臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第676號

原　　告　大興旺開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳定松

訴訟代理人　張淑敏律師

被　　告　林一彥

　　林俊彥

000000000000000000

000000000000000000

　　林銀露

　　林宜民

000000000000000000

　　廖婉君

　　林金魁

000000000000000000

上四人共同

訴訟代理人　高林毓菁

被　　告　林瑞發

訴訟代理人　林芳如

被　　告　林慶忠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示比例分配。

訴訟費用由原告、被告依附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告

起訴請求分割兩造共有坐落於新北市○○區○○段000地號、285地號、288地號、288-1地號之土地，均位於本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者（最高法院84年度台上字第2481號民事判決意旨參照）。查原告起訴時以林一彥、林俊彥、林銀露、林瑞發、林宜民、廖婉君、林金魁為被告，嗣於民國112年9月1日具狀追加土地共有人之林慶忠為被告，有民事追加被告狀附卷可參（見本院卷第45-47頁），揆諸上開規定，應予准許。

三、被告林俊彥經合法通知，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、實體部分：

一、原告主張：兩造共有如附表所示坐落新北市○○區○○段000地號（面積390.07平方公尺）、285地號（面積944.39平方公尺）、288地號（面積110.07平方公尺）、288-1地號（面積69.93平方公尺）之土地，應有部分各如附表所示，兩造並無不分割上開土地之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形。又新北市○○區○○段000地號土地，部分為乙種工業區，部分為保護區，且約一半土地坡度為50.27%，另一半土地面積為34.56%，其平均坡度超過30%，未逾55%，依建築技術規則建築設計施工編第262條規定，僅能作法定空地或開放空間使用，不得配置建築物，亦不得建築。另新北市○○區○○段000○00000地號及部分285地號土地為坡度逾55%之山坡地保護區，依建築技術規則建築設計施工編第

262條規定不得建築，且288、288-1地號土地全部為乙種工業區，依建築技術規則建築設計施工編第271條規定，作業廠房單層樓地板面積不得小於150平方公尺，但被告持有面積均不足150平方公尺，亦不得建築，且上開土地均未面臨道路，故無建築線，未能申請建造執照等情，應以變價分割為適當，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割兩造共有如附表所示土地，賣得價金按附表所示兩造應有部分比例分配等語。並聲明：㈠兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積390.07平方公尺）請准予變價分割，賣得價金按附表所示兩造應有部分比例分配；㈡兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積944.39平方公尺）請准予變價分割，賣得價金按附表所示兩造應有部分比例分配；㈢兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積110.07平方公尺）請准予變價分割，賣得價金按附表所示兩造應有部分比例分配；㈣兩造共有坐落新北市○○區○○段00000地號土地（面積69.93平方公尺）請准予變價分割，賣得價金按附表所示兩造應有部分比例分配。

二、被告林一彥、林銀露、林宜民、廖婉君、林金魁、林慶忠均稱同意變價分割。被告林俊彥稱其反對分割，希望可以公告現值之50%售予原告。被告林瑞發稱不同意變價分割等語。

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，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，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824條第1項定有明文。

㈡經查，兩造分別共有新北市○○區○○段000地號（面積390.07平方公尺）、285地號（面積944.39平方公尺）、288地號（面積110.07平方公尺）、288-1地號（面積69.93平方公尺）之土地，應有部分如附表所示，為兩造所不爭執，並有土地登記第三類謄本（地號全部）4份在卷可參（見本院112年度店司補字第613號卷〈下稱補字卷〉第13-36頁）。附表所示土地均無因物之使用目的不能分割或兩造以契約訂有不分割之期限，原告請求分割共有物，並無不可。

㈢復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。是法院為分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。查附表所示土地為兩造共有，共有比例如附表所示，考量土地之面積、分割後之最小面積、土地坡度，及共有人被告林一彥、林銀露、林宜民、廖婉君、林金魁、林慶忠等6人，均稱同意變價分割，被告林俊彥則有意出售（見本院卷第55頁），僅共有人被告林瑞發稱不同意以變價分割，惟被告林瑞發之應有部分比例僅1/40，占比甚小，附表所示土地之共有人達9人，且兩造均無表示願承受土地而以金錢補償他共有人，自不宜採行原物分割，因此認原告提出之分割方案即變賣附表所示土地，賣得價金由兩造依附表所示之比例分配，係屬適當。

四、從而，原告依民法第823條第1項規定請求變價分割附表所示土地，且由兩造依附表所示之比例分配價金，為有理由，應予准許。

五、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　　11　　月　　17　　日

民事第七庭　　法　官　林欣苑

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　　112　　年　　11　　月　　17　　日

書記官　林思辰

附表

編號	土地	共有人應有部分比例
1	新北市○○區○○段000地號	大興旺開發有限公司1/2 林慶忠1/10 林一彥1/10 林俊彥1/10 林銀露1/10 林瑞發1/40 林宜民1/40 廖婉君1/40 林金魁1/40
2	新北市○○區○○段000地號	同上
3	新北市○○區○○段000地號	同上
4	新北市○○區○○段00000地號	同上