

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2124號

原告 曾景祺

訴訟代理人 黃世芳律師

複代理人 廖福正律師

被告 游阿麵

游阿昧

簡游桺治

游聰賢

游聰能

0000000000000000

游炳釧

游聰彥

游瑞淑

0000000000000000

游忠景

游任良

游阿泉

兼上列三人

訴訟代理人 游金輝

被告 蔡璧如

游任禮

游任勇

游智凱

林福財

林家弘

游任德

游任印

游任是

被告 銓盈建設股份有限公司

0000000000000000

01 法定代理人 廖文紀

02 被 告 游任國

03 上五人共同

04 訴訟代理人 林美均

05 被 告 游志成

06 簡林龍

07 0000000000000000

08 游文蘆

09 游文聰

10 游進泰

11 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年4月19日言詞辯
12 論終結，判決如下：

13 主 文

14 兩造共有坐落新北市○○區○○段00000地號、面積15.80平方公
15 尺土地，及同段571-2地號、面積106.47平方公尺土地，均為變
16 賣分割，並按附件所示持分之比例分配價金。

17 訴訟費用由兩造按附件所示持分之比例負擔。

18 事實及理由

19 一、本件被告游阿昧、簡游槿治、游聰能、游炳釗、游聰彥、游
20 瑞淑、蔡璧如、林福財、林家弘、簡林龍、游文蘆、游文
21 聰、游進泰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，經核
22 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，准由
23 其一造辯論而為判決。

24 二、原告起訴主張：(一)坐落新北市○○區○○段00000地號、面
25 積15.80平方公尺土地（下稱系爭553-2地號土地），及同段
26 571-2地號、面積106.47平方公尺土地（下稱系爭571-2地號
27 土地），為兩造共有，共有人及於各該土地應有部分即持分
28 均相同（詳見附件），且為兩相鄰之土地，依民法第824條
29 第5項：「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
30 有人得請求合併分割」，原告請求將系爭553-2、571-2地號
31 土地予以合併分割。(二)本件請求分割之系爭553-2、571-2地

號土地係兩造所共有，共有人之應有部分、面積及土地合併面積，詳如附件，因無法單獨為使用收益，甚為不便；且因法律上並無不能分割之情形，兩造又無不能分割之協議，又因共有人數眾多不能協議決定分割方法，原告為使系爭土地能有效利用，只能依民法第823條、第824條第2項及第824條第5項規定聲請為裁判分割，將系爭553-2、571-2地號土地合併並為原物分割。(三)原告經徵得被告游任德、游任印、游任是、銓盈建設股份有限公司（下稱銓盈公司）、游任國等人同意依新北市中和地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示應有部分即持分比例繼續維持共有（詳如附圖背面所載），並擬分割分得如附圖所示之553-2(A)部分（面積為79.64平方公尺），其餘分割方法由被告自行決定等語。並聲明：請求將兩造共有坐落新北市○○區○○段00000地號土地（面積15.80平方公尺）及同區段571-2地號土地（面積106.47平方公尺）予以合併分割，其分割方法如附圖所示，即其中553-2(A)部分（面積79.64平方公尺）由原告及被告游任德、游任印、游任是、銓盈公司、游任國（合稱原告等6人）共同取得，並依附圖背面所示持分比例保持共有；其餘由被告決定分割分法或分得位置(均以實測為準)。

三、被告除簡林龍未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明、陳述；游任德、游任印、游任是、銓盈公司、游任國等5人同意原告意見外，其餘則以下列情詞置辯，並答辯聲明：原告之訴駁回。

(一)游阿麵、游阿昧、簡游桺治、游聰賢、游聰能、游炳釗、游聰彥、游瑞淑、游金輝、游忠景、游任良、游阿泉、蔡璧如、游任禮、游任勇、游智凱、林福財、林家弘、游志成、等19人（下稱游阿麵等19人）：渠等同意依附圖所示持分比例繼續維持共有（詳如附圖背面所載），並擬分割分得如附圖所示之553-2(C)部分（面積40.06平方公尺），至於如附圖所示之553-2(B)部分（面積2.57平方公尺）則分歸簡林龍、游文蘆、游文聰、游進泰等4人，依附圖所示持分比例

繼續維持共有（詳如附圖背面所載）。

(二)游文蘆、游文聰、游進泰等3人（下稱游文蘆等3人）：系爭553-2、571-2地號土地面積小、地形狹長，係屬畸零地，依法禁止分割，為免造成土地更為破碎，不應准許原物分割。

四、原告主張系爭553-2地號、面積15.80平方公尺土地，及系爭571-2地號、面積106.47平方公尺土地，為兩造共有，共有人及於各該土地應有部分均相同如附件所示，並為兩相鄰之土地，因無法單獨為使用收益，甚為不便，法律上亦無不能分割之情形，兩造復無不能分割之協議，然因共有人數眾多不能協議決定分割方法之事實，業據提出土地登記第三類謄本等件為證（本院板司調字卷第29至59頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

五、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」，又「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：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」、「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」、「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，民法第823條第1項、第824條第2、4、5、6、7項分別定有明文。復按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，

其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，雖應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等決之，然不受當事人聲明之拘束。經查：

(一)系爭553-2、571-2地號土地為兩造共29人所共有，既無因物之使用目的不能分割之情事，亦未以契約訂有不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。游文蘆等3人抗辯系爭553-2、571-2地號土地面積小、地形狹長，係屬畸零地，依法禁止分割，為免造成土地更為破碎，不應准許原物分割等語，固非全然不足採取，但請求駁回原告之訴，則屬無據。

(二)有關係爭553-2、571-2地號2筆土地之分割方案，原告等6人主張2筆土地原物合併分割，其6人並依附圖所示持分比例繼續維持共有，分得如附圖所示之553-2(A)部分、面積79.64平方公尺；游阿麵等19人則陳稱亦同意依附圖所示持分比例繼續維持共有，並分得如附圖所示之553-2(C)部分、面積40.06平方公尺，至於如附圖所示之553-2(B)部分、面積2.57平方公尺，則分歸簡林龍、游文蘆、游文聰、游進泰等4人，依附圖所示持分比例繼續維持共有等語。是本件附圖所示之分割方案，就原告等6人及游阿麵等19人部分，固各取所需而不相衝突，但就如附圖所示之553-2(B)、面積2.57平方公尺分歸簡林龍、游文蘆、游文聰、游進泰等4人繼續維持共有部分，並未經其4人同意，顯然不足採取。再者，上開分割方案使系爭553-2、571-2地號2筆土地分割成3筆土地，且3筆土地仍維持共有，非但減損共有人分得土地之價值，且有礙土地後續開發利用，而不利於全體共有人，是顯然不符民法第824條第4項「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」之規定，故本件原告等6人及游阿麵等19人主張之分割方法，與法不合，不能採取。

(三)本院審酌系爭553-2、571-2地號2筆土地共有人多達29人，而面積僅分別為15.80平方公尺、106.47平方公尺，而依上

開分割方案如附圖所示之553-2(A)部分面積79.64平方公尺、553-2(C)部分面積40.06平方公尺、553-2(B)部分面積2.57平方公尺本均難單獨使用，遑論仍分別維持6人、19人、4人共有，倘若為原物分割，將使系爭2筆土地更加細分，勢必降低其經濟及利用價值，故認應以變賣系爭2筆土地，價金按如附件所示持分之比例，分別分配予各共有人之方式為裁判分割，以符合兩造之最大利益。雖兩造並未明示同意系爭2筆土地變價分割，但依民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」之規定，本件兩造於系爭2筆土地變賣時均有優先承買之權，故變賣共有物就渠等權益實際上應無損害，遑論變賣方割既可避免土地細分，有助於社會整體利益，亦不生金錢補償金額高低之紛爭，且對共有人全體最為公平，自應無排拒不採之理，附此敘明。

六、從而，本件原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，就系爭553-2、571-2地號2筆土地提起分割共有物之訴，洵屬正當，本院爰均命為變賣共有物之分割，以價金分配於各共有人，如主文第1項所示。

七、末按分割共有物之訴為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即有理由，並無敗訴之問題。又裁判分割共有物之訴訟為固有必要共同訴訟，共有人雖同意分割，只要不同意原告主張之分割方案，即必須被列為被告而應訴，故被告之抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認為裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割原告之訴為有理由時，仍應由兩造依系爭2筆土地應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，附此敘明。

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80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 6 日

民事第五庭 法官 連士綱

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 111 年 5 月 9 日

書記官 游曉婷