

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第752號

原告 華泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴昭銑

訴訟代理人 游孟輝律師

朱敬文律師

被告 吳易遠

訴訟代理人 黃沛頌律師

林宇鈞律師

複代理人 吳怡蓁律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年4月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有新北市○○區○○○段○○段000地號土地應予變
價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造共有新北市○○區○○○段○○段000地號土地(下稱系
爭土地)，系爭土地之持分二分之一部分係信託登記原告名
下，而該信託登記之委託人分別為吳麗惠、林吳育玲，上開
二人與被告係姐弟關係，系爭土地原為其母親吳劉秀英名下
所有，吳劉秀英將系爭土地持分二分之一移轉過戶予被告，
並將剩餘之二分之一持分於民國104年1月間立下遺囑指定由
本件信託登記之委託人吳麗惠、林吳育玲二人平均繼承，由
吳麗惠、林吳育玲二人辦妥繼承登記後，分別信託登記在原
告名下。

(二)經查，系爭房地並無不分割之協議，亦無法令禁止分割，是
原告請求共有物分割之訴於法無違。又本件持有系爭土地之
共有人僅有3人，宜採原物分割之方式，且原告之委託人吳

01 麗惠、林吳育玲欲進行合作開發事宜，被告則傾向出售土地
02 持份，為利於後續開發事宜，原告爰依民法第824條第2項規
03 定請求原物分割系爭土地，其分割方法如訴之聲明所示。若
04 原物分配有困難，同意變價分割。

05 (三)並聲明：兩造共有系爭土地，應按新北市新莊地政事務所11
06 4年2月21日複丈成果圖所示分割方法予以分割，即複丈成果
07 圖編號239地號土地，分歸原告華泰商業銀行股份有限公司
08 (即委託人吳麗惠)所有；複丈成果圖編號239(1)地號土
09 地，分歸原告華泰商業銀行股份有限公司(即委託人林吳育
10 玲)所有；複丈成果圖編號239(2)、239(3)地號土地，
11 予以合併分歸被告吳易遠所有。

12 二、被告則以：

13 (一)被告、原告華泰銀行(委託人吳麗惠部分)、原告華泰銀行
14 (委託人林吳育玲部分)就系爭土地之應有部分分別為二分
15 之一、四分之一、四分之一，且系爭土地並無不能分割情
16 形，兩造亦無不分割之約定。被告就系爭土地之應有部分比
17 例為50%，遠高於原告華泰銀行(委託人吳麗惠部分)或原
18 告華泰銀行(委託人林吳育玲部分)，且被告現正與鄰地所
19 有人(即新北市○○區○○○段○○段000○000地號土地所
20 有人)商談合建，為使分割後土地有最大經濟效益，自應考
21 量共有人分得土地之完整性，俾於整體開發建築，其分割方
22 法如訴之聲明所示。

23 (二)並聲明：系爭土地應按新北市新莊地政事務所民國114年2月
24 21日複丈成果圖所示分割方法予以分割，即複丈成果圖編號
25 239及239(1)地號土地，分歸被告吳易遠所有；複丈成果
26 圖編號239(2)地號土地，分歸原告華泰商業銀行股份有
27 限公司(即委託人吳麗惠)所有；複丈成果圖編號239(3)
28 地號土地，分歸原告華泰商業銀行股份有限公司(即委託人
29 林吳育玲)所有。

30 三、查系爭土地為兩造所共有，原告權利範圍為4分之1(委託人
31 林吳育玲)、4分之1(委託人吳麗惠)，被告權利範圍為2分之

01 1，且系爭土地並無不能分割情形，兩造亦無不分割之約
02 定，為兩造所不爭，並有系爭土地登記謄本附卷可憑（見本
03 院卷第43至47頁），堪認為真。

04 四、本院得心證之理由：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
08 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
09 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，裁判分割共有
10 物；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
11 請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
12 項、第5項分別定有明文。經查，兩造共有系爭土地，應有
13 部分比例如附表所示，有系爭土地登記謄本在卷可稽，又兩
14 造未定有不分割之特約，系爭土地亦無因法令限制或因物之
15 使用目的不能分割之情形，而兩造就分割之方法仍不能為一
16 致之協議等情，復為兩造所不爭執，是原告訴請裁判分割系
17 爭土地，自屬有據。

18 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
19 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
20 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
21 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
22 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
23 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
24 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
25 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
26 民法第824條第2項、第3項分別有明文規定。復按定共有
27 物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各
28 共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、
29 性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值
30 是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有
31 人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600

01 號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意
02 旨參照)。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其
03 事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌
04 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利
05 益等公平決之。

06 (三)兩造均聲明將複丈成果圖編號 239及239 (1) 地號土地分歸
07 為其所有，經本院審酌系爭土地之估價報告書、兩造之意願
08 及兩造各自提出之土地合作興建房屋意向書、土地合作興建
09 房屋契約書(見本院卷第81至85頁、第251至263頁)，認兩
10 造提出之上開意向書、契約書均不足認定系爭土地分割後各
11 部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當，亦難認定兩
12 造主張就系爭土地分割後續確切之經濟效用為何，又依系爭
13 土地估價報告書可知複丈成果圖編號 239、239 (1)、239
14 (2)、239 (3) 地號土地之各宗土地推估單價及總值均相
15 同，原告亦不同意以抽籤決定分得之土地，被告訴訟代理人
16 亦無法代其當事人抽籤決定，自難僅以兩造提出之資料就系
17 爭土地而為適當之原物分配；如採變價分割方式，經由市場
18 公開競標之機制，各方按其經濟預期為投標競價，較可使系
19 爭土地之交易價值及經濟效用極大化，各共有人能按應有部
20 分比例分配合理之價金，對全體共有人亦屬有利，各共有人
21 如欲取得系爭土地，亦得藉由參與競標或優先承買權之行
22 使，取得完整之不動產，對全體共有人亦屬公允，並能徹底
23 消滅兩造之共有關係，使不動產之使用關係單純化，是斟酌
24 共有人之意願、利害關係、共有物之使用情形、性質、利用
25 價值、經濟效用及全體共有人利益等，本院認系爭土地，應
26 採變價分割應為最適當之分割方法，且能兼顧各共有人之利
27 益與實質公平。

28 五、綜上所述，原告依民法第824條第2項規定，請求裁判分割兩
29 造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許，並由本院依職權
30 酌定予以變價分割，變賣所得價金各按附表應有部分比例分
31 配之。

01 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
04 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
05 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
06 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
07 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
08 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴
09 訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造
10 依如附表所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附此敘
11 明。

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

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

16 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
17 民事第一庭 法官 傅紫玲

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 5 月 22 日
22 書記官 羅婉燕

23 附表：

24

編號	共有人	應有部分比例
1	被告吳易遠	2分之1
2	原告華泰商業銀行股份有限 公司 (委託人林吳育玲)	4分之1
3	原告華泰商業銀行股份有限 公司	4分之1

(續上頁)

01

	(委託人吳麗惠)	
--	----------	--