

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第770號

原告 林怡利

被告 林宜男

陳麗萍

李隨順

受告知人 國泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 熊明河

受告知人 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 林鴻聯

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有新北市○○區○○段○○○○地號土地予以變價分割，所得價金由兩造各按四分之一之比例分配之。

訴訟費用由兩造各負擔四分之一。

事實及理由

壹、程序部分

被告林宜男經合法通知，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。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各4分之1，而系爭土地

面積狹小，若以原物分割方式分配予各共有人，分割後恐成畸零地，造成複雜之法律關係，亦不利於日後管理處分及開發利用，且系爭土地使用現況遭斜坡、雨遮、花盆及雜物等地上物占用，若以原物分割亦有分配不公之情事，為求系爭土地真正價值及維護各共有人之利益與公平性，將系爭土地變賣，依各共有人權利範圍比例，以價金分配之方式分割，對於全體共有人最有利等語。並聲明：系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造各依4分之1比例分配。

二、被告則以：

(一)被告李隨順、陳麗萍：因變價分割價格無法得知，如果價錢不如預期，不同意變價分割，就系爭土地並無實際使用，只是希望可以繼續保有應有部分等語。

(二)被告林宜男經合法通知未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任何書狀為聲明、陳述。

三、本院之判斷：

(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。經查，兩造為系爭土地共有人，應有部分各4分之1，有系爭土地第一類謄本在卷可稽（見重司調字卷第37頁至第39頁），而系爭土地並非任何建造執照建築基地之範圍，此有新北市新莊地政事務所112年12月18日新北莊地登字第1125871421號函在卷可稽（見重司調字卷第103頁至第109頁），亦查無其他法令上之分割限制，且現況係空地，遭擺設盆栽等情，有原告提出系爭土地現況照片可參（見重司調字卷第23頁），依其使用目的核無不能分割之情形，故系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不能分割之約定，原告既為共有人之一，其依上開規定訴請裁判分割系爭土地，核屬有據。

(二)次按共有物之分割，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：

01 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
02 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
03 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
04 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
05 有人，民法第824條第1項、第2項亦有規定。又分割共有物
06 究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、
07 共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而
08 為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法
09 院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度
10 台上字第1149號判決意旨參照）。另所謂原物分配有困難，
11 得變賣共有物而分配價金之情形，係指共有物性質上不能以
12 原物分配，或以原物分配將減損其價值或難以為通常之使用
13 時，得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，
14 並兼顧共有人之利益與實質公平。而查，系爭土地面積為
15 23.41平方公尺，若以原物分割予各共有人，各共有人所得
16 面積僅5.85平方公尺，顯難為有效之利用，減損系爭土地之
17 整體經濟價值，且系爭土地現遭第三人占用，兩造均無實際
18 使用，被告李隨順、陳麗萍雖不同意變價分割，然亦無表明
19 願意原物取得系爭土地全部，再以價金補償其他共有人，為
20 免兩造另生金錢補償糾紛，亦不宜採取。是以，本院審酌系
21 爭土地之整體利用及其經濟價值，認系爭土地若採取變價分
22 割之方式，可於日後透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，
23 再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，經應買人競相出
24 價，自可以公平之價格賣出，共有人亦可獲分配合理之金
25 錢，對全體共有人均屬有利，且兩造若對系爭土地具有特殊
26 感情或有其他保有系爭土地之需要，亦得依民法第824條第7
27 項規定行使優先購買權，故原告主張將系爭土地予以變價分
28 割應屬允適，堪為可採。

29 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
30 規定訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許，本院審酌系
31 爭土地之性質、分割後之經濟效益、當事人之意願，認以變

01 價分割為適當，變價所得之價金應依兩造各應有部分4分之1
02 比例分配。

03 五、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
04 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
05 分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
06 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人
07 已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未
08 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查系爭土地
09 由被告李隨順設定抵押權予聯邦商業銀行股份有限公司、被
10 告陳麗萍設定抵押權予國泰人壽保險股份有限公司，而本院
11 業依原告聲請對前開抵押權人告知訴訟，其等受告知後均未
12 參加本件訴訟，則依上開規定，其等之權利自應分別移存於
13 抵押人即被告李隨順、陳麗萍所分得之部分，併此敘明。

14 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
15 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
16 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
17 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本
18 不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴
19 即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，
20 原告起訴雖於法有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，
21 且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費
22 用自應由兩造分擔較符公平原則，是訴訟費用之負擔自以兩
23 造就系爭土地應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如
24 主文第3項所示。

25 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
26 第1項前段、第80條之1，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日
28 民事第四庭 法官 莊佩穎

29 以上正本係照原本作成

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日
02 書記官 李瑞芝