臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3496號

原　　告　義鋼實業股份有限公司
（兼被告林文昌之承受訴訟人）
法定代理人　陳玉盆
訴訟代理人　林忠儀律師
被　　告　林文進
被　　告　陳富益
被　　告　郭水益
被　　告　陳俞蓁
被　　告　林志明
被　　告　林勇志
被　　告　戴汝玲
被　　告　李敏華
被　　告　江碧霞
被　　告　陳秀霞
被　　告　鄭維緒
被　　告　鄭羽晴
被　　告　黃凌熹
被　　告　林陳碧華
被　　告　陳建勳
被　　告　陳振龍

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（面積124.69平方公尺）准予變賣，所得價金由兩造依附表所示應有部分之比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，均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。

二、按公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人，公司法第213條定有明文。查被告陳振龍為原告公司之董事，陳玉盆為原告公司之監察人，有公司登記資料可稽。本件係屬董事與公司間之訴訟，原告以監察人陳玉盆為原告之法定代理人，核與前揭法條規定相符，先予敘明。次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。本件原告訴請裁判分割，被告林文昌於訴訟繫屬中將系爭土地之應有部分8分之1出售並移轉登記予原告，有系爭土地登記第三類謄本及地籍異動索引附卷可稽（見本院卷一第341至351頁）。原告並於110年6月15日具狀聲請由其承當訴訟，因本件當事人多人未到庭，故無法取得兩造全體之同意，本院乃於110年8月9日裁定命原告代林文昌承當訴訟，林文昌脫離本件訴訟，合先敘明。

三、原告主張：

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），面積124.69平方公尺，若採原物分割，則兩造可取得之最大土地面積僅為18.7035平方公尺（124.69x3/20=18.7035），最小則為1.2988平方公尺（124.69x1/96= 1.2988），共有人數眾多，以系爭土地面臨之道路為六米寬，原物分割後之各區塊均未能達最小寬度3公尺、最小深度12公尺之標準，依新北市畸零地使用規則第3條規定，將成為畸零地，無法申請建築，減損土地經濟價值。況且系爭土地上現遭不明人士種植作物、堆放雜物、亂停車輛，倘原物分割，除造成土地產權零碎外，更產生有多位所有人須行使排除侵害請求權之複雜性，可見原物分割並不妥當。再者，若將系爭土地全部分配予一位共有人，以金錢補償其餘共有人，惟兩

造均無人表示有獲配土地之意願，且金錢補償該如何估價計算，亦難以達成協議。觀諸變價分割之方式，由需用土地者取得全部土地之所有權，有助提升系爭土地之利用價值及經濟效益。又依民法第824條第7項規定，若共有人後有意願取得該等所有權，亦得以參與競標或行使優先承買權之方式達其目的。是以，系爭土地以變價分割方式應為對共有人最為有利。綜上所述，兩造間共有之系爭土地依其使用目的並非不能分割，兩造間亦無不能分割之約定，因未能協議分割，為求充分經濟有效利用，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求以變賣共有物之方式分割系爭土地，變賣所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配取得。

四、被告則以：

9 被告林文進、林志明、林勇志：採原物分割，且被告三人維持共有。

8 被告鄭維緒、鄭羽晴、黃凌熹：採原物分割，且被告三人維持共有。

7 被告陳富益、郭水益、戴汝玲、李敏華、江碧霞、陳秀霞：採原物分割。陳富益、郭水益要保持共有。戴汝玲、李敏華要保持共有。

6 被告林陳碧華、陳振龍則以：同意變價分割。

5 被告陳建勳、陳俞蓁未表示分割方法。

五、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。原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表等情，業據原告提出土地登記第三類謄本為證，依系爭土地之使用目的，無不能分割之情事，兩造間亦未訂有不分割之特約，原告訴請裁判分割，應予准許。

六、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，同法第824條第1、2項亦有規定。再按以原物為分配時，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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，同法第824條第3 項、第4 項亦有規定。而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宜。且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，有最高法院90年度台上字第1607號判決要旨可資參照。經查，系爭土地上有雜草雜物，本件多數被告固採原物分割，然其等所提出之分割位置圖均靠鄰地00地號旁，卻未能協議出各共有人原物分配之位置圖，且系爭土地之形狀為三角形，面積僅為124.69平方公尺，其上之共有人數眾多，倘採原物分割，會造成土地過度細分，每區塊面積甚小不便利用，嚴重減損系爭土地之價值，如以金錢補償應有部分太小之共有人，對於補償之基準，被告亦未到庭或具狀表示意見，堪認採原物分配顯有困難。考量系爭土地之形狀、使用情形、經濟效用、公平原則及共有人之利益等一切情形，認系爭土地以變價分割之方式進行變賣，買受人可就系爭土地整筆加以開發利用，發揮其最大經濟效用，且兩造均可依民法第824條第7項規定行使優先承買權，經良性公平競價之結果，亦可使系爭土地之市場價值極大化，賣出之價格提高，對兩造而言，自屬有利及公允。因此，原告主張將系爭土地予以變賣，所得價金按兩造如附表所示應有部分比例分配之分割方法，為有理由，應予准許。

七、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。本件分割共有物訴訟乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平，本件兩造應負擔訴訟費用之比例，依共有人應有部分之比例，如附表所載。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條第1 項前段、第80條之1 ，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　31　　日

民事第七庭　法　官　陳映如

附　表

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	義鋼實業股份有限公司	40分之11
2	林文進	8分之1
3	陳富益	96分之1
4	郭水益	96分之1
5	陳俞蓁	1000分之25
6	林志明	24分之1
7	林勇志	24分之1
8	戴汝玲	96分之1

（續上頁）

9	李敏華	96分之1
10	江碧霞	32分之1
11	陳秀霞	160分之9
12	鄭維緒	40000分之1749
13	鄭羽晴	40000分之1749
14	黃凌熹	40000分之3502
15	林陳碧華	48分之1
16	陳建勳	48分之1
17	陳振龍	48分之7

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　　110　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　黃頌棻