臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第83號

原　　告　武東實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳丁裕

訴訟代理人　徐建光律師

被　　告　旭泰刺繡股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蘇正祐

000000000000000000

000000000000000000

　　蘇冠禎

000000000000000000

000000000000000000

上　　一

法定代理人

訴訟代理人　方文賢律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造依原應有部分之比例取得。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按股份有限公司之法定代理人原則上係由董事長對外代表公司，此參公司法第208條第3項規定即明。準此，對被告公司之送達，原則上應向其董事長為之，惟公司之董事長因死亡或解任、辭任而不存在，其餘董事復未依公司法第208條第1項、第2項規定互選董事長時，依同法第8條第1項規定意旨，則應由全體常務董事或全體董事代表公司（最高法院85年

度台抗字第17號裁定、臺灣高等法院81年度抗字第802號裁定意旨及臺灣高等法院暨所屬法院86年法律座談會研討結果參照）。查被告公司原有蘇秀雄、蘇正祐、蘇冠禎等3名董事，董事長為蘇秀雄，惟蘇秀雄已於民國111年10月20日死亡，有蘇秀雄戶籍資料查詢結果及被告公司變更登記表各1份附卷可稽（調字卷第47頁、第69-77頁），揆諸首揭說明，本件即應以其餘2名董事蘇正祐、蘇冠禎為被告之法定代理人，合先敘明。

二、被告另一法定代理人蘇正祐經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000○000○000○000地號4筆土地（下以各筆地號分別稱之，合稱系爭4筆土地），為兩造所共有，應有部分各為2分之1。本件並無不能分割之情事，亦未訂有不可分割之約定，惟系爭4筆土地相鄰，目前為袋地，僅能由同段661-2、661-3土地上之私人道路通行至花園二街，倘採原物分割，需保留大面積共有土地為道路，可供建築面積減小，經濟效用大為減損；倘以合併變價分割方式為之，不僅符合兩造意願，有較大面積易於規劃、可供建築，對全體共有人之利益亦較佳。爰依民法第823條、第824條規定，請求准予變價分割。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：被告法定代理人蘇正祐未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明及陳述；惟被告另名法定代理人蘇冠禎委任訴訟代理人表示：兩造均為法人，原告公司曾決議解散，而被告公司現已停業，可見雙方營運均為不佳，有解散清算之可能，而兩造股東又大多有重疊，如將系爭4筆土地以變價方式以為分割，不僅有利公司資金運用，且不致徒增公司日後清算程序之繁瑣，請求就兩造共有之系爭4筆土地以合併變賣方式為分割方法等語，資為置辯。

三、得心證之理由：

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；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，又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，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查系爭4筆土地為兩造所共有，應有部分各為2分之1，此有土地登記謄本可稽（調字卷第79-85頁）；被告法定代理人蘇正祐經合法通知，未具狀陳稱本件有何不為分割之期限或因使用目的不能分割之情形，則原告主張兩造未訂有其他不為分割之期限，且無因物之使用目的不能分割，惟無法達成協議分割等語，堪為信實。原告訴請分割系爭4筆土地，即屬有據，應予准許。

㈡次按，分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。又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（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。查660土地東側及北側臨661-3土地，西臨門牌號碼花園二街21號三樓建物，南側臨718、725、726三筆相連之土地，661-3與661-2土地上合併鋪設有部分水泥及柏油道路，現為661-2土地東側連棟透天厝之私設通路，該通路北接花園二街，718、725、726土地現況為竹林，須藉由660、661-3、661-2土地才能對外通行至花園二街等情，業據本院會同兩造及地政人員履勘現場無訛，製有勘驗筆錄、現

場圖、照片，及空照圖在卷可稽。原告主張採行之變價分割方式，考量系爭4筆土地為袋地，倘以原物分割，勢必須保留一定面積之土地做為道路通行，將使分得面積變小，兩造縱取得土地亦難為有效益之使用。而變價分割可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，除原共有人有意承購者可出面競標並有優先承買權之保障外，使系爭4筆土地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及公平，且為被告其中一名法定代理人蘇冠禎所同意。爰斟酌當事人意願、系爭土地現況、土地之性質及形狀、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭4筆土地之分割方法，應以變賣系爭4筆土地，並將價金分配於各共有人為妥適，此不僅可使購買者就系爭4筆土地為整體規劃、利用，更可使兩造獲取符合系爭4筆土地附近地區不動產交易水準之變價利益，並避免採原物分割方法致生系爭4筆土地使用上不經濟之情況。

四、綜上所述，系爭4筆土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不為分割之約定，然迄未能協議分割，從而，原告本於共有人之地位，起訴請求分割系爭4筆土地，即屬有據。本院審酌系爭4筆土地為袋地，以原物分割須部分作為通行道路，兩造均為法人，日後有解散清算可能，原物分割較不符經濟效益，暨考量全體共有人之利益，認將系爭4筆土地以變價分割方式為之，符合土地整體之經濟效用及共有人全體之利益，應屬適當而公允，爰判決如主文第1項所示。

五、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。系爭4筆土地分割方法係本院考量全體共有人利益，認以變價分割為適當，可見兩造均同受其利，若僅由一方負擔訴訟費用則顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造各負擔如主文第2項所示。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，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，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　張家瑛

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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　　112　　年　　7　　月　　12　　日

書記官　陳雅婷