明（即沈永安之承受訴訟人）

宋文祥（即沈永安之承受訴訟人）

林桂枝

龍瑩建設事業股份有限公司（即劉永和、劉美鶴、
劉冠志之承當訴訟人，及沈永安之承受訴訟人李文
淵、李文釗、李文鑽、李文正之承當訴訟人）

上一人

法定代理人 葉玫彤

受告知

訴訟人 先健企業有限公司

法定代理人 汪美華

上五人共同

訴訟代理人 張立筠律師

受告知

訴訟人 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年7月6日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號、面積270.85平
方公尺土地、同段545地號、面積169.63平方公尺土地，與
同段551地號、面積59.72平方公尺土地，合併分割如新北
市中和地政事務所複丈日期民國109年5月4日、發給日期
109年5月12日之土地複丈成果圖即附圖（除附圖土地複丈
成果圖中編號乙分配予宋文明、宋文祥各6/48，應更正為各
3/48；分配予劉永和、劉美鶴、劉冠志各4/48及分配予李文

淵、李文釗、李文鑽、李文正各3/48，應更正為分配予龍瑩建設事業股份有限公司30/48外)所示：

(一)編號甲部分面積166.73平方公尺土地，分歸原告李日松、李正喜按應有部分1/2、1/2之比例保持共有取得。

(二)編號乙部分面積333.47平方公尺土地，分歸被告林桂枝、宋文明、宋文祥、龍瑩建設事業股份有限公司按應有部分12/48、3/48、3/48、30/48之比例保持共有取得。

二、訴訟費用由兩造依附表二訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按分割共有物為固有必要共同訴訟，應由原告以其他共有人全體為被告，當事人始為適格。法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，屬處分行為，以各共有之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記謄本上所記載者為準。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之基礎事實同一或該訴訟標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人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款分別定有明文。查本件原告李日松、李正喜，及被告林桂枝原共同為原告，以其所有坐落於新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（下合稱系爭土地）之其他共有人為被告提起本件分割共有物訴訟；嗣因被告林桂枝於民國108年10月1日單獨具狀撤回起訴（見本院卷一第425頁），故原告遂於108年11月11日追加林桂枝為被告，原告上開訴之追加其請求之事實係基於同一請求分割共有物之事實，且係該訴訟標的對追加被告必須合一確定，揆諸上開規定，應予准許。

二、本件原告起訴時原列之被告「沈永安」，原受信託管理系爭土地暨其上1846建號、1849建號建物（建物非本件訴訟標的），嗣於本院繫屬中終止渠等間之信託契約，並於108年10

月17日塗銷信託登記，分別將系爭土地應有部分各1/24暨其上1846建號建物應有部分各1/4回復為李清榮之繼承人即原列被告李文淵、李文釗、李文鑽、李文正所有；將系爭土地應有部分各1/12暨其上1849建號建物應有部分各1/2回復為宋文明、宋文祥所有，並據原列被告沈永安提出新北市○○區○○段○○○○○號建物登記第一類謄本、同段1849建號建物登記第一類謄本、系爭土地登記第一類謄本（見本院卷一第471頁至第509頁），是原告具狀聲明由原列被告李文淵、李文釗、李文鑽、李文正、宋文明、宋文祥承受訴訟（見本院卷一第587頁至第589頁），並經本院送達於他造，核於民事訴訟法第171條、第175條之規定，應予准許。

三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查原列被告劉永和、劉美鶴、劉冠志、李文淵、李文釗、李文鑽、李文正，及被告宋文明、宋文祥均係系爭土地之共有人，渠等於本件訴訟繫屬中，劉永和、劉美鶴、劉冠志將其就系爭土地應有部分各1/18；李文淵、李文釗、李文鑽、李文正將其就系爭土地應有部分各1/24；及被告宋文明、宋文祥將其就系爭土地應有部分中之各1/24移轉讓與龍瑩建設股份有限公司（下稱龍瑩公司），並分於109年5月14日、109年6月12日、109年5月19日為所有權移轉登記，有系爭土地登記第一類謄本可稽（見本院卷二第129頁至140頁）；另於109年7月6日本院言詞辯論期日，龍瑩公司當庭先以言詞方式聲請承當訴訟，並提出民事聲明承當訴訟狀，且經劉永和、劉美鶴、劉冠志、李文淵、李文釗、李文鑽、李文正、宋文明、宋文祥同意（見本院卷二第167頁），原告亦當庭表示同意（見本院卷二第126頁），依首揭規定，應予准許，是原列被告劉永和、劉美鶴、劉冠志、李文淵、李文釗、李文鑽、李文正因而

01 脫離本件訴訟。至於被告宋文明、宋文祥將其對系爭土地應
02 有部分各1/24讓與被告龍瑩公司後，因仍保有對系爭土地應
03 有部分1/24，故被告宋文明、宋文祥仍為本件被告。

04 四、末查，系爭土地原共有人即原告李日松雖於本案繫屬後109
05 年6月16日，將其所有系爭土地之應有部分夫妻贈與其配偶
06 即訴外人李洪碧雲，並於109年6月30日辦理所有權移轉登
07 記，有系爭土地第一類謄本、異動索引查詢資料在卷可稽（
08 見本院卷二第189頁至第201頁、第223頁、第245頁、第
09 269頁），然並未經李洪碧雲聲請承當訴訟，基於當事人恆
10 定原則，對於當事人適格並不生影響，且本件判決之效力，
11 依民事訴訟法第401條第1項規定，及於訴訟繫屬後繼受系
12 爭土地之人，併予敘明。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：兩造共有系爭土地，原告李正喜與李日松之應有
15 部分各為1/6，被告林桂枝、宋文明、宋文祥、龍瑩公司之
16 應有部分各為1/6、1/24、1/24、5/12。系爭土地並無不能
17 分割之約定，惟考量系爭土地上現有建物狀況，恐協議分割
18 後囿限於法定空地之因素而無法辦理登記，致不能協議分割
19 ，為求土地之充分利用，爰請求裁判分割。並主張合併分割
20 如新北市中和地政事務所複丈日期109年5月4日、發給日
21 期109年5月12日之土地複丈成果圖（下稱附圖）所示方法
22 分割，分割後兩造則各自繼續保持共有，且無找補必要等語
23 。

24 並聲明：兩造共有之系爭土地應予合併分割。

25 二、被告則以：同意系爭土地按附圖所示方式合併分割，分割後
26 被告同意保持共有，且認無找補必要等語。

27 三、受告知訴訟人及抵押權人方面：

28 (一)受告知訴訟人先健企業有限公司（下稱先健公司）及抵押權
29 人蔡欣龍則以：同意系爭土地按附圖所示方式合併分割等語
30 。

31 (二)受告知訴訟人陽信商業銀行股份有限公司（下稱陽信銀行）

則未到庭陳述，亦未提出書狀為聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。經查，原告主張系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分比例為：原告李正喜與李日松各為1/6，被告林桂枝、宋文明、宋文祥、龍瑩公司各為1/6、1/24、1/24、5/12，且系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無約定或訂有不分割之期限，惟因土地上建物林立，協議分割將有法定空地之疑慮，而無法達成分割協議等情，為被告所不爭執，復有系爭土地登記謄本、現場照片、新北市中和地政事務所109年5月29日新北中地測字第1096168914號函、新北市政府工務局109年6月8日新北工建字第1091002798號函在卷可稽（見本院卷一第321頁至第332頁，本院卷二第89頁至第92頁、第103頁至第104頁、第173頁至270頁），自堪認為真實，依上開說明，原告訴請裁判分割系爭土地即有理由，應予准許。

(二)次按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割（如為道路）或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年臺上字第1831號、79年度臺上字第1902號、96年度臺上字第108號判決意旨參照）。又以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形

，得就共有物之一部仍維持共有，民法第824條第4項亦有明。再以原物為分配時，依分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人，民法第824條第2項第1款亦有明文。是裁判上定共有物之分割方法時，法院本有自由裁量之權，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益，而為適當之分配，且以維持全體共有之公平為標準。

(三)本件原告及被告分別陳明，分割後仍願繼續保持共有，是系爭土地分割後得使原告2人維持共有、被告4人維持共有。

(四)本院審酌，本件544、545、551地號土地相鄰，3筆土地原即合併使用，於土地上建有建物。合併利用後之土地南側及西側均臨路，而系爭土地上之建物，由東至西分別為同段1851建號即門牌號碼新北市○○區○○路○段0000000號（所有權人為被告龍瑩公司）、1849建號即門牌號碼192號（權利範圍為被告宋文明1/4、宋文祥1/4、龍瑩公司1/2）、1846建號即門牌號碼194號（所有權人為被告龍瑩公司）、1847建號即門牌號碼196號（所有權人為被告林桂枝）、1848建號即門牌號碼198號（所有權人為原告李日松）、1850建號即門牌號碼200號（所有權人為原告李正喜），有門牌證明書、建物登記謄本、系爭土地使用現況土地複丈成果圖及附圖在卷可證（見調字卷第41頁至第45頁，本院卷一第165頁至第179頁、第435頁，本院卷二第92之1頁、第141頁至第159頁）；該等建物原擬重建，故均已淨空、也有部分拆除，目前均無人居住使用，亦有本院108年9月10日勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷一第315頁至第332頁），復為兩造所不爭執。為兼顧使用之現狀，多數共有人之意願、土地整體之利用價值，及兩造間共有價值平等均衡原則，認本件分割方法應以附圖為基準，即1.編號甲部分面積166.73平方公尺土地，分歸原告李日松、李正喜按應有部分1/2、1/2之比例保持共有取得。2.編號乙部分面積33

3.47平方公尺土地，分歸被告林桂枝、宋文明、宋文祥、龍瑩公司按應有部分 $12/48$ 、 $3/48$ 、 $3/48$ 、 $30/48$ 之比例保持共有取得。蓋依上開分割方案，各共有人分得土地均得直接臨接道路，分得土地價值相當，使用及通行均稱便利，並兼顧各共有人原使用系爭土地之現況，各得保有所有之建物，且依此方案分割，雖門牌號碼198號建物有部分需拆除，然該等建物原即有重建計劃，並已取得該建物所有人之同意。且兩造並均同意依附圖之分割方案分割，故認此分割方案亦已兼顧共有之人之分割意願，堪認上開分割方案已足發揮土地之最大使用利益。從而，本件裁判分割，應以附圖所示分割方法分割為適當，爰判決如主文第1項所示。

(五)按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人同意分割者，或權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第1款、第3款分別定有明文。經查：

- 1.被告宋文明就系爭土地各應有部分 $1/24$ 、宋文祥就系爭土地各應有部分 $1/24$ 、龍瑩公司就系爭土地各應有部分 $1/12$ ，於108年10月17日設定1,800萬元之最高限額抵押權予受告知訴訟人先健公司；於109年4月28日設定2,400萬元之最高限額抵押權予訴外人蔡欣龍。
- 2.龍瑩公司就系爭土地各應有部分 $1/6$ ，於108年10月17日設定1,800萬元之最高限額抵押權予受告知訴訟人先健公司。
- 3.龍瑩公司就系爭土地各應有部分 $3/18$ ，於109年7月2日設定2,520萬元之最高限額抵押權予受告知訴訟人先健公司。
- 4.以上各情，有系爭土地登記第一類謄本在卷可查（見本院卷二第173頁至第201頁）。而抵押權人先健公司經合法告知訴訟後，並未聲明參加，惟抵押權人先健公司及蔡欣龍均出具抵押權人同意書（見本院卷二第109頁、第111頁），並於本院109年7月6日言詞辯論期日當場表示同意分割方案

(見本院卷二第126頁)，依民法第824條之1第2項第1款、第3款之規定，(1)受告知訴訟人先健公司對被告宋文明就系爭土地各應有部分1/24、宋文祥就系爭土地各應有部分1/24、龍瑩公司就系爭土地各應有部分1/12之抵押權，分割後即移存於被告宋文明、宋文祥、龍瑩公司所分得如附圖所示編號乙部分土地應有部分各3/48、3/48、6/48上。(2)抵押權人蔡欣龍對被告宋文明就系爭土地各應有部分1/24、宋文祥就系爭土地各應有部分1/24、龍瑩公司就系爭土地各應有部分1/12之抵押權，分割後即移存於被告宋文明、宋文祥、龍瑩有限公司所分得如附圖所示編號乙部分土地應有部分各3/48、3/48、6/48上。(3)受告知訴訟人先健公司對龍瑩公司就系爭土地各應有部分1/6之抵押權，分割後即移存於被告龍瑩公司所分得如附圖所示編號乙部分土地應有部分12/48上。(4)受告知訴訟人先健公司對龍瑩公司就系爭土地各應有部分3/18之抵押權，分割後即移存於被告龍瑩公司所分得如附圖所示編號乙部分土地應有部分12/48上。

5. 至於受告知訴訟人陽信銀行前就系爭土地亦設有最高限額抵押權，亦有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷一第181頁至第209頁），惟上開抵押權業經塗銷，有系爭土地登記謄本及異動索引附卷可考（見本院卷二第173頁至第269頁），是上開抵押權既已塗銷，自無分割後轉載移存之問題。

五、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用由兩造按原應有部分即如附表二所示之比例負擔。

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項但書。

中華民國 109 年 7 月 31 日

民事第六庭 法官 謝宜雯

以上正本係照原本作成。

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。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 109 年 7 月 31 日

書記官 劉德玉

附表一：（各共有人原應有部分）

土地標示							
編號	土地坐落				地目	面積 平方公尺	權利範圍（明細）
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
1	新北市	○○○區	○○○段	544		270.85	全部 （各共有人應有部分如下： 1.被告林桂枝應有部分1/6。 2.原告李正喜應有部分1/6。 3.被告宋文明應有部分1/24。 4.被告宋文祥應有部分1/24。 5.被告龍瑩建設事業股份有限公司 應有部分3/18、1/12、1/6，共 5/12。 6.原告李日松應有部分1/6。）
2	新北市	○○○區	○○○段	545		169.63	全部 （各共有人應有部分如下： 1.被告林桂枝應有部分1/6。 2.原告李正喜應有部分1/6。 3.被告宋文明應有部分1/24。 4.被告宋文祥應有部分1/24。 5.被告龍瑩建設事業股份有限公司 應有部分3/18、1/12、1/6，共 5/12。 6.原告李日松應有部分1/6。）
3	新北市	○○○區	○○○段	551		59.72	全部 （各共有人應有部分如下： 1.被告林桂枝應有部分1/6。 2.原告李正喜應有部分1/6。 3.被告宋文明應有部分1/24。 4.被告宋文祥應有部分1/24。 5.被告龍瑩建設事業股份有限公司 應有部分3/18、1/12、1/6，共 5/12。 6.原告李日松應有部分1/6。）

01 附表二：

編號	共有人	544 地號土地應有 部分比例	545 地號土地應有 部分比例	551 地號土地應有 部分比例	分割前應有部分比例 即訴訟費用比例負擔
1	李正喜	1/6	1/6	1/6	1/6
2	李日松	1/6	1/6	1/6	1/6
3	林桂枝	1/6	1/6	1/6	1/6
4	宋文明	1/24	1/24	1/24	1/24
5	宋文祥	1/24	1/24	1/24	1/24
6	龍瑩建設 事業股份有限公司	5/12	5/12	5/12	5/12