

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1324號

原告 方禾投資開發有限公司

法定代理人 方明寬

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 侯銘欽律師

林勵律師

被告 陳瑞芬（即陳慶榮之承受訴訟人）

訴訟代理人 郭佳瑋律師

傅煒程律師

上一人

複代理人 簡剛彥律師

被告 邱陳秀菊

陳呂緞妹

兼上一人

訴訟代理人 陳蕙涵

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○○地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表「權利範圍」欄所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表「權利範圍」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止」、「又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟」，民

事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，原告起訴時所列之被告陳慶榮於起訴後之民國111年4月30日死亡，嗣由被告陳瑞芬單獨繼承系爭土地所有權之應有部分，並已辦畢所有權移轉登記，此有戶籍謄本、繼承系統表、土地登記第一類謄本在卷足憑（見本院111年度壙司調字第33號卷，下稱調解卷，第57頁、第63頁、本院卷第125頁）；而陳瑞芬已具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀在卷可稽（見本院111年度壙司調字第33號卷第53至54頁），於法尚無不合，應予准許。

二、本件被告邱陳秀菊、陳呂緞妹、陳蕙涵經合法通知，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、實體方面：

一、原告主張：桃園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）由兩造依如附表所示之應有部分比例所共有，系爭土地並無法律上、使用目的上不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟系爭土地面積僅有81平方公尺，如原物分割，則各共有人能取得之面積顯然過小，如將系爭土地變賣，所得之價金依應有部分比例分配予各共有人，可保持系爭土地之完整利用性與經濟利益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段之規定，請求將系爭土地變價分割等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告答辯：

（一）陳瑞芬略以：系爭土地上有一未辦理保存登記之建物（即門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號之房屋，下稱系爭建物），目前為陳瑞芬與訴外人陳慶華之繼承人共同共有，似有物之使用目的不能分割之情形，然如系爭土地得以分割，希望能與系爭建物合併分割，另亦同意以變價分割之方式分割系爭土地，或是原物分配給其他共有人，由該共有人以合理金錢補償等語。並聲明：原告之訴駁回。

（二）邱陳秀菊、陳呂緞妹、陳蕙涵則均未於言詞辯論期日到庭或

01 提出書狀作何聲明或陳述。

02 三、得心證之理由：

03 (一)原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由。

04 1. 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
05 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
06 者，不在此限」、「共有物之分割，依共有人協定之方法行
07 之；分割之方法不能協定決定，或於協定決定後因消滅時效
08 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
09 為分割之分配」，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
10 項分別定有明文。復按民法第823條第1項但書所謂因物之使
11 用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之
12 利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界
13 標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是，至分割後土地
14 是否與建物分離係分割之結果，與因物之使用目的不能分
15 割，兩者內涵不同（最高法院97年度台上字第1593號判決意
16 旨參照）。

17 2. 經查，系爭土地位屬都市計畫區，使用分區為住宅區，非屬
18 農業發展條例第3條第10款定義之「農業用地」或同條第11
19 款定義之「耕地」等情，有桃園市中壢地政事務所111年10
20 月3日中地測字第1110016336號函在卷可稽（見本院卷第27
21 頁至第31頁），故系爭土地無依法令規定不能分割之情形。
22 又系爭土地之現況乃部分為空地、部分則為系爭建物及後方
23 鐵皮屋所占用等情，有本院111年12月13日勘驗筆錄及桃園
24 市中壢地政事務所111年11月15日中地法土字第43000號複丈
25 成果圖可參（見本院卷第103頁、第107頁）；陳瑞芬雖辯稱
26 因系爭建物坐落於系爭土地上，恐有因物之使用目的不能分
27 割之情形云云，惟依前揭見解，系爭建物非屬如界標、界
28 牆、區分所有建築物之共同部分等必須使用系爭土地始能達
29 使用目的之物，故縱使系爭土地分割後，使系爭土地與系爭
30 建物分離，亦非民法第823條第1項但書所謂之因物之使用目
31 的不能分割之情形，故其所辯自不足採；此外，其餘被告並

01 未提出系爭土地有何不能分割之具體情形，故應認原告依民
02 法第823條第1項規定，就系爭土地請求法院裁判分割，為有
03 理由，應予准許。

04 (二)被告陳瑞芬主張將系爭土地與系爭建物合併分割，為無理
05 由。

06 按「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有
07 部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，
08 得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適
09 當者，仍分別分割之」，民法第824條第6項定有明文。經
10 查，陳瑞芬為系爭土地與系爭建物之共有人之一，其就系爭
11 土地之應有部分比例為2分之1等情，有系爭土地登記第一類
12 謄本、系爭建物之房屋稅籍證明書等件在卷可稽（見本院卷
13 第125、126頁），堪信為真。惟就陳瑞芬所提出將系爭土地
14 及系爭建物合併分割之主張，原告業已表明不同意（見本院
15 卷第93頁），而系爭土地之其餘共有人均未表示同意合併分
16 割，故可知系爭土地之共有人中，僅有陳瑞芬同意將系爭土
17 地與系爭建物合併分割，惟其應有部分比例僅有2分之1，並
18 未過半數，不符前揭規定，故陳瑞芬主張將系爭土地及系爭
19 建物合併分割，尚與法不合，並非可採。

20 (三)系爭土地應以變價分割之方式為適當。

21 1. 按「共有物之分割方法不能協定決定，或於協定決定後因消
22 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
23 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共
24 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
25 有人；二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
26 於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
27 賣，以價金分配於各共有人」，民法第824條第2項定有明
28 文。復按所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原
29 物分配或以原物分配有事實上或法律上困難之情形，例如原
30 物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣
31 之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人

之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨可資參照）。又於裁判上決定共有物分割之方法，法院本有自由裁量權，不受任何人主張之拘束，然仍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，並符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。

2. 原告主張將系爭土地予以變價分割之分割方案，業經陳瑞芬於最後言詞辯論期日表示同意（見本院卷第138頁），本院審酌系爭土地面積僅有81平方公尺，且形狀為狹長之四方形，僅有一短邊臨路，此有桃園市中壢區地政事務所111年2月15日中地法土字第43000號複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第107頁），足見系爭土地面積已非廣闊，如採原物分割之方式，分割予各共有人，每人分得之土地將會過於狹小，而無法使系爭土地發揮最大之利用價值；況在僅有一短邊臨路之情形下，若進行原物分割，顯難使分割後之每塊土地皆能滿足臨路且形狀不會過於狹長之使用上需求，故經斟酌系爭土地之型態及使用情形、法令規定限制以及兩造之利益等一切情狀後，認將兩造共有之系爭土地予以變價分割，應屬最妥適之分割方法。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段規定，訴請本院就系爭土地予以裁判分割，於法有據，本院於斟酌系爭土地之使用情形、性質、法令限制、經濟效用及各共有人之利害關係等相關因素後，爰就系爭土地之分割方法諭知如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經本院審酌後，認與本判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，全體共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依附表「權利範圍」欄所示之比例加以分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定訴訟費用

負擔如主文第2項所示。

中華民國 112 年 5 月 26 日

民事第三庭 法官 許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 5 月 29 日

書記官 謝喬安

附表：

所有權人	權利範圍
陳慶榮（起訴後死亡，由陳瑞芬因分割繼承取得其應有部分）	2分之1
陳呂緞妹	12分之1
邱陳秀菊	12分之1
陳蕙涵	12分之1
方禾投資開發有限公司	4分之1