臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第74號

原　　告　黃文進
訴訟代理人　郭學廉律師
被　　告　呂克志
　　張照堂
上　一　人
訴訟代理人　曾慧玲
被　　告　陳秋慧
　　陳秋雯
兼上二人
訴訟代理人　陳銘和
兼上三人
訴訟代理人　陳真真
被　　告　陳啟和
　　陳秋安
　　呂幸錞
　　呂禎晃
　　陳簡淑美
　　陳玲賢
　　陳盈和
被　　告　天下景觀工程有限公司
法定代理人　黃文進

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地應予原物分割，分割方法如附圖及附表二所示。

原告應補償被告呂克志、呂幸錞、呂禎晃如附表三應補償金額欄所示金額。

訴訟費用由兩造按附表一所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。但第三人如經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。前項但書情形，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、2項分別定有明文。經查，本件訴訟進行中，原共有人呂坤錚業將其名下所有桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）之應有部分全部移轉登記予天下景觀工程有限公司（下稱天下景觀公司），且天下景觀公司已於民國108年9月19日向本院聲明由其承當訴訟（見本院卷二第28頁），茲依前開規定，原應徵得兩造之同意，第三人始得代當事人承當訴訟，移轉之當事人始能脫離訴訟，惟本件因當事人眾多，有部分當事人並未於歷次言詞辯論期日到場，承當訴訟之聲請勢必無法取得兩造全體之同意，爰審酌天下景觀公司既在訴訟繫屬中買受呂坤錚之系爭土地全部應有部分並取得所有權，即屬上揭法律規定訴訟標的之法律關係移轉之第三人，出賣系爭土地應有部分之共有人呂坤錚既已非屬系爭土地共有人，本件訴訟權利義務對其而言即無意義，天下景觀公司就本件分割共有物訴訟具有較直接之利害關係，是由其承當訴訟，於法並無不合，本院爰於108年10月3日依職權裁定命天下景觀公司為呂坤錚之承當訴訟人續行訴訟，呂坤錚因而脫離本件訴訟，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項但書第5款、第256條分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。本件原告起訴請求分割系爭土地，原以共有人陳忠政、呂克志

、張照堂、呂坤錚、陳秋慧、陳秋雯、陳銘和、陳真真、陳啟和、陳秋安、呂幸錞、呂禎晃為被告，並聲明請求：兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配（見本院107 年度壢司調字第366 號卷第2 至5 頁）。惟系爭土地之共有人陳忠政已於起訴前之106 年8 月3 日死亡，原告即具狀追加其繼承人陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和為被告，暨變更聲明為： 被告陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和應就被繼承人陳忠政所有系爭土地應有部分2070分之535 辦理繼承登記。 兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配（見本院卷一第99至101 頁）。另按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262 條第1 項前段、第2 項亦有規定。嗣因陳忠政之繼承人已辦理繼承登記，並由被告陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和予以繼承，則前述聲明第1 項已無請求之必要，原告遂於108 年11月20日言詞辯論期日當庭變更聲明為：兩造共有之系爭土地應予分割，分割方法同意如土地複丈成果圖所示（即本判決附圖）（見本院卷二第200 頁）。經核原告上開所為，就追加被告部分，乃因本件為共有物分割之訴訟，其中之共有人業於起訴前死亡，故有追加原非當事人之人為被告而合一確定之必要；至於原告訴之聲明雖迭經變更，然僅屬分割方法之變更，而分割共有物，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，縱有變更聲明，惟其訴訟標的仍為共有物之分割，並無變更，係屬補充或更正法律上之陳述，揆諸上開規定，並無不合，均應予准許。

三、被告呂克志、呂幸錞、呂禎晃、陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和、天下景觀公司均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場；被告陳啟和則經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造同為系爭土地之共有人，應有部分比例詳如附表一所示，茲因系爭土地為袋地，與周遭無適宜公路可供通行，多年來無人置理，且其上有非屬兩造所使用之未辦保存登記老舊三合院等建物存在，而兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，惟兩造就分割方式未能達成協議，為此請求裁判准許分割。至於共有人呂克志、呂幸錞、呂禎晃就系爭土地之應有部分，原告願依鑑價結果予以金錢補償而取得分配等語。並聲明：如上開變更後之聲明所示。

二、被告部分：

被告張照堂：伊希望原物分割，同意分得如附圖編號1652—所示部分等語。

被告陳秋慧、陳秋雯、陳銘和、陳真真、陳啟和、陳秋安：渠等希望原物分割，同意與被告陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和共同分得如附圖編號1652（0）所示部分並繼續維持共有，未來可統合鄰近家族土地予以完整開發利用等語。

被告陳盈和未於言詞辯論期日到場，惟據其曾具狀表示：原告於起訴前未曾與共有人善意協商，而其父親陳忠政甫過世不久，基於情感因素並無變賣祖產考量等語。

ŋ其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例詳如附表一所示，且兩造間就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，惟迄今仍無法就分割方法達成協議等情，有卷附系爭土地登記謄本可資參照（見本院卷二第18至21頁），且為到場之被告所不爭執，自堪信為真實，則原告據以提起本件訴訟，請求分割系爭土地，即無不合，應予准許。

次按請求共有物之分割，應由法院依民法第824 條第2 項命為適當之分配，不受當事人主張之拘束。又分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等情狀公平決之。經查：

現行民法第824 條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2 項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824 條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102 年度台上字第1336號民事判決意旨參照）。是裁判上定共有物分割之方法，固有分配原物與變賣分配價金兩種，但為符合共有物分割及不動產現實利用之本旨，應以分配原物為原則，如以原物分配有困難時，始得判命變賣共有物，以價金分配於各共有人。

系爭土地位於桃園市○○區○○段，該區域為都市計畫內農業區用地，面積為2,409.74平方公尺；系爭土地未接臨通行道路，其上使用現況有一磚造三合院、土造及鐵皮建物、棚架、磚牆，部分土地為雜草及雜林等情，業經本院於108 年5 月22日會同桃園市中壢地政事務所測量人員至現場履勘並測繪，製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖附卷可稽（見本院卷一第273 至276 、333 頁、卷二第4 頁），並有全國不動產估價師事務所估價報告書可憑（見本院卷二第60至158 頁），上情為原告及到庭之被告所是認，自可信採。

而依本判決附圖及附表二所示分割方案，由被告陳秋慧、陳秋雯、陳銘和、陳真真、陳啟和、陳秋安，及被告陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和分得如附圖編號1652（0）所示部分，而與渠等所有之同段1709、1709-1地號土地相鄰（見本院卷一第161至164頁），未來可一體統整利用，應符合當事人之意願及現況使用利益，且因渠等就系爭土地之個別應有部分甚小，若逐一單獨分割，將使分割後之土地過於細瑣，不利於正常使用，爰審酌被告陳秋慧、陳秋雯、陳銘和、陳真真、陳啟和、陳秋安等6人為兄弟姐妹關係；被告陳簡淑美、陳玲賢、陳盈和等3人為母子關係等情，由渠等繼續按附表二所示比例維持共有狀態，應為適當。又被告張照堂分得如附圖編號1652—所示部分，其上無地上物，並不妨礙其利用，亦符合其意願，尚無顯失公平之處，應屬妥適。再由原告與被告天下景觀公司分得如附圖編號1652-所示部分，業經渠等陳明願受原物分配，而補償公平合理價值差額予其他未受分配之共有人，不會造成土地過度細分，衡情以此分割方法最能兼顧系爭土地分割後之完整性及最大經濟效益。

再以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。而分割方案之決定，應以共有物於分割時之實際價格為據，故共有物分割補償價格之決定，亦應以分割時之實際價格為準。本件原告陳明願以金錢補償而取得共有人呂克志、呂幸錞、呂禎晃之應有部分，而與被告天下景觀公司共同受原物分配乙節，已如前述，又本件前經囑託全國不動產估價師事務所鑑定系爭土地於107年10月15日起訴時之價格，鑑定人參酌鄰近土地價值及影響土地價格之各項因素後，認系爭土地每平方公尺單價為新臺幣（下同）17,592元，本院審酌上開鑑定報告乃鑑定人針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況，及最有效使用之情況進行分析後，採用比較法、土地開發分析法等二種估價方法進行評估，並考量系爭土地上存有非屬共有人使用及所有之影

響，最終決定上開價格為系爭土地於現行不動產市場條件下之合理價值，其鑑價方法應屬客觀公正可採，從而本院爰以該鑑定價格為據，計算原告應補償被告呂克志、呂幸錞、呂禎晃各如附表三所示之金額。

四、綜上所陳，本件原告起訴分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌當事人意願、權利比例、分割後土地之經濟利用效益等情，爰將系爭土地分割為主文第1、2項所示。又分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式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，故原告請求分割系爭土地部分雖有理由，惟關於此部分訴訟費用之負擔，仍應以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知如主文第3項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　21　　日

民事第五庭　法　官　周珮琦

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　　108　　年　　11　　月　　21　　日

書記官　李慧慧

附表一：

編號	共有人	權利範圍 （訴訟費用負擔比例）
1	呂克志	2070分之26

（續上頁）

2	張照堂	2070分之198
3	陳銘和	2484分之107
4	陳真真	2484分之107
5	陳秋慧	2484分之107
6	陳啟和	2484分之107
7	陳秋安	2484分之107
8	陳秋雯	2484分之107
9	呂幸錞	2070分之14
10	呂禎晃	2070分之14
11	黃文進	1035分之361
12	天下景觀工程有限公司	2070分之26
13	陳簡淑美	6210分之535
14	陳盈和	6210分之535
15	陳玲賢	6210分之535

附表二：

本判決附圖之分配位置與面積	分割方法
如附圖編號1652（ 0）所示面積1245.61 平方公尺	分歸被告陳銘和、陳真真、陳秋慧、陳啟和、陳秋安、陳秋雯、陳簡淑美、陳盈和、陳玲賢取得。並按陳銘和十二分之一、陳真真十二分之一、陳秋慧十二分之一、陳啟和十二分之一、陳秋安十二分之一、陳秋雯十二分之一、陳簡淑美六分之一、陳盈和六分之一、陳玲賢六分之一維持共有。
如附圖編號1652－所示面積933.63平方公尺	分歸原告、被告天下景觀工程有限公司取得。並按原告八〇二分之七七六、被告天下景觀工程有限公司八〇二分之二十六維持共有。
如附圖編號1652—所示面積230.50平方公尺	分歸被告張照堂單獨所有。

附表三：

編號	姓名	應有部分比例	應補償金額（新臺幣）	計算式（元以下四捨五入）
1	呂克志	2070分之26	532,462	2,409.74平方公尺×26/2070 × 17,592元＝532,462 元
2	呂幸錞	2070分之14	286,710	2,409.74平方公尺×14/2070 × 17,592元＝286,710 元
3	呂禎晃	2070分之14	286,710	2,409.74平方公尺×14/2070 × 17,592元＝286,710 元