

臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第2440號

原告 盛竹建設有限公司

法定代理人 沈福田

訴訟代理人 李林盛律師

古旻書律師

被告 陳周貴美

陳文峯

陳建明

陳建成

陳何碧靜

陳添財

訴訟代理人 廖德澆律師

陳○宏

陳○任

上 二 人

共 同

訴訟代理人 陳國誌

廖德澆律師

受 告 知

訴 訟 人 陳志強

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年2月3日

言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告陳周貴美、陳文峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜共有，坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地及原告與被告陳周貴美、陳文峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜、陳添財、陳○宏、陳○任共有，坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地，其合併分割方法如附圖所示，編號甲1部分面積2871.25平方公尺之土地及編號甲2部分面積197.26平方公尺之土地（即桃園市○○區○○段○○○ ○號全筆土地）歸原告所有；編號乙部分面積553.82平方公尺之土地歸被告所有，並各依如附表1所示之所有權應有部分比

01 例維持共有。

02 訴訟費用由兩造依附表2所示之比例負擔。

03 事實及理由

04 一、本件被告陳文峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜均經合法通知
05 無正當理由未於言詞辯論期日到場；被告陳周貴美則經合
06 法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核均無
07 民事訴訟法第386條各款所列情形，此部分爰依原告聲請，
08 由其一造辯論而為判決，此先敘明。

09 二、原告主張：坐落桃園市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱
10 629地號土地）為伊與被告陳周貴美、陳文峯、陳建明、陳
11 建成、陳何碧靜所共有，各人之應有部分如附表3所示；坐
12 落同段之630地號土地（下稱630地號土地，並與629地號
13 土地合稱系爭土地）則為伊與被告陳周貴美、陳文峯、陳建
14 明、陳建成、陳何碧靜、陳添財、陳○宏、陳○任所共有，
15 各人之應有部分則如附表4所示。系爭土地均無因物之使用
16 目的不能分割或以契約定有不分割期限之情事，且兩造均無
17 法協議分割，而伊就系爭土地之所有權應有部分各已超過半
18 數，自得依民法第823條第1項、第824條之規定，請求判
19 決合併分割系爭土地。為此，爰依法提起本件訴訟等語。並
20 為訴之聲明：如主文所示。

21 三、被告陳添財、陳○宏、陳○任陳述以：對原告主張之分割方
22 案沒有意見，不希望變價分割等語。

23 四、被告陳周貴美經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟
24 據其以前到場所為之陳述為：希望能變價分割等語。

25 五、被告陳文峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜均經合法通知，未
26 於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀，為任何聲明或陳述
27 。

28 六、受告知訴訟人陳志強另陳述略以：伊的債務人希望變價分割
29 伊亦希望變價分割等語。

30 七、經查，原告就其所主張629地號為其與被告陳周貴美、陳文
31 峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜所共有，各人之應有部分如

附表3所示；630地號土地則為其與被告陳周貴美、陳文峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜、陳添財、陳○宏、陳○任所共有，各人之應有部分則如附表4所示。系爭土地均無因物之使用目的不能分割或契約定有不分割期限之情事，且兩造均無法協議分割，而原告就系爭土地之所有權應有部分各已超過半數等事實，業據其提出系爭土地之登記謄本、民事調解聲請狀、本院107年度桃司調字第170號民事裁定、地籍圖謄本各1份、現場照片10張附卷可稽（均為影本，見本院卷一第14至46頁、第174至189頁、本院卷二第226至232頁），且經本院依職權履勘現場查核無誤，並為被告所不爭執，自堪信為真實。

八、按各共有人，除法令另有規定外，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者，不在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第2項第1款前段、第4項、第5項、第6項前段分別定有明文。本件兩造所共有之系爭土地，既無因物之使用目的不能分割之情形，復無不為分割之約定，且兩造又未能協議決定分割方法，而原告就系爭土地之所有權應有部分復均已過半數等事實，既經認定如前，揆諸上揭法律規定，原告請求合併分割系爭土地，洵屬有據。

九、又原告主張系爭土地合併分割之方法為如附圖所示，編號甲1部分面積2871.25平方公尺之土地以及編號甲2部分面積197.26平方公尺之土地（即桃園市○○區○○段○○○號全

筆土地) 歸原告所有; 編號乙部分面積553.82平方公尺之土地歸被告所有, 並各依如附表1所示之所有權應有部分比例維持共有乙節, 業為被告陳添財、陳○宏、陳○任所同意在卷, 另被告陳文峯、陳建明、陳建成、陳何碧靜既未於言詞辯論期日到場, 亦均未提出書狀為何聲明或陳述, 亦難認其等對於原告主張之上開方案有何爭執之意思。本院再審酌系爭土地位置在桃園市○○區○○路旁之坡地上, 振興路之另一側為國立體育大學, 此外該路段並無其餘建物, 而629地號土地坐落630地號土地中間, 其上有高壓電塔, 另系爭土地所在之坡地旁尚有公墓區, 至系爭土地上現則均為荒地, 雜草及樹木叢生等情, 業經本院依職權履勘現場及囑託桃園市龜山地政事務所測量人員測量無誤, 有勘驗筆錄及現場照片、上開地政事務所108年11月26日山地測字第1080009740號函所附複丈日期108年11月5日之複丈成果圖在卷可按(見本院卷二第184、185、188、189、207至213頁)。是綜合上情, 可知系爭土地各部分之價值尚無何重大差異, 故依兩造所有權應有部分之比例折算面積後加以平均分配, 即足使兩造均可加以良好使用, 俾地盡其利, 充足將來經濟發展, 而可達公平之旨。本院再斟酌系爭土地各共有人即兩造之利害關係, 使用情形, 共有物之性質及價值、經濟效用、公平經濟原則等情事, 認依原告主張之上開分割方案為適當可採。

十、雖查, 629地號益為林○○○區○○○○路鐵塔用地」屬公共設施用地; 630地號土地則為林口特定區計畫案「保護區及農業區」非屬公共設施用地等情, 有桃園市政府都市發展局107年11月8日桃都行字第1070036428號函暨所附桃園市政府都市計畫土地使用分區(或公共設施用地)證明書在卷可稽(見本院卷一第83、84頁)。且依地籍測量實施規則第225條規定, 土地界址調整應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限, 而系爭土地使用分區不同, 不得合併乙節, 亦有桃園市龜山地政事務所107年11月15日山地登

字第1070009422號覆函附卷可憑（見本院卷一第88頁）。惟
本院就系爭土地所為之上開合併分割方法，並未將系爭土地
2筆實質合併為1筆地號土地，而係將629地號土地全筆即
如附圖所示甲2部分分予原告，再將630地號分成甲1、乙
兩部分而為分配，故並未違反上揭地籍測量規則之規定。且
經本院就此函詢桃園市龜山地政事務所之結果，亦認系爭土
地之土地使用分區不同，係指不得合併為1筆地號，並非指
不得依民法合併分割，有上開地政事務所108年10月17日山
地登字第1080008388號覆函在卷可參（見本院卷二第143頁
），在此敘明。

十一、至被告陳周貴美及受告知訴訟人即系爭土地上之抵押權人
（詳如後述）陳志強雖陳述意見稱其等希望以變價分割之
方法為分割。惟按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824條
第2項第2款已有明文。依此規定可知，原則上須於原物
分配顯有困難時，始得變賣共有物，以價金分配於各共有
人。而系爭土地依原告主張之原物分割方法為分割，並無
顯有困難之情事，故自不應以變價分割之方法為之，亦此
敘明。

十二、從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1
款前段、第4項、第5項、第6項前段規定之法律關係，
請求判決以其所主張之前揭分割方法合併分割系爭土地，
為有理由，應予准許。

十三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用
之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
，自無再逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

十四、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
或出質人所分得之部分：(3)權利人經共有人告知訴訟而未
參加，民法第824條之1第2項但書第3款定有明文。經

查，被告陳周貴美前以其自己為債務人，於105年10月4日將其之系爭土地所有權應有部分，設定登記擔保債權金額為新臺幣（下同）300萬元，清償日期125年9月30日、字號桃資登字第337230號之最高限額抵押權予受告知訴訟人陳志強完竣（另有其餘共同擔保之土地，非本件訴訟之範圍）；被告陳建成亦以其自己為債務人，於105年10月5日將其系爭土地之所有權應有部分設定登記擔保債權金額300萬元，清償日期125年9月30日、字號桃資登字第339770號之最高限額抵押權予受告知訴訟人陳志強完竣（另有其餘共同擔保之土地，非本件訴訟之範圍）。有系爭土地登記謄本之記載在卷可稽（見本院卷一第19、20頁、第27、28頁、第179、180、188、189頁）。而本院業將本件原告之告知參加訴訟狀送達上開抵押權人陳志強（見本院卷一第165頁送達證書所載），然其僅到庭陳述意見如前所述，惟未為參加訴訟，是依上揭法律規定，其能參加而未參加，則其所有之上開最高限額抵押權之權利，仍應移存於抵押人即本件被告陳周貴美、陳建成所分得之部分，亦此敘明。

十五、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界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顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第78條、第80條之1定有明文。本件固為原告勝訴之判決，惟本件既屬共有物分割事件涉訟，兩造於訴訟上之所為，又未徒增不必要之費用，且判決結果對兩造之權利亦各屬有利，是由敗訴之被告負擔全部訴訟費用者，顯失公平，本院酌量此情形，認本件訴訟費用應由兩造各依其就系爭土地所分得之面積比例計算後各自分擔，始為公允。

十六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中華民國 109 年 2 月 27 日

民事第二庭 法官 張震武

中 華 民 國 109 年 2 月 27 日
書記官 陳 璽 濤

附表 1：

編號	姓名	共有附圖所示乙部分之 所有權應有部分	備 註
1.	陳周貴美	55382分之1776	附圖所示乙部分面積為 553.82平方公尺
2.	陳文峯	55382分之1776	
3.	陳建明	55382分之1776	
4.	陳建成	55382分之7694	
5.	陳何碧靜	55382分之7103	
6.	陳添財	55382分之20147	
7.	陳○宏	55382分之7555	
8.	陳○任	55382分之7555	

附表 2：

編號	姓名	負擔訴訟費用之比例	備 註
1.	陳周貴美	1%	
2.	陳文峯	1%	
3.	陳建明	1%	
4.	陳建成	2%	

(續上頁)

5.	陳何碧靜	2%	
6.	陳添財	5%	
7.	陳○宏	2%	
8.	陳○任	2%	
9.	盛竹建設 有限公司	84%	

附表 3：

編號	姓名	共有桃園市龜山區體大 段629 地號土地之所有 權應有部分	備 註
1.	陳周貴美	1/204	629 地號土地登記面積 為197.26平方公尺
2.	陳文峯	1/204	
3.	陳建明	1/204	
4.	陳建成	13/612	
5.	陳何碧靜	4/204	
6.	盛竹建設 有限公司	17/18	

附表 4：

編號	姓名	共有桃園市龜山區體大段630 地號土地之所有權應有部分	備 註
1.	陳周貴美	1/204	630 地號土地登記面積為3425.07 平方公尺
2.	陳文峯	1/204	
3.	陳建明	1/204	
4.	陳建成	13/612	
5.	陳何碧靜	4/204	
6.	陳添財	4/68	
7.	陳○宏	6/272	
8.	陳○任	6/272	
9.	盛竹建設有限公司	515/612	

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。