臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第2160號

原　　告　謝馥禧
訴訟代理人　李富祥律師
被　　告　黃大益
000000000000000000
　　李冠穎
000000000000000000
　　黃勝清
　　林來發
　　鄭順順
　　王志超律師(即許鄭溫溫之遺產管理人)
000000000000000000
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　郭峻容律師
被　　告　鄭盈盈
　　鄭明明
　　鄭惠蘭
000000000000000000
　　黃俊錡
000000000000000000
　　黃濱塗
　　黃勝盛
　　黃吉祥
　　黃龍生
　　黃李皇
　　黃國書
　　張月瓊
000000000000000000
　　林鼎益

周淑惠

000000000000000000

黃大發

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年11月3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0000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之權利範圍比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示之權利範圍比例分擔。

事實及理由

一、被告李冠穎、黃勝清、林來發、鄭順順、鄭盈盈、鄭明明、鄭惠蘭、黃俊錡、黃濱塗、黃勝盛、黃吉祥、黃龍生、黃李皇、黃國書、張月瓊、林鼎益、周淑惠、黃大發經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），權利範圍如附表所示。因系爭土地並無因物之使用目的或契約定有不能分割之情形，雖有登記三七五租約，但已列為新莊都市計畫案「道路用地」，非屬農業發展條例第3條第11款所稱耕地，目前尚未開闢為道路，遭他人種植花草，且共有人數眾多，土地形狀並不完整，如以原物分割，各共有人取得之面積小，無法妥善利用，因此無法以原物分配於各共有人。為求土地真正之價值及維護各共有人之利益，將系爭土地變賣，以價金分配於各共有人之方式分割，對於全體共有人最有利。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，求為判決如主文第1項所示。

二、被告則以：

㈠、被告黃大益、王志超律師(即許鄭溫溫之遺產管理人)部分：同意依原告之聲明變價分割等語。

㈡、被告李冠穎、黃勝清、林來發、鄭順順、鄭盈盈、鄭明明、

鄭惠蘭、黃俊錡、黃濱塗、黃勝盛、黃吉祥、黃龍生、黃李皇、黃國書、張月瓊、林鼎益、周淑惠、黃大發部分：均未於言詞辯論期日到場或以書狀表示意見。

三、本院得心證之理由：

㈠、經查，兩造為系爭土地之共有人，權利範圍如附表所示，該土地為新莊都市計畫案之道路用地，非屬農業發展條例第3條所定義之耕地，並無不能分割之情事，兩造亦無約定不能分割等事實，業據原告及被告黃大益陳明在卷，並有土地登記謄本暨地籍圖謄本、新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、新北市新莊地政事務所函覆暨所附資料、新北市政府工務局函覆（本院114年度重司調字第405號〈下稱第405號〉卷第21至35頁、本院卷第203至207頁）可稽，堪信屬實。

㈡、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；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。」民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定。經查：

１、原告主張兩造為系爭土地之共有人，系爭土地並無因物之使用目的而不能分割，亦未有不能分割之約定等情，業經認定如前，且因兩造就分割方法不能為協議決定，是依前揭規定，原告訴請裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

２、本院審酌系爭土地之現況為部分空地、部分為三七五租約之

耕種使用等情，此據受告知人即三七五租約之承租人楊皆得到庭陳明（本院卷第238至239頁），並有現場照片及新北市新莊地政事務所前開函覆暨所覆三七五租約（第405卷第37頁及本院限閱卷第3至35頁）可佐；及該土地面積97.70平方公尺，形狀為不規則之畸零地，共有人即兩造共有21人，以及各共有人之意願，即原告及被告黃大益、被告王志超律師(即許鄭溫溫之遺產管理人)均表示同意變價分割（本院卷第238頁）等情，是各共有人已無維持共有或原物分割之意願，堪以認定。依上各情，如採變價分割，符合各共有人之意願，如有共有人想要買回系爭土地，仍可行使其等之優先承買權，且於變價過程中藉由良性公平競價，增益該土地變現價值，從而提高各共有人可能獲配之金額。是本院認就系爭土地以變價分割方式應屬適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許；而本院斟酌系爭土地之使用目的及經濟效益，認為系爭土地應予變價分割較為適當，並將變價後所得價金按附表所示權利範圍分之比例分配，爰判決如主文第1項所示。

五、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，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、末按，因共有物分割之事件涉訟，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。查系爭土地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，惟兩造均分別因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認本件訴訟費用應由兩造按附表所示權利範圍之比例負擔，始為公平，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　17　　日

民事第六庭　　法　官　饒金鳳

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　　11　　月　　17　　日

書記官　張韶安