

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2238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115年7月8日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有新北市三重區光興段826地號土地，予以變價分割；所  
得價金，由兩造依附表所示之應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按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。民事訴訟法關於法定代理  
之規定，於法人之代表人、第40條第3項之代表人或管理  
人、第4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，民事訴訟法第51條第1項、第52條分別定有明文。  
查被告經全體合夥人於民國40年11月2日決議解散，因被告  
之合夥人中有已死亡者、或因資料殘缺而無法查詢戶籍資  
料，無法依民法第694條規定由全體合夥人為清算人或由全  
體合夥人過半數決議選任其中一人或數人為清算人，代表被  
告為本案訴訟之訴訟行為，故原告聲請為被告選任特別代理  
人，經本院以114年度聲字第188號裁定選任林達傑律師為被  
告之特別代理人，合先敘明。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：

03 (一)兩造共有新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土  
04 地），應有部分如附表所示，系爭土地面積僅34.72平方公  
05 尺，其都市計畫使用分區為住宅區、未臨路、面積未達可建  
06 築最小面積36平方公尺之規定，倘原物分割兩造所分得之土  
07 地更為畸零狹小，無法作其他通常用途，且原告無意願單獨  
08 取得系爭土地全部並以金錢賠償被告，是系爭土地變價分割  
09 對共有人較為有利，爰依民法第823第1項、第824條第2項第  
10 2款前段規定，提起本件訴訟等語。

11 (二)並聲明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造  
12 依附表所示應有部分比例分配之。

13 二、被告則以：

14 (一)不爭執原告主張系爭土地占有使用情形，本件原物分割未明  
15 顯有利於被告、變價分割方案無明顯不利被告，且就原告主  
16 張原物分割顯有困難一節無意見等語，資為抗辯。

17 (二)並聲明：原告之訴駁回。

18 三、兩造不爭執事項：

19 (一)系爭土地為兩造分別共有，應有部分如附表所示，有系爭土  
20 地登記第二類謄本在卷可稽（見訴字卷第51至53頁）。

21 (二)系爭土地無地上建物登記，無限制登記，亦無相關公告重  
22 劃、徵收或都市更新權利變換之其他登記事項註記登記，不  
23 受土地分割限制，屬三重都市計畫之住宅區，非屬農業發展  
24 條例第3條第11款所稱之耕地，其分割不受該條例之限制；  
25 亦無土地法第31條規定最小分割面積之限制。設有地上權人  
26 （地上權人：華南紡織股份有限公司《按即原告》），有新  
27 北市政府三重地政事務所114年12月16日新北重地測字第114  
28 6200978號函附卷可佐（見訴字卷第101至103頁）。

29 四、本件爭點：

30 系爭土地應如何分割始為適當？

31 五、本院之判斷：

01 (一)原告訴請分割系爭土地為有理由：

02 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
03 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  
04 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之  
05 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求為判決分  
06 割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項本文分別規  
07 定甚明。查原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附  
08 表應有部分比例欄所示，無法協議分割，且無因物之使用目  
09 的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限等事實，有系爭土  
10 地登記第二類謄本在卷可稽（見訴字卷第51至53頁），並為  
11 被告所不爭執，堪信屬實。是原告請求判決分割系爭土地，  
12 自屬有據。

13 (二)系爭土地應以變價分割為適當：

14 1.按法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原  
15 物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難  
16 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難  
17 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
18 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
19 人，民法第824條第2項規定甚明。又定共有物分割之方法，  
20 究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、  
21 利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分  
22 割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適  
23 當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方  
24 法之拘束（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字  
25 第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。從而，  
26 共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比例、各共有人之  
27 意願、各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟  
28 利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法，至於  
29 各共有在分割前之使用狀況，固應加以考量，惟法院並不  
30 受其拘束。

31 2.查本件原告之分割方案為系爭土地變價分割，被告無反對之

01 意思，亦未提出其他分割方案（見訴字卷第71頁）。本院審  
02 酌系爭土地僅34.72平方公尺，有系爭土地登記第二類謄本  
03 在卷可稽（見訴字卷第1至53頁），若採原物分配於各共有  
04 人，則兩造可分得之面積將更為狹小，故若依兩造應有部分  
05 原物分割由兩造各自所有，顯更不利於系爭土地之利用、更  
06 減損其經濟價值，顯非適當之分割分案；參酌系爭土地之利  
07 用情形，原告為系爭土地之地上權人（見訴字卷第51至53  
08 頁），原告主張其所有門牌號碼新北市○○區○○○路00號  
09 建物之部分坐落於系爭土地，其上櫃子等物係原告承租人所  
10 放置，非原告所有，倘系爭土地變價分割拍賣結果由第三人  
11 取得所有權，縱對上開建物所有權人即原告訴請拆屋還地，  
12 原告亦無意見等語（見訴字卷第112至113、125至126頁），  
13 並提出系爭土地現況照片為憑（見訴字卷第117頁），被告  
14 就此亦不爭執（見訴字卷第133頁）等語，堪認系爭土地若  
15 採變價分割對於兩造均未生損害；復佐以原告自承無意願單  
16 獨取得系爭土地並金錢補償被告（見訴字卷第112頁），足  
17 見原告並無以本件判決結果直接取得原物所有之意思。又兩  
18 造既然均未表示獨自取得系爭土地所有權之意願，自亦無從  
19 將系爭土地原物分配予兩造其中一人。

20 3.準此，本院審酌系爭土地之使用情形、經濟效用、全體共有  
21 人之利益及意願等上開各情，認系爭土地應為變價分割，將  
22 所得價金按如附表所示應有部分比例分配予全體共有人之分  
23 割方式，最為適當，不僅得使系爭土地參與市場上之價格競  
24 爭，再由共有人按應有部分取得價金，亦能一次性解決共有  
25 之狀態，且各共有人仍得在拍賣程序中決定是否行使優先承  
26 買權，對共有人而言，應屬有利之分割方式。

27 六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
28 請求將系爭土地變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有  
29 部分比例分配，為有理由，應予准許，並判決如主文第1項  
30 所示。

31 七、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。查原告請求分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。本院認為應由兩造按附表應有部分比例欄所示比例負擔訴訟費用，較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1，併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1規定。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日  
民事第四庭 法 官 劉婉甄

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 115 年 7 月 30 日  
書記官 陳思慈

附表：

| 登記序號 | 當事人姓名      | 應有部分比例    |
|------|------------|-----------|
| 1    | 華南紡織股份有限公司 | 1285分之474 |
| 2    | 華南紗廠       | 1285分之811 |