

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴更一字第11號

原告 華南紡織股份有限公司

法定代理人 李淑惠

訴訟代理人 凌見臣律師

被告 華南紗廠

特別代理人 林達傑律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年6月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號、同段828-1地號
土地，均應予變價分割，所得價金均由原告以474/1285、被
告811/1285之比例分配。

二、訴訟費用由原告以474/1285、被告811/1285之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、民事訴訟法第249條第1項第3、4款規定「原告之訴，有下列
各款情形之一者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正
者，審判長應定期間先命補正：三、原告或被告無當事人能
力。四、原告或被告無訴訟能力，未由法定代理人合法代
理。」、第51條第1項「對於無訴訟能力人為訴訟行為，因
其無法定代理人或其法定代理人不能行代理權，恐致久延而
受損害者，得聲請受訴法院之審判長，選任特別代理
人。」、第52條「本法關於法定代理之規定，於法人之代表
人、第四十條第三項之代表人或管理人、第四項機關之代表
人及依法令得為訴訟上行為之代理人準用之。」。

二、本件被告是否無當事人能力或有當事人能力而僅無訴訟能
力，未由法定代理人合法代理乙節，原告提起本件訴訟之同
時，亦主張被告乃有當事人能力而僅無法定代理人，故聲請
本院為被告選任特別代理人，迭經本院以111年度聲字第213

01 號裁定、113年度聲更一字第1號裁定認被告無當事人能力，
02 故無選任特別代理人之餘地而駁回其聲請；然終經臺灣高等
03 法院以113年度抗字第317號民事裁定廢棄發回意旨略以：

04 「坐落新北市○○區○○段000地號土地（重測前為三重埔
05 段菜寮小段183-5地號土地）、同段828-1地號土地（下合稱
06 系爭土地，分則逕稱其地號）依其土地謄本仍登記兩造為系
07 爭土地之所有權人，聲請人（即本件原告，下同）向國史館
08 查詢所提之臺灣省政府建設廳民國40年11月2日函等文獻史
09 料，雖有由莊錦標等人提出之『呈請註銷合夥議據函』提及
10 『…37年8月間於臺北縣○○鎮000號夥設之華南紗廠已另改
11 組為華南紡織有限公司，所有該廠於合夥期間所欠欠人業由
12 具呈人等全部理處，存案之合夥議據呈請唯予註銷以資結
13 束…』，可知相對人（即本件被告，下同）為合夥組織，合
14 夥人已於40年間決議解散等情，惟前述地政登記資料迄今仍
15 顯示相對人為系爭土地所有權人，是自形式上觀察，相對人
16 仍係實體法上權利義務歸屬主體，則聲請人據此主張相對人
17 於尚未清算完結前即應視為存續等情，亦屬有據。聲請人所
18 提卷附文獻史料既顯示相對人原為合夥組織、已決議解散，
19 且上揭地政登記資料顯示相對人迄今仍登記為系爭土地所有
20 權人，堪認相對人尚未清算完結而視為存續，系爭土地既仍
21 由兩造共有中，聲請人為消滅共有關係，以相對人為被告訴
22 請以裁判分割系爭土地，則相對人於本件分割共有物之訴，
23 自應認具有當事人能力」等情。基此，本院113年度聲更二
24 字第4號裁定即依上開發回意旨，認原告提出相當事證敘明
25 因合夥人中有已死亡者、或因資料殘缺而無法查詢戶籍資
26 料，表達被告已無法依民法第694條規定由全體合夥人為清
27 算人或由全體合夥人過半數決議選任其中一人或數人為清算
28 人，而無清算人得代表被告為本案訴訟之訴訟行為，堪認可
29 採，故原告依民事訴訟法第52條準用第51條第1項規定，聲
30 請為被告選任特別代理人，即屬有據，本院並選任林達傑律
31 師為被告於本件訴訟程序之特別代理人，代理被告為本件訴

01 訟行為，以符民事訴訟法第249條第1項第4款之程序要件，
02 合先敘明。

03 貳、實體事項

04 一、原告起訴主張：

05 (一)系爭土地均為兩造共有，應有部分均為原告474/1285、被告
06 811/1285。系爭土地並無因法令規定，或因物之使用目的不
07 能分割之情事，然因兩造客觀上無法以協議方式達成分割，
08 故請求變價分割。

09 (二)爰依民法第823第1項、第824條第2項第2款前段規定，提起
10 本件訴訟。並聲明：「系爭土地准予變價分割，所得價金由
11 兩造依應有部分比例分配之」。

12 二、被告則以：對原告主張之分割方案無意見。

13 三、系爭土地面積分別為：828地號係15.98平方公尺、828-1地
14 號係11.60平方公尺；系爭土地均為兩造共有，應有部分均
15 為原告474/1285、被告811/1285等情，有系爭土地之土地登
16 記謄本在卷可憑（見本院113年度訴更一字第11號卷【下稱
17 本院卷】第53-56頁），兩造對此均未予爭執，是此部分事
18 實堪以認定。

19 四、本院之判斷：

20 (一)系爭土地有無不能分割之限制：

21 1. 民法第823條第1項規定「各共有人，除法令另有規定外，得
22 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
23 有不分割之期限者，不在此限。」。

24 2. 就系爭828地號土地部分：

25 (1)按「民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分
26 割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。倘
27 現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的
28 不能分割情事，亦無礙於共有之人之分割請求權。依都市計
29 畫法第42條、第50條、第51條之規定，道路預定地屬於公
30 共設施用地。於一定期限內以徵收等方式取得之，逾期即
31 視為撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使

01 用或改為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築
02 使用。故經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之
03 共有土地，其共有人非不能訴請分割。（本院70年度台上
04 字第260號判決參照）」（最高法院75年度第5次民事庭會
05 議決議（三）決議參照）。

06 (2)觀諸原證6新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設
07 施用地）證明書（見111年度重司調字第222號卷【下稱調
08 字卷】第6頁），系爭828地號土地係擬定三重都市計畫細
09 部計畫案（計畫發布實施日期：103年9月30日），其土地
10 使用分區為「道路用地」，惟其備註明載「土地取（開
11 發）方式為『徵購』，全部為公共設施保留地」等情，是
12 揆諸前揭說明，系爭828地號土地於政府徵收前仍得為使
13 用，而變價分割此種僅涉及權利移轉變動之權利分割自當
14 更可為之，故並無因物之使用目的不能分割之情事。

15 3. 系爭828-1地號土地部分：

16 觀諸原證6新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施
17 用地）證明書（見調字卷第6頁），系爭828-1地號土地亦係
18 擬定三重都市計畫細部計畫案（計畫發布實施日期：103年9
19 月30日），其土地使用分區為「商業區」，其備註明載「土
20 地取（開發）方式為『非屬公共設施用地，都市計畫書未規
21 定』，非屬公共設施保留地」等情，可見並無因物之使用目
22 的或法規限制不能分割之情事。

23 4. 此外，觀諸系爭土地之土地登記謄本，系爭土地之使用分
24 區、土地使用類別、地上建物建號，均記載為「（空白）」
25 （見本院卷第53-56頁），復綜合上開所述，足認系爭土地
26 並無因法令限制、因物之使用目的不能分割之情事。而兩造
27 並未主張並舉證契約訂有不分割之期限，又被告因長年無法
28 定代理人故經本院另以113年度聲更二字第4號裁定選任特別
29 代理人代理被告為本件訴訟行為，是原告主張兩造客觀上無
30 法以協議方法達成分割之決定，故依民法第824條第2項第2
31 款規定，訴請法院裁判分割系爭土地等語，於法即為有據。

01 (二)分割分案之酌定：

02 1. 民法第824條第2項第2款規定「分割之方法不能協議決定，
03 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
04 得因任何共有人之請求，命為下列之分配：二、原物分配顯
05 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
06 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各
07 共有人。」。按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價
08 金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍
09 應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有
10 人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，
11 以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號裁
12 判意旨參照）。次按若以原物分割，各當事人分得之土地，
13 面積過小，顯然不能作何用途，徒然減損系爭土地之經濟效
14 用，故本件不能原物分割，只得予以變賣，所得價金各按應
15 有部分比例分配予各共有人。如此始能將本件土地發揮最高
16 之經濟上利用價值，並符合分割共有物應澈底消滅共有關係
17 及公平合理之旨（最高法院82年度台上字第512號判決意旨
18 參照）。

19 2. 系爭土地面積分別為：828地號係15.98平方公尺、828-1地
20 號係11.60平方公尺；系爭土地均為兩造共有，應有部分均
21 為原告474/1285、被告811/1285等情，業如前述，可見系爭
22 土地之面積本即均為狹小，若按應有部分比例為原物分割，
23 兩造可分得最大面積為被告就系爭828地號土地之10.08平方
24 公尺、就系爭828-1地號土地之7.3平方公尺，則原告可分得
25 之面積將更為狹小，故若依兩造應有部分原物分割由兩造各
26 自所有，顯更不利於系爭土地之利用、更減損其經濟價值，
27 顯非適當之分割分案。又以系爭土地之利用情形而言，原告
28 主張系爭828地號土地上無地上物，另系爭828-1地號土地上
29 有原告所有未保存登記門牌號碼「新北市○○區○○路00
30 號」建物之一部分所占有，倘若本件變價分割拍賣結果由第
31 三人取得，並對該建物所有權人即原告請求拆屋還地，因該

01 建物占用系爭828-1地號土地部分僅為少數，且建物老舊，
02 原告對該訴訟結果也無意見等語（見本院卷第103、113-11
03 4、125-126頁），並提出系爭土地之現況照片（見本院卷第
04 107頁）、房屋稅證明書（見本院卷第127頁）為憑，被告對
05 此並未爭執，而原告本件既然起訴主張變價分割，並未主張
06 原物取得併價值補償被告之分割方案，足見原告並無以本件
07 判決結果直接取得原物所有之意思。又兩造既然均未表示獨
08 自取得系爭土地所有權之意願，故亦無從將系爭土地原物分
09 配予兩造其中一人。

10 3. 復衡諸系爭土地若以變價分割，將由兩造及有意願之第三人
11 自由競價、公開競標，當可反應系爭土地之市場價值，且使
12 兩造均有機會參加競標取得所有權，或可於程序中依相同條
13 件優先承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能獲得拍賣價
14 金之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，對於共有
15 人而言，均屬有利。是本院審酌系爭土地之使用現況、利用
16 可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，認
17 本件分割方法，應以變賣系爭土地，並將價金按兩造應有部
18 分比例分配於各共有人之方式為適當。

19 4. 又民法第824條第7項已增訂「變賣共有物時，除買受人為共
20 有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願
21 優先承買者，以抽籤定之。」，其立法理由，乃共有物變價
22 分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，
23 故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規
24 劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊
25 感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之
26 權。準此，倘兩造仍欲取得系爭土地繼續利用，或認其對系
27 爭土地係有特殊情感等情，均得於變價程序時，行使依相同
28 條件優先承買之權利，併此敘明。

29 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規
30 定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，並由本
31 院依職權酌定予以變價分割，變賣所得價金按兩造之應有部

01 分比例分配之。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
03 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影
04 響，爰不另一一論述，附此敘明。

05 七、民事訴訟法第80條之1規定「因共有物分割、經界或其他性
06 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
07 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。」。本
08 件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明
09 分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自
10 無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同需利益，故本
11 院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為
12 有理由時，仍應由兩造分別依其應有部分之比例分擔，較為
13 公允，爰諭知如主文第2項所示。

14 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

15 民事第五庭 法官 劉容好

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

20 書記官 楊鵬逸