臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第836號

原　　告　一如永續股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張泰昌
訴訟代理人　陳淑玲律師
被　　告　連景元
　　楊陳雪花
000000000000000000
訴訟代理人　楊悅君
被　　告　陳娟華
000000000000000000
000000000000000000
　　陳銀華
000000000000000000
　　陳春餘
000000000000000000
　　陳仲義
　　李欣姿
　　何阿欵
參　加　人　李彩鈴
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　鍾明諭律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一、二、三所示土地應予變賣，所得價金由兩造按如附表一、二、三所示比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表一、二、三所示比例負擔。

參加費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告連景元、楊陳雪花、陳娟華、陳春餘、陳仲義、李欣姿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、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止。次按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，悉以土地登記簿登記者為準（參見最高法院67年台上字第3131號判決意旨）。而法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，共有人之應有部分以土地登記簿上所記載者為準。是法院應依土地登記簿上記載各共有人之應有部分裁判分割共有物。共有人或第三人縱對土地登記簿上記載之共有人或應有部分有所爭執，而另以訴訟處理，該訴訟之法律關係並非分割共有物訴訟所據之先決問題（最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參照）。參加人主張其為如附表一、二、三所示土地（下稱系爭土地）原共有人連敏雄之繼承人，連敏雄共有系爭土地所有權應有部分3分之1，雖於民國114年9月25日以遺贈為原因移轉登記予被告何阿欵，其已對被告何阿欵提起返還特留分訴訟，倘其勝訴，上開應有部分將回復為其與被告何阿欵公同共有，其將轉變為本件固有必要共同訴訟之被告，原告應追加其為被告，否則即當事人不適格，爰依民事訴訟法第182條第1項規定，聲請在該訴訟終結前以裁定停止本件訴訟程

序，惟依上開說明，該訴訟並非本件訴訟之先決問題，並無裁定停止訴訟程序之必要，併此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，所有權應有部分如附表一、二、三所示，並無因物之使用目的不能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方法達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割系爭土地。又系爭土地面積分別為15平方公尺、31平方公尺、109平方公尺，全體共有人共9人，如採原物分割，各共有人分得土地面積顯然過小，並不適當；若將系爭土地原物分配予某共有人，由其以金錢補償其餘共有人，就應分配予何共有人取得完整之所有權，及應補償其他共有人之金額，兩造並無共識，難令全體共有人折服，亦不適當；若採變賣分割，於自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對兩造較為有利，應以變價分割為適當等語。並聲明：兩造共有系爭土地應予變賣，所得價金由兩造按如附表一、二、三所示比例分配之。

二、被告連景元、楊陳雪花、陳娟華、陳銀華、李欣姿、何阿欵表示：同意原告之請求，同意變價分割等語。

三、被告陳春餘、陳仲義則以：原告為土地開發公司，將系爭土地分歸原告單獨取得所有權，由原告參考內政部不動產交易實價登錄網站所公布同小段181地號土地交易價格每坪新臺幣80萬元作為計算依據，以金錢補償其他共有人，可避免土地細分而影響土地利用價值，亦不致因變價分割由法院拍賣導致價格低落，並可免鑑價程序之耗費，較為妥適等語，資為抗辯。

四、參加人表示：同意變價分割等語。

五、本院心證之理由：

㈠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。原告主張系爭土地為

兩造共有，應有部分如附表一、二、三所示，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷一第290至300頁），系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事，且兩造並未訂有不分割之期限，復無法就分割方法達成協議，原告請求判決分割兩造共有系爭土地，應屬有據。

㈡按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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第824條第2項、第3項、第4項、第5項、第6項分別定有明定。又分割之方法，由法院依職權定之，不受當事人聲明之拘束（最高法院68年台上字第3247號判例及69年度第8次民事庭會議決議㈡參照）。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。經查，系爭土地面積分別為15平方公尺、31平方公尺、109平方公尺，共有人數眾多，詳如附表一、二、三所示，有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷一第290至300頁），若採原物分配之分割方法，按如附表一、二、三所示應有部分比例將土地原物分配予各共有人，其等可分得之土地面積過於狹小，且將使土地因分割而過於零碎，無法充分發揮土地之利用價值

及經濟效用，顯不適當；若將系爭土地原物分配予部分共有人，由受分配之共有人以金錢補償其餘未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，然兩造均無人主張願分得土地而以金錢補償其他共有人，且各共有人對於金錢補償之認定標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，此種分割方法，亦不妥適；而原告主張且被告連景元、楊陳雪花、陳娟華、陳銀華、李欣姿、何阿欵均同意之變價分割方式，透過市場公開競價及優先承購機制，由欲取得土地之共有人或其他應買者承購或買受，將使土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，可兼顧各共有人之利益及公平性。經本院審酌系爭土地之面積、經濟效用、全體共有人之利益及意願，認系爭土地予以變賣，所得價金由兩造按如附表一、二、三所示應有部分比例分配之，應為適當之分割方法。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割兩造共有系爭土地，為有理由，其分割方法，應為予以變賣，所得價金由兩造按如附表一、二、三所示比例分配之。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、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。共有物分割事件，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費用，顯失公平，爰依上揭規定，命兩造依如附表一、二、三所示應有部分之比例負擔訴訟費用。

九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　26　　日

民事第三庭　法　官　陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　李佩諭

附表一

臺北市○○區○○段0○段000地號土地、面積15平方公尺		
編號	共有人	應有部分比例
1	連景元	3分之1
2	何阿欵	3分之1
3	楊陳雪花	21分之1
4	陳娟華	21分之1
5	陳銀華	21分之1
6	陳春餘	21分之1
7	陳仲義	21分之1
8	李欣姿	21分之1
9	一如永續股份有限公司	21分之1

附表二

臺北市○○區○○段0○段000地號土地、面積31平方公尺		
編號	共有人	應有部分比例
1	連景元	3分之1
2	何阿欵	3分之1
3	楊陳雪花	21分之1
4	陳娟華	21分之1

（續上頁）

5	陳銀華	21分之1
6	陳春餘	21分之1
7	陳仲義	21分之1
8	李欣姿	21分之1
9	一如永續股份有限公司	21分之1

附表三

臺北市○○區○○段0○段000地號土地、面積109平方公尺		
編號	共有人	應有部分比例
1	連景元	3分之1
2	何阿欽	3分之1
3	楊陳雪花	21分之1
4	陳娟華	21分之1
5	陳銀華	21分之1
6	陳春餘	21分之1
7	陳仲義	21分之1
8	李欣姿	21分之1
9	一如永續股份有限公司	21分之1