臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第1983號

原　　告　曾子皓
訴訟代理人　楊文婷
被　　告　林崇仁
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
林天枝
000000000000000000
000000000000000000
殷泰營造股份有限公司
000000000000000000
兼清算人　高明亮
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　林韻華
000000000000000000
林欣華
林欣蘋
林欣蒂
吳瑞珍
吳瑞玲
吳梨娜
吳昭瑩
000000000000000000
張正中
000000000000000000
000000000000000000

吳俊賢
羅安伶
上　一　人
訴訟代理人　羅步元
上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年3月6日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
兩造共有坐落臺中市○區○○○○段00○000地號土地准予變賣，所得價金按如附表所示比例分配之。
訴訟費用由兩造按如附表所示比例負擔。
事 實 及 理 由
壹、程序部分：
一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定；公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、第26條之1、第8條第2項、第322條第1項分別定有明文。經查，被告殷泰營造股份有限公司（下稱殷泰營造公司）業經經濟部於民國87年9月3日以經87商字第087221781號函撤銷登記，嗣選任被告高明亮為清算人，經臺灣苗栗地方法院准予備查在案，至今尚未清算完結乙情，有經濟部商工登記公示資料查詢結果附卷可稽，並經本院依職權調取臺灣苗栗地方法院110年度司司字第33號民事卷宗查閱屬實（見中司調卷第31頁、本院卷一第43至51頁）。殷泰營造公司既尚未清算完畢，依公司法第25條之規定，於清算範圍內視為尚未解散，應認其法人格尚未消滅，自有當事人能力，並以高明亮為其法定代理人，合先敘明。
二、被告林崇仁、林天枝、殷泰營造公司、高明亮、林韻華、林欣華、林欣蘋、林欣蒂、吳瑞珍、吳瑞玲、吳梨娜、吳昭

瑩、張正中、吳俊賢經合法通知，均未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落臺中市○區○○○○段00○000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示。查系爭土地為第二種住宅區，並無依法令及土地使用目的不能分割之情事，兩造亦無不為分割之約定，然迄未達成分割協議，伊自得依民法第823條第1項前段、第824條第2項之規定，請求裁判分割系爭土地。又系爭土地面積僅有50平方公尺，如採原物分割方式分配予全體共有人，則各共有人所得面積皆甚小，不利於系爭土地之經濟利益，原物分割顯有困難，求為變價分割系爭土地，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告方面：除羅安伶表示同意變價分割外，其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，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所共有，並無因物之使用目的或法令限制不能分割情事，兩造復無不分割之約定，然無法分割協議等情，業據提出系爭土地現況照片、都市計畫土地使用分區證明書、土地登記第一類謄本為證（見本院卷一第147至153頁、第279至287頁），且為羅安伶所不爭執；而其餘被告經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，是堪信原告主張上情為真正。故原告依民法第823條第1項請求裁判分割系爭土地，應予准許。

㈡次按，分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量權，

不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，自應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、價值、使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等情形，而為公平適當之分割；倘原物分配顯有困難時，應得變賣共有物，以價金分配於各共有人。經查：

1.系爭土地面積僅有50平方公尺，相當於15.125坪（計算式：50×0.3025＝15.125），倘若將之分配予2以上之共有人取得，將使原本即不大之土地更加細分，而不利於將來之利用規劃及經濟效益，並非適宜之分割方法。

2.又查，系爭土地上現遭東橋里福德祠及第三人所有之門牌號碼：臺中市○區○○街000○000號建物所占用，其上並有現由臺中市政府農業局所列管之市樹1株等情，有原告提出之現場照片在卷可參（見本院卷一第147至151頁），復經本院至現場勘驗測量屬實，有勘驗筆錄、現場照片可證（見本院卷一第237至239頁、第245至259頁），並有臺中市中山地政事務所112年1月6日中山地所二字第1120000136號函所附土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第261、263頁），且為兩造所不爭執，而堪認定。由此可見，系爭土地上現有地上物均非兩造所有，而原告及到庭之羅安伶均已表示同意以變價分割之方式分割系爭土地，而均無分得系爭土地，再以金錢補償其他共有人之意願（見本院卷二第92、93頁）；其餘共有人則始終未到庭就分割方案表示意見，而無從得悉其等是否有分得系爭土地之意願，並有資力補償其他共有人，故亦不宜逕將系爭土地分歸未到庭之共有人取得。

3.基上，系爭土地無法分割予2以上共有人取得，以避免土地細分，無法為有效利用，而減損其經濟效益；復無共有人願意單獨取得系爭土地，再以金錢補償其他共有人，因此原物分配顯有困難。準此，基於全體共有人之公平經濟原則，自僅得予以變價分割，按各共有人之應有部分比例分配所得價金。且採變賣共有物之方式分割時，依民法第824條第7項規

定，為共有人之兩造任一方仍有依相同條件優先承買之權，兩造任一方若對系爭土地有特殊感情，則於衡量己身之經濟狀況後，亦得經由於強制執行程序中應買或優先承買權之行使，取得系爭土地之全部。如此，不僅使系爭土地發揮最高經濟上之利用價值，保持該土地之完整利用性，自亦兼顧兩造之利益；且兩造於執行法院拍賣時，亦均有公平應買或承買而得以買受系爭土地之機會。則在兩造經由拍賣程序取得本件土地之機會係為均等之情況下，對兩造而言，自尚屬公允。是原告主張將兩造共有之系爭土地予以變價分割，應尚屬妥適之分割方法，堪為可採。

㈣綜上所述，本院斟酌系爭土地之性質、分割後之經濟效用、共有人意願，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認應將系爭土地予以變價分割，較為公平合理適當，爰判決如主文第1項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

五、按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造應有部分之比例，認應由兩造按如附表所示應有部分比例負擔，較為公平合理，併此敘明。

六、結論：原告之訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　27　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　郭妙俐

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　112　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　林素真

附表：

共有人	應有部分比例
林崇仁	10分之1
林天枝	10分之1
殷泰營造股份有限公司	60分之11
高明亮	180分之1
林韻華	180分之1
林欣華	30分之1
林欣蘋	30分之1
林欣蒂	30分之1
吳瑞珍	50分之1
吳瑞玲	50分之1
吳梨娜	50分之1
吳昭瑩	50分之1
張正中	180分之1
吳俊賢	50分之1
羅安伶	180分之71
曾子皓	180分之1