

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2278號

原告 同盈開發股份有限公司

法定代理人 林美志

訴訟代理人 李基益律師

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被告 新北市政府財政局

法定代理人 李泰興

訴訟代理人 吳翊民

被告 蘇文龍

蘇錢換

上一人

訴訟代理人 蘇達衛

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告財政部國有財產署、新北市政府財政局經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地（下稱系爭土
03 地），並各有如附表二所示之應有部分。系爭土地依其使用
04 目的並無不能分割之情事，兩造就系爭土地亦無不能分割之
05 約定，惟兩造迄未能就系爭土地分割事宜達成協議。又系爭
06 土地面積為215.91平方公尺，且僅有南側臨路，面寬約10公
07 尺，如將系爭土地以原物分配方式分割，將使兩造各自取得
08 土地面積過小，而有害於各自土地利用及經濟價值，另原告
09 亦無意以原物分配兼金錢補償方式分割系爭土地，是系爭土
10 地之分割方法應以變價分割為宜。爰依民法第823條第1項、
11 第824條第2項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有
12 之系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之
13 應有部分比例分配。

14 二、被告則以：

15 (一)被告財政部國有財產署未於言詞辯論期日到場，惟曾提出書
16 狀以：系爭土地北側臨接新北市○○區○○段00地號土地
17 （下稱75地號土地），因75地號土地同為被告財政部國有財
18 產署所管理（權利範圍12601/460548），被告財政部國有財
19 產署得併同開發使用系爭土地及75地號土地，故被告財政部
20 國有財產署就系爭土地仍有獲原物分配之實益，是系爭土地
21 應以部分原物分配、部分變價分割之方式分割為宜，即以垂
22 直於系爭土地及相鄰新北市○○區○○段00地號土地之地籍
23 線，將系爭土地劃分為如被告財政部國有財產署民國111年
24 10月18日民事答辯暨聲請調查證據狀附圖（下稱附圖）所示
25 之編號甲、乙部分，其中編號甲部分北側臨接75地號土地，
26 南側未臨路，面積為10.8平方公尺，分歸被告財政部國有財
27 產署單獨所有，另編號乙部分北側未臨接75地號土地，南側
28 臨路，面積為205.11平方公尺，則分歸原告及被告新北市政
29 府財政局、蘇文龍、蘇錢換所有，並以變價分割方式分割
30 後，依附表三所示比例分配價金等語，資為抗辯，並聲明：
31 1.原告之訴駁回。2.兩造共有之系爭土地准予分割，其中附

圖編號甲部分，面積10.8平方公尺，分歸被告財政部國有財產署單獨取得；另附圖編號乙部分，面積205.11平方公尺，應予變賣，所得價金由原告、被告新北市政府財政局、蘇文龍、蘇錢換按附表三所示之比例分配。

(二)被告新北市政府財政局未於言詞辯論期日到場，惟曾提出書狀以：系爭土地僅有南側臨路，面寬約10公尺，如將系爭土地以原物分配方式分割，分割後所能分配取得之臨路土地面積將過於窄小，而有害於土地利用及經濟價值，且系爭土地建蔽率為40%、容積率為120%，依被告新北市政府財政局可分得系爭土地之面積，尚不符最小建築面積相關規定，無開發利用實益，是系爭土地不宜以原物分配方式分割，而應以變價分割方式為宜等語。

(三)被告蘇文龍、蘇錢換均以：被告蘇文龍、蘇錢換無意以原物分配兼金錢補償方式分割系爭土地，同意將系爭土地變價分割等語。

三、得心證之理由：

(一)原告得請求分割系爭土地：

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。查原告主張兩造為系爭土地之共有人，系爭土地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造就系爭土地亦無不能分割之約定，且迄今未能達成分割協議等情，為兩造所不爭執，且有系爭土地所有權狀、土地登記謄本、地籍圖謄本及現場照片等件附卷可憑（見調字卷第19至27頁、第37至39頁），堪信為實，是原告依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

(二)系爭土地應予以變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配：

1.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：

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，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，民法第824條第1項至第3項分別定有明文。復按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

2. 查原告主張系爭土地面積為215.91平方公尺，且僅有南側臨路，面寬約10公尺，現為泥土地面，其上無任何建物乙節，為被告所不爭執，且有上開現場照片可佐，堪以憑採。又被告新北市政府財政局主張因系爭土地建蔽率為40%、容積率為120%，是本件如以原物分配方式分割，被告新北市政府財政局就其應有部分8/40所得分配之系爭土地面積，尚不符最小建築面積相關規定等語（見調字卷第73頁），則被告財政部國有財產署、蘇文龍、蘇錢換就系爭土地之應有部分分別為2/40、1/8、1/8，是被告財政部國有財產署、蘇文龍、蘇錢換以原物分配方式分割後可得分配之系爭土地面積，均相較被告新北市政府財政局可得分配之系爭土地面積為少，亦不符最小建築面積相關規定，徒然減少各共有人對各自分得系爭土地之利用空間及經濟價值，系爭土地自有不宜以原物分配方式分割之情形。再兩造均未同意以分得系爭土地兼金錢補償其他共有人之方式分割系爭土地，為免兩造中部分共有人分得系爭土地後，復無意願或資力以金錢補償其餘共有人，徒增後續求償程序紛擾，是本件亦不宜以原物分配兼金錢補償之方式分割系爭土地。

3. 又考量將系爭土地予以變價分割，非但可保持系爭土地之完

01 整利用及經濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使系爭土
02 地之市場價值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加；參以
03 依民法第824條第7項規定，變價分割如買受人為共有人以外
04 之人，共有人仍有依相同條件優先承買之權，兩造本得依其
05 對共有物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否有密不
06 可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，決定是否
07 參與競標或行使優先承買權利，以單獨取得系爭土地之所有
08 權，變價方式分割無損各共有人之承買權利，各共有人亦得
09 視變賣時之市場行情及自身之經濟能力等情，選擇是否參加
10 競標，以取得系爭土地之整體利用，或由其他第三人競標
11 後，再行決定是否依民法第824條第7項行使優先承買權。準
12 此，將系爭土地予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比
13 例分配，不僅有利於消滅共有關係，避免兩造就系爭土地之
14 共有關係再生爭端，並增進共有物之融通及經濟效用之規範
15 功能，亦可兼顧系爭土地之整體利用，係符合全體共有人利
16 益之分割方案，應屬適當之分割方法。

- 17 4.復按民法第824條第2項規定：「分割之方法不能協議決定，
18 ……，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
19 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
20 難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
21 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
22 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
23 人」，第2項第2款後段所規定之「各共有人」，均係指全體
24 共有人。準此，法院就同一共有物對於全體共有人，應採相
25 同之分割方法，倘採原物分配與變賣價金分配分割方法併用
26 時，必須全體共有人均分配部分原物及變賣部分原物後賣得
27 之價金，始符法律規定（最高法院110年度台上字第2824號
28 判決意旨參照）。查被告財政部國有財產署雖抗辯本件應將
29 系爭土地劃分為如附圖所示之編號甲、乙部分，其中編號甲
30 部分北側臨接75地號土地，南側未臨路，面積為10.8平方公
31 尺，分歸被告財政部國有財產署單獨所有；另編號乙部分北

側未臨接75地號土地，南側臨路，面積為205.11平方公尺，則分歸原告及被告新北市政府財政局、蘇文龍、蘇錢換所有，並以變價分割方式分割後，依附表三所示比例分配價金之分割方法為宜等詞，並提出地籍圖查詢資料、75地號土地查詢資料為佐（見本院卷第61、67頁）。然系爭土地如依被告財政部國有財產署上開分割方法予以分割，將致原告及被告新北市政府財政局、蘇文龍、蘇錢換均未能分配系爭土地之一部分，被告財政部國有財產署則未能分配系爭土地部分變賣後之價金，揆諸前揭裁判意旨，核與民法第824條第2項第2款後段規定之分割方法有違，是被告財政部國有財產署所提上開分割方法，洵無可採。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，為有理由。本院認系爭土地應以變價分割為適當，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

五、本件事證已臻明確，被告財政部國有財產署雖聲請向新北市政府工務局函詢其就系爭土地及75地號土地合併使用，是否符合新北市畸零地使用規則等規定，然被告財政部國有財產署上開分割方法於法有違，核無再行調查之必要；兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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。而各共有人均得隨時請求分割共有物，且裁判分割共有物乃形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以決定最適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，亦不因由何人起訴而有不同，兩造間實屬互蒙其利。是原告提起本件分割共有物之訴雖有理由，惟本院認關於訴訟費用之負擔，應由兩造各按如附表二所示之應有部分比例負擔，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中華民國 111 年 11 月 25 日
民事第七庭 法官 李宇銘

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日之不變期間內，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 11 月 30 日
書記官 李律廷

附表一：

土 地 坐 落					面 積 (平方公尺)	權 利 範 圍	備 考
縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
新北市	林口區	新林		84	215.91	全部	兩造現各自 應有部分如 附表二所 示。

附表二：

編號	共有人	應有部分比例
1	同盈開發股份有限公司	1/2
2	中華民國 (管理者：財政部國有財產署)	2/40
3	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	8/40
4	蘇文龍	1/8
5	蘇錢換	1/8

附表三：

編號	共有人	應有部分比例
----	-----	--------

(續上頁)

01

1	同盈開發股份有限公司	52630/100000
2	新北市 (管理者：新北市政府財政局)	21052/100000
3	蘇文龍	13159/100000
4	蘇錢換	13159/100000