

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3499號

原告 義鋼實業股份有限公司

法定代理人 陳玉盆

訴訟代理人 林忠儀律師

被告 林昆民

李健雄

胡冠伶

施金鳳

林文進

陳富益

郭水益

林志明

林勇志

戴汝玲

李敏華

林文昌

林陳碧華

游仁宏

上一人

訴訟代理人 陳銘輝

被告 品閣資產管理有限公司

法定代理人 許文德

被告 陳建勳

陳振龍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月15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00○○0000地號土地准予變賣，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人，公司法第213條定有明文。查被告陳振龍為原告公司之董事，陳玉盆為原告公司之監察人，有公司登記資料可佐（見本院卷第103至104頁）。本件係屬董事與公司間之訴訟，原告以監察人陳玉盆為原告之法定代理人，核與前揭規定相符，先予敘明。

二、次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。本件原告訴請裁判分割，被告林文昌於訴訟繫屬中將坐落新北市○○區○○段00地號土地、同段86-1地號地號土地（下稱系爭86、86-1地號土地，合稱系爭土地）之應有部分各8分之1出賣並將所有權移轉登記予原告，有系爭土地登記謄本及地籍異動索引附卷可稽（本院卷第193至215頁），依上開規定，原告聲請承當訴訟，於法並無不合，應予准許。

三、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴原聲明請求：兩造共有系爭土地准予合併分割並為變價拍賣，所得價金由兩造依民事聲請調解暨起訴狀附表所示應有部分比例分配（重司調卷第13、23

頁），嗣於訴訟中變更聲明請求依本件判決附表分配（本院卷第243至245頁），核係基於兩造間本件分割共有物事件所生爭執涉訟，該基礎事實同一，核與上開規定相符，應予准許。

四、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列事由，爰准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，面積分別為14.57、127.83平方公尺，合計142.4平方公尺，若採原物分割，則共有人可取得之最大之土地面積僅為20.7666平方公尺（計算式： $142.4 \times 7/48 = 20.7666$ ），最小則為1.4833平方公尺（計算式： $142.4 \times 1/96 = 1.4833$ ），且系爭土地共有人達17人，各共有人所得土地面積及面臨道路之寬度未免過小，以系爭土地面臨之道路為六米巷，原物分割後之各基地顯然均未能達最小寬度3公尺、最小深度12公尺之標準，依新北市畸零地使用規則第3條規定，將成為面積狹小基地（畸零地），並無法各自申請建築，將有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值。又被告李健雄之系爭土地應有部分設有最高限額抵押權，是依民法第824條之1第2項規定，原物分割將因抵押權不可分性而造成分割後之土地均存在有抵押權。況系爭土地上現遭不明人士種植作物、堆放雜物、亂停車輛，倘原物分割，除造成土地產權零碎外，更產生有多位共有人須行使排除侵害請求權之複雜性，可見原物分割顯有困難。再者，若將系爭土地全部分配予一位共有人，以金錢補償其餘共有人，惟兩造均無人表示願意分配系爭土地，且金錢補償該如何估價計算，亦難以達成協議。觀諸變價分割之方式，由需用土地者買受取得全部土地之所有權，有助提升系爭土地之利用價值及經濟效益。又依民法第824條第7項規定，若共有人有意願取得系爭土地所有權，亦得以參與競標或行使優先承買權之方式達其目的，是系爭土地以變價分割方式應對全體共有人

01 最為有利。綜上，系爭土地依其使用目的並非不能分割，兩
02 造間亦無不能分割之約定，因未能協議分割，為求充分經濟
03 有效利用，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求以
04 變賣共有物之方式分割系爭土地，變賣所得價金由兩造按附
05 表所示應有部分比例分配取得等語。並聲明：如主文第1項
06 所示。

07 二、被告方面：

08 (一)被告林文進、陳富益、林志明、林勇志、游仁宏曾於言詞辯
09 論期日到場陳稱：不同意變價分割，其等希望原物分割，繼
10 續保持共有關係再與建商合作改建，共有人之中希望變價分
11 割之部分則予變賣等語。

12 (二)被告陳振龍、林陳碧華未於言詞辯論期日到場，均具狀表
13 示：同意變價分割等語。

14 (三)被告胡冠伶、施金鳳、郭水益、戴汝玲、李敏華均未於言詞
15 辯論期日到場，均具狀表示：不同意變價分割，希望採原物
16 分割等語。

17 (四)被告林昆民、李健雄、品閣資產管理有限公司、陳建勳均已
18 於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
19 書狀作何聲明或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按分割之方法不
24 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
25 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一
26 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難
27 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難
28 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
29 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
30 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
31 應有部分受分配者，得以金錢補償之。共有人相同之數不動

01 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第82
02 4 條第2 項、第3 項、第5項分別有明文規定。復按定共有
03 物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各
04 共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、
05 性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值
06 是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有
07 人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600
08 號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意
09 旨參照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其
10 事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌
11 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利
12 益等公平決之。

13 (二)查系爭土地為兩造所共有，且無因法令規定或物之使用目的
14 不能分割之情事，此有土地登記謄本可佐（見本院卷第193
15 至211頁），且為兩造所無爭執。又兩造並未以契約訂有不
16 分割之期限約定，兩造並曾經本院109 年度重司調字第356
17 號調解不成立（見該調解卷第101頁），復無法就分割方法
18 達成協議等情，亦為兩造所無爭執。是原告請求就系爭土地
19 為裁判分割，即屬有據。

20 (三)次查被告林文進、陳富益、林志明、林勇志、游仁宏、胡冠
21 伶、施金鳳、郭水益、戴汝玲、李敏華固曾到庭或具狀表示
22 不同意以變價方式分割，然其等均未提出可供地政機關測量
23 及其等與其他共有人如何原物分配之分割方案；又如採原物
24 分配方式，尚應考量分配後各筆土地均應面臨道路以供自由
25 出入避免形成袋地之情形，惟系爭土地面臨道路之一側較
26 窄，此有地籍圖謄本可參（見上開調解卷第49頁），若以原
27 物分割為數筆土地，恐難以使各筆土地均有足夠寬度面臨道
28 路適宜通行；且系爭土地面積共僅142.4平方公尺，其上共
29 有人多達17人，以各共有人之應有部分換算，其中最大之應
30 有部分為附表編號1所示之1/4，換算後僅能分配得35.6平方
31 公尺（計算式： $142.4 \times 1/4 = 35.6$ ），其中最小之應有部分為

附表編號11、12所示之1/96，換算後僅能分配得1.48平方公尺（計算式：142.4×1/96=1.48，小數點第二位以下四捨五入），則系爭土地以原物分配予各共有人，有可能成為多筆畸零地，造成土地過於零碎而不利於利用，更降低經濟價值，且分割後之土地恐受限於相關土地法規，而難予以開發利用，自非允當。本院審酌上情，認為被告抗辯系爭土地以原物分割予各共有人之方式並非妥適。故本院認為應以變賣分割，透過拍賣之公開市場機制，使系爭土地發揮更大之經濟效用，經由良性公平競價之結果，讓各共有人能按其如附表所示所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及其公平性為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，訴請兩造共有系爭土地准予變價分割，所得價金按附表所示兩造所有權應有部分比例分配之，應屬可採。爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經引用之證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
民事第四庭 法 官 張筱琪

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 110 年 12 月 30 日
書記官 林雅菁

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例	
		86地號土地	86-1地號土地
1	義鋼實業股份有限公司	4分之1	4分之1
2	林昆民	32分之1	32分之1

(續上頁)

01

3	李健雄	384分之15	384分之15
4	胡冠伶	16分之1	16分之1
5	施金鳳	16分之1	16分之1
6	林文進	8分之1	8分之1
7	陳富益	32分之1	32分之1
8	郭水益	32分之1	32分之1
9	林志明	24分之1	24分之1
10	林勇志	24分之1	24分之1
11	戴汝玲	96分之1	96分之1
12	李敏華	96分之1	96分之1
13	林陳碧華	48分之1	48分之1
14	游仁宏	16分之1	16分之1
15	品閣資產管理有限公司	384分之5	384分之5
16	陳建勳	48分之1	48分之1
17	陳振龍	48分之7	48分之7