臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第446號

原　　告　益琦建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　周元琪

訴訟代理人　姚文勝律師

　　郭俊廷律師

被　　告　合作金庫商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　雷仲達

000000000000000000

訴訟代理人　詹登宇

　　魏平政律師

複　代理人　顏永青律師

被　　告　曾靜妤

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地之分割方法為由原告取得被告曾靜妤之應有部分，再與被告合作金庫商業銀行股份有限公司就其應有部分比例與原告保持共有，並由原告補償新臺幣肆拾肆萬壹仟零貳拾捌元予被告曾靜妤。

訴訟費用由兩造依附表之「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序上理由

一、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256條定有明文。原告原起訴聲明為「兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地請求准予分割，分割方法為由原告取得被告曾靜妤之應有部分1萬4400分之68，再與被告合作金庫商業銀行股份有限公司就其應有部分比例與原告保持共有，並由原告補償新

臺幣57萬5000元予被告曾靜妤。」，嗣於111年5月12日具狀更正聲明為「兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地請求准予分割，分割方法為由原告取得被告曾靜妤之應有部分1萬4400分之68，再與被告合作金庫商業銀行股份有限公司就其應有部分比例與原告保持共有，並由原告補償新臺幣44萬837元予被告曾靜妤。」（見本院卷第200頁），揆之前開規定，核無不合，應予准許。

貳、實體上理由

一、原告起訴主張：其與被告曾靜妤及訴外人張乃鑫、蔡朝琴、蘇榮吉、吳秀如、李文祥、李政道、李淑娥、李淑珠、林彥宏、林秋貴、林峯正、郭林慧芬、王克仁、王莉雯、王寶月、李廟燈、林秋蓮、李慶森、林君立及張高祥等人（以下合稱張乃鑫等20人）分別共有坐落於新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）。嗣張乃鑫等20人已將各自所有系爭土地之應有部分均信託予受託人即被告合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫）。經查，原告與被告曾靜妤、張乃鑫等20人之信託受託人即被告合作金庫就系爭土地並無契約訂定有不分割之期限，亦無依其使用目的不能分割之情形。又原告已與張乃鑫等20人分別協商後，均同意就系爭土地仍按各自應有部分範圍與原告保持分別共有關係，惟不願意再與被告曾靜妤維持分別共有關係，並同意原告以價金補償被告曾靜妤，由原告取得被告曾靜妤就系爭土地之應有部分14400分之68（約0.46坪）。嗣經原告向被告曾靜妤表達上情，並願按每坪土地以新臺幣（下同）125萬元即共計57萬5000元向其購買取得系爭土地之應有部分，以消滅兩造間之共有關係，惟經被告曾靜妤拒絕，是兩造顯無法達成協議分割系爭土地。爰依民法第823條第1項、第824條之規定，提起本訴，並聲明:兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地請求准予分割，分割方法為由原告取得被告曾靜妤之應有部分1萬4400分之68，再與被告合作金庫商業銀行股份有限公司就其應有部分比例與原告保持共有，並由原告補償新臺幣44萬837元予被告曾靜妤。

二、被告合作金庫則以：本件被告合作金庫謹遵信託委託人即張乃鑫等20人之意思，同意原告所提分割方案，將兩造共有之系爭土地予以分割，分割方法即如同原告主張之分割方案。

三、被告曾靜妤則以：兩造無法達成協議，自應依民法第824條第2項規定，提出分割方案，以原物分配予各共有人為原則，在原物分配顯有困難時，則得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟本件若採原物分配予共有人，將造成土地面積過小，有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值，亦不符合相關建築法規建築面積之規定，因此，本件採原物分配顯有困難，自得變賣共有物，而就變價分割而言，系爭土地變價分割後由需用土地者取得系爭土地所有權，使產權單純，有助提升系爭土地之利用價值及經濟效益，且變價分割方式在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其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公平。再者，變賣共有物時，依民法第824條第7項之規定，共有人有優先承買之權，故採變價分割時，兩造仍得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共有物之所有權。職是，本件系爭土地之分割方法，應以變價分割方式並依應有部分比例分配，始為適當。詎原告竟係主張仍與系爭土地其他共有人保持分別共有關係，而以價金購買被告曾靜妤所有之應有部分，此已違反共有物分割以原物分配為原則，變賣共有物為例外之方法，且嚴重侵害憲法所保障被告私有財產之權益之立法意旨，顯不足採等語置辯，並聲明：請准兩造共有系爭土地變價分割，所得價金按共有人之權利範圍比例分配。

四、原告主張兩造為系爭土地之共有人，請求分割系爭土地如訴之聲明，本件應審究者為：原告請求分割系爭土地之分割方法，是否有理由？茲說明如下：

(一)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，民法第823條第1項定有明文。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(如為道路)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年台上字第1831號裁判意旨參照）。復按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，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。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。(2)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，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。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，民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。按依民法第八百二十四條第一、二項規定，共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；以原物分配如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，法院亦得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，他部分變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配，並非定出於「變賣共有物，以價金分配於各共有人一

途」。又法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，固應由法院依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束，惟共有物之分割，既採原物分割為原則，如原物分配有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，始得為全部原物分配以外之上述三種分配方法。則法院以有事實上或法律上困難，不能以原物分配，擬依職權為其他分配方法時，程序上即應使當事人就該分割方法有陳述意見機會，其程序始得謂允洽，且在理由項下，應詳細論述共有人主張之分配方法與法院所擬分配方法之優劣，始稱完備，而昭折服。（最高法院101年度台上字第824號判決意旨參照）。

(二)原告主張其與張乃鑫等20人、被告曾靜妤分別共有系爭土地，張乃鑫等20人將各自所有系爭土地之應有部分均信託予受託人即被告合作金庫，系爭土地並無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未以契約訂有不分割之期限約定，因被告曾靜妤同意分割，但無法就分割方法達成協議等情，業據提出系爭土地第二類謄本、曾靜妤之存證信函為證據（見本院110年度板司調字第179號卷宗第23至35頁、第83頁，下稱調字卷），經核與原告所述相符，亦為被告所不爭執，自堪信為真實。是原告請求就系爭土地為裁判分割，核屬有據。

(三)本件共有物分割方法兩造不能協議決定等情，已如前述。審諸共有人張乃鑫等20人即被告合作金庫之委託人同意原告所提分割方法，即同意將被告曾靜妤就系爭土地之應有部分移轉予原告，再由以價金補償被告曾靜妤，其餘共有人仍繼續與原告維持共有關係，有張乃鑫等20人同意書附卷可參（見調自卷第37至75頁）。再衡酌系爭土地面積為323.53平方公尺，被告曾靜妤之持份僅14400分之68，換算面積僅約1.52778平方公尺（323.53/14400*68=1.52778），換算坪數為0.4622坪（1.52778*0.3025=0.4622），面積過於零碎，且其餘共有人依據其共有比例，換算取得坪數約僅1坪至5坪，均無

法以原物分割於各共有人，然如以變價分割，無法對於系爭土地為最有效之利用。反之，其餘共有人均同意由原告補償價金予曾靜妤，對於被告曾靜妤而言，未必不利，故原告所提之分割方案，堪為可採。又經本院徵詢共有人意見，均不同意變價分割，因分割共有物以原物分割為原則，本件共有人除曾靜妤以外之共有人均同意維持共有，則其餘共有人於分割後仍維持共有，對於系爭土地得以適當開發利用，自對於共有人並無不利，然被告曾靜妤請求變價分割，將使原共有人對於系爭土地之未來變價狀況不明確，對於變價取得之買受人並未發生信任關係，均會造成系爭土地遲延開發，自不利於全體共有人，則本院考量前揭因素暨兩造之利益及意願等一切情狀，因認在此情況之下，將被告曾靜妤之土地持份移轉予原告，並由原告與其他共有人繼續維持共有關係，更能符合兩造間之意思及利益，且更貼近系爭土地之性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟原則。因之，綜合考量系爭土地之經濟效用及全體土地共有人之利益，原告主張應將被告曾靜妤就系爭土地應有部分14400分之68歸原告取得，被告合作金庫就系爭土地仍按其應有部分與原告保持分別共有關係，並由原告補償被告曾靜妤價金，於法尚無不合。本件經兩造合意送請易翔不動產估價師事務所鑑定，系爭土地每坪土地價值為95萬4192元，據此計算，系爭土地總面積為323.53平方公尺（上開鑑定報告誤載系爭土地面積為353.55平方公尺），被告曾靜妤應有部分為14400分之68，換算坪數為0.4622坪（323.53/14400*68*0.3025=0.4622），則其應有部分價值約為44萬1028元（計算式：954192元×0.4622坪＝44萬1028），被告以44萬1028元補償被告曾靜妤，應屬合理。

五、綜上所述，原告依據民法第823條、第824條之規定，請求將系爭土地分割如主文所示，為有理由，應予准許。

六、末按因共有物分割、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80條之1定有明文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。職此，本院經審酌兩造利害關係，認應由兩造各按系爭不動產之應有部分即如附表之「權利範圍」欄所示之比例負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　14　　日

民事第三庭　　法　官　徐玉玲

以上正本證明與原本無異。

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　　6　　月　　14　　日

書記官　王思穎