臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第3231號

原　　告　王惠美
訴訟代理人　楊延壽律師
被　　告　陳慶鴻
　　陳妍惠
兼
法定代理人
訴訟代理人　陳清其
被　　告　陳文得
訴訟代理人　林柏男律師
被　　告　陳姿澍
　　陳佑嘉
　　陳延鑫
兼
前3人共同
法定代理人　陳丕濤
前3人共同
法定代理人　吳寶珠
被　　告　陳丕濤
　　陳丕州

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○○段○○○○號土地（面積1,678.72平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落於新北市○○區○○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，原告就上開土地之應有部分為1/90，

被告等人之應有部分如附表所示，然共有人間就系爭土地之管理、利用方式迄未能達成共識，以致系爭土地數年來均無法實際利用。

（二）經查，系爭地號土地乃呈一長方矩形，以原物分割方式，依兩造之應有部分比例為分割應較有利於土地之利用，並兼顧兩造間之利益與公平性，實屬妥適之分割方式，說明如下：

1.原告與被告陳清其為配偶關係，得合併為一新地號，而仍維持共有，建議分配位置如附圖A 部分。

2.原告與被告陳慶鴻、陳妍惠就土地利用方式較有共識，故請求分割後之土地能相連。陳清其為陳妍惠之監護人，故由被告陳妍惠取得附圖B 部分土地較便於處分利用，被告陳慶鴻則取得附圖C部分 土地。

3.被告陳丕濤、陳佑嘉、陳姿澍、陳延鑫表明願共同分配附圖F 部分土地，原告無意見。

4.被告陳文得表明願分配編號D 土地，原告無意見。

5.被告陳丕州取得編號E。

（三）聲明：

1.兩造所共有坐落新北市○○區○○○段○○○ ○號土地，應依附圖所示之方式予以分割，並依起訴狀附表（詳如前揭說明）建議分割後取得位置欄位所示分配之。

2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

（一）被告陳丕濤（即被告陳佑嘉、陳姿澍、陳延鑫之法定代理人）主張：

原告所陳系爭土地任其荒廢並非事實，被告陳丕濤於標的物上耕作已有數年。願分得附圖F 部分，並與被告陳佑嘉、陳姿澍、陳延鑫分在同一塊等語。

（二）被告陳佑嘉、陳姿澍、陳延鑫之法定代理人吳寶珠到庭主張：願意與被告陳丕濤分在一起。

（三）被告陳丕州主張：請求分得附圖A 部分，並願依鑑價結果

互為找補價金為分割方式及條件等語。

（四）被告陳文得主張：

希望原物分割，分得附圖D 部分。併聲明：原告之訴駁回。

（五）被告陳慶鴻到庭主張：

同意原告主張分割，願分得附圖B部分，變價亦可。

（六）被告陳清其到庭主張：

希望分得附圖A 部分土地，與被告陳慶鴻、陳妍惠排列一起。若無共識願變價分割。

（七）被告陳妍惠之法定代理人及訴訟代理人即被告陳清其到庭主張：希望分得附圖B 部分土地。

（八）按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1 項第1 款定有明文。本件分割共有物訴訟，對於共同訴訟之被告各人必須合一確定，故上開不分割系爭土地之抗辯行為，有利益於共同被告，其效力及於全體；雖部分被告同意原告之分割方案，然此部分訴訟行為不利益於共同被告，此訴訟行為對全體被告不生效力。

三、不爭執事項：

原告主張兩造為系爭土地共有人，共有權利持分如附表共有人名冊所示，該土地無不能分割之情形與約定，共有人間未能達成協議分割等情，已據原告提出土地登記謄本、繼承系統表等為證。

四、本院之判斷：

（一）按共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割，為民法第823 條第1 項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益（最高法院19年度上字第1853號、81年度台上字第2688號裁判意旨參照）。是分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利不動產之融通及增進經濟效益

，除非因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限，否則各共有人得隨時請求分割共有物。

（二）查系爭土地為兩造共有，共有比例如附表所示；又兩造就系爭土地無分管協議、無不能分割之特約存在，且系爭土地亦無使用目的上、法令上不能分割之限制存在之情形，有系爭土地登記謄本在卷可憑，並為兩造所不爭執，依前揭說明，原告訴請裁判分割系爭土地，於法並無不合。

（三）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，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，民法第824 條第1 至3 項分別定有明文。又裁判分割共有物，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90年度台上字第1607號判決意旨參照）。又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（最高法院88年度台上字第600 號判決意旨參照）。經審酌：

1.原告請求分割系爭土地經本院囑託寰宇不動產估價師聯合事務所鑑價，經現場勘查結果，系爭土地雙面臨路，臨15公尺之五谷王北街及8 公尺之五谷王北街58巷，地形呈梯形，地勢平坦，現況閒置未做任何使用，且「依變更三重都市計畫（二重疏洪道兩側附近地區）細部計畫（配合市地重劃開發）書」規定，系爭土地為住宅區，法定建蔽率

為60%、容積率為240 %，以甲案將系爭土地全部賣出之總價為457,031,610 元，乙案將系爭土地均分割為6 區塊後，面積各僅約84.6335 坪，分別評估單價，而將之加總之總價為381,773,587 元等情（鑑價報告第2 頁、第74頁、第78頁）。

2.而系爭土地共有人數共為10人，且系爭土地形狀扁長，倘依原告主張方式分割，分割後各筆土地面積僅約279.79平方公尺，依建築相關法規，恐難以各自建築建物利用，將有損系爭土地之完整性，無法發揮物之經濟效用。且經本院當庭徵詢兩造意願，兩造雖對被告陳丕濤分得如附圖所示F 部分均無意見，然就其餘附圖A 至E 部分，原告與被告陳慶鴻、陳丕州間顯然無法達成共識，則考量原物分割對不同意原告分割方案之被告難謂公平，亦徒增日後金錢補償問題，而認本件以原物分割之方式並非妥適。

3.考量系爭土地若以變價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭土地之市場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭土地所有權，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務。是以本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭土地經濟效用之分割方法。

四、綜上所述，兩造確為系爭土地之共有人，且未定有不分割協議，原告請求分割系爭建物，自屬合法。而就系爭土地分割方案，本院審酌系爭共有土地之性質、使用情形、經濟效用及利益之均衡等情狀，認為系爭土地採變價分割由各共有人分配其價金之方式為分割，較為妥當。從而，原告提起本件訴訟，請求就兩造共有之系爭建物，予以裁判分割，為有理由，應予准許。

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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由兩造分擔較符公平原則，爰酌定兩造依如附表所示之應有部分比例分擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

民事第五庭　　法　官　王凱俐

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　　109　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　涂菀君

附表：

編號	所有權人	權利範圍
1	王惠美	1/90
2	陳清其	7/45
3	陳慶鴻	1/6

（續上頁）

4	陳妍惠	1/6
5	陳丕濤	482759/0000000
6	陳佑嘉	5747/0000000
7	陳姿澍	5747/0000000
8	陳延鑫	5747/0000000
9	陳丕州	1/6
10	陳文得	1/6