臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1091號

原　　告　義翰實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳振龍

訴訟代理人　張利瑋

被　　告　林銘裕

陳麗娜

林秋菊

高聖彥

000000000000000000

黃子軒

黃任佑

以上3人

訴訟代理人　高瑞鍾

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告與附表一編號一所示被告共有坐落新北市○○區○○段00地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一編號一所示應有部分比例分配。

原告與附表一編號二所示被告共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一編號二所示應有部分比例分配。

原告與附表一編號三所示被告共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一編號三所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

本件被告林銘裕、陳麗娜、林秋菊未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：附表一所示3筆土地為原告與附表一所示被告共有，應有部分各如附表一所示，無依使用目的或法令限制不能分割之情形，共有人間並無不能分割之約定，爰依民法第823條第1項前段及第824條規定，提起本件分割共有物之訴。其中坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱44號土地）面積僅7.47平方公尺；同段44-1地號土地（下稱44-1號土地）面積僅7.9平方公尺；同段44-2地號土地（下稱44-2號土地）面積則僅39.68平方公尺，共有人均多達5人，倘以原物方式分割，各共有人可分得面積甚小，不利各共有人。故附表一所示3筆土地均應採變價方式分割，以價金分配予各共有人為最公允分割方式等語。併為聲明：如主文所示。

三、被告高聖彥、黃子軒、黃任佑（下稱被告高聖彥等3人）主張：

㈠系爭3筆土地均為道路用地，依其使用目的不得分割。

㈡被告黃子軒、黃任佑曾於102年9月17日與訴外人嘉泉建設股份有限公司（下稱嘉泉公司）簽訂房屋合建契約書（下稱被證1合建契約），其中第1條約定：甲方提供44-1號、44-2號等53筆土地做為合建基地使用。第25條約定：本契約之權利義務對甲乙雙方法律上繼受人，具同等效力。本件原告既於110年5月19日始登記為系爭3筆土地共有人之一，自應受前手合建契約不分割協議之拘束。即系爭3筆土地之共有人均於102年間與嘉泉公司簽署合建契約，系爭3筆土地地主均依法配合嘉泉公司向新北市政府辦理都市變更，未料嘉泉公司於108年間爆發財務危機，其負責人對被告等地主幾經推諉、避不見面。原告公司負責人與訴外人義翰建設股份有限公司（下稱義翰建設公司）負責人相同，義翰建設公司為嘉泉公司股東，依另案臺灣高等法院107年度上字第594號判決記載「嘉泉公司股東義翰建設公司接手」，可知原告對合建

契約內容知之甚詳，原告應受該不分割協議之拘束。且本件原告於110年5月19日登記為系爭3筆土地共有人（應有部分均959/4320），未依土地法第34條1規定通知被告等共有人優先承買，不實向地政機關偽稱被告等共有人放棄優先承買權，並依土地登記規則第97條為不實內容切結，致被告等共有人在不知情狀況下任由原告成為系爭3筆共有人，原告又在明知被告等人均與嘉泉公司簽署合建契約前提下，故意藉此訴訟以免除嘉泉公司應履行合建契約之義務。再者，原告在未經其餘共有人同意下，擅自在系爭土地周圍設立圍籬，並表示為義翰建設建築用地，益證原告身為嘉泉公司股東之負責人，故意藉本件訴訟以免除嘉泉公司應誠實履行合建契約義務，更以遠低於合建契約之低廉成本取得系爭3筆土地持分、利用分割共有物方式、變換建設公司名義以完成土地開發，甚至脫免原應履行合建義務進而抗殺地主。除系爭3筆土地外，合建契約中同段76、46、80、80-1、92、89地號土地均已拍定，且尚有其他合建土地之分割共有物訴訟進行中。

㈢原告故意未依土地法第34條1規定通知被告等共有人優先承買，不實向地政機關偽稱被告等共有人放棄優先承買權，並依土地登記規則第97條為不實內容切結，致被告等共有人在不知情狀況下任由原告成為系爭3筆共有人，被告願依民法第824條第3項規定，與其他共有人維持共有。

㈣併為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、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，前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割，民法第823條定有明文。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號判決意旨參照）。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：⑴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。⑵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）。經查：

㈠原告主張：附表一所示3筆土地為原告與附表一所示被告共有，應有部分各如附表一所示一節，有系爭3筆土地登記謄本在卷可佐，可認屬實。

㈡原告主張：系爭3筆土地並無不得分割之特別約定，且依法令或使用目的亦非不能分割，併共有人間無法達成分割協議等語。被告高聖彥3人對於系爭3筆土地共有人間無法達成分割協議一節，未有爭執，可信屬實，惟辯以：系爭3筆土地為道路用地，依其使用目的不得分割；系爭3筆土地共有人前均與嘉泉公司簽署合建契約，原告明知前開情事，應受合建契約拘束。即共有人對於系爭3筆土地曾有不分割之協

議，且為原告所明知，原告應受其拘束等語。經核：

⑴系爭3筆土地屬都市土地，非農業發展條例第3條第11款規定之耕地， 無土地法第31條最小分割面積限制及農業發展條例第16條限制或禁止分割事項，有新北三重地政事務所函（詳本院卷第99頁）在卷可佐。系爭44-1號、44-2號土地，依62建字第396號建築執照卷內建築線指示圖載明為計劃道路；44號土地，依87重使字第378號使用執照卷內建築線指示圖載明為計劃道路，有新北市工務局函（詳本院卷第103頁、106頁）附卷可憑。系爭3筆土地係屬三重都市計劃之道路用地，則有新北市政府函（詳本院卷第115頁）為佐，即系爭3筆土地並無因法令限制不能分割之情事存在。

⑵被告高聖彥等3人抗辯：系爭3筆土地均為道路用地，依其使用目的不得分割等語，並提出新北市政府稅捐稽徵處函（詳被證6；內容略以：系爭3筆土地使用分區為道路用地，屬公共設施保留地，經會同三重區公所、三重地政事務所人現場勘查，為供公眾通行巷道使用。）為佐。惟查系爭3筆土地均整筆供公眾通行巷道使用，非土地內部一部供共有人作為道路通行使用，難認依其使用目的不能分割。

⑶被告高聖彥3人抗辯：共有人對於系爭3筆土地曾有不分割之協議，且為原告所明知，原告應受其拘束一節，則為原告所否認，另主張：原告與義翰建設公司為不同法人，原告與嘉泉公司沒有關係，並未繼受被證1合建契約關係。本件原告是向訴外人洪崑智購買系爭3筆土地（應有部分均959/4320），原告之前手並未告知其與嘉泉公司間是否有簽署合建契約，故原告不受拘束。況嘉泉公司已經倒閉，被證1合建契約實際並未履行。另關於新北市○○區○○段00地號、80-1地號土地並非由原告拍定等語。經查原告與義翰建設公司為不同法人，僅法定代理人相同，有原告公司及義翰建設公司登記資料附卷可佐，是縱被告高

聖彥3人抗辯：被證1合建契約關係由嘉泉公司股東義翰建設公司接手一事可信屬實，也與原告並無直接關聯，不能執此推謂原告即受嘉泉公司與其前手就系爭3筆土地簽署合建契約之拘束。況被證1合建契約是於102年9月間簽署，距原告提起本件訴訟已超過5年以上（即縱有不能分割之協議，亦超過5年。）。兩造又對被證1合建契約因嘉泉公司倒閉延宕迄今未履行興建房屋事宜；被證1合建契約所載多筆土地已經法院拍賣（詳被證6）等情，未有爭執。則即令系爭3筆土地共有人前為合建目的與嘉泉公司簽署合建契約之行為，可認依共有人約定使用目的（合建）不得分割，亦肇於合建契約已不能履行之結果，使原因約定使用目的不得分割之限制消滅。

⑷綜上，系爭3筆土地無法令限制不能分割，也已無依使用目的或依契約約定不得分割之限制。肇於共有人無法協議分割，因而原告訴請分割系爭3筆土地，依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，並無不合，應屬有據。

㈡次查，系爭3筆土地面積各7.47平方公尺、7.9平方公尺、39.68平方公尺，倘以原物方式分割，以共有人應有部分折算，共有人可分配各筆面積最大（即應有部分961/2880者）也僅2.492、2.636、9.827平方公尺，若強加原物分割，恐將有損系爭土地之完整性（分割後各筆土地均成畸零地，細小難加利用。），又價值難於同一，實有難以規劃及公平使用之情，足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟使用。至被告高聖彥等3人主張，採將原物分配予被告共有，價金補償原告方法分割一事，既未得被告林銘裕、陳麗娜、林秋菊同意，亦難認適當。再考量如將系爭3筆土地為變價分割，則各共有人亦皆可應買，自屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭土地所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持，從而，本院認為以將系爭3筆土地各別變價分割，足能兼顧各共有人之利益，應屬

適宜。所得價金按共有人應有部分（如附表一所示）之比例分配。

㈢基上，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系爭不土地為裁判分割，為有理由，本院依系爭3筆土地之性質及分割後之經濟效用等情形，認均以變價分割，並按共有人應有部分（如附表一所示）之比例分配價金為適當。

四、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平者，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。查系爭3筆土地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭3筆土地之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按分割前之系爭3筆土地應有部分比例折計面積總額比例負擔，始屬公平，爰判決如主文第4項所示。

結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　11　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

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　　8　　月　　11　　日

書記官　黃曉妏

附表一：

編號	地　號	共有人	應有部分
一	新北市○○區○○段00地號	原告	959/4320
		被告林銘裕	1/40
		被告陳麗娜	74/864
		被告林秋菊	961/2880
		被告高聖彥	961/2880

二	新北市○○區○○段0000地號	原告	959/4320
		被告林銘裕	1/40
		被告陳麗娜	74/864
		被告黃子軒	961/5760
		被告黃任佑	2883/5760
三	新北市○○區○○段0000地號	原告	959/4320
		被告林銘裕	1/40
		被告陳麗娜	74/864
		被告黃子軒	961/5760
		被告黃任佑	2883/5760

附表二：

	應負擔訴訟費用比例
原告	959/4320
被告林銘裕	1/40
被告陳麗娜	74/864
被告林秋菊	961/2880
被告高聖彥	130/2880
被告黃任佑	623/2880
被告黃子軒	208/2880