臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3511號

原　　告　義鋼實業股份有限公司
法定代理人　陳玉盆
訴訟代理人　林忠儀律師
被　　告　林昆民
　　林文進
　　陳富益
　　郭水益
　　林中和
　　陳俞蓁
　　林志明
　　林勇志
　　戴汝玲
　　李敏華
　　林文昌
　　林陳碧華
　　陳建勳
　　陳振龍

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國109 年3 月18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○○○號土地准予變價分割，所得價金按附表應有部分比例分配之。

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

壹、程序方面：

一、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。查共同被告中之陳振龍為原告公司董事，陳玉盆為監察人，有公司變更登記表可稽。則本件董事與公司間之訴訟，原告改列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，應予准許。

二、被告被告林昆民、陳富益、郭水益、林中和、陳俞蓁、戴汝玲、李敏華、林陳碧華、陳建勳及陳建龍經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無同法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），依民法第823 條第1 項規定請求分割。經查，系爭土地面積為35.73 平方公尺，若採原物分割，則兩造可取得之最大之土地面積僅為5.2106平方公尺（計算式：35.73 × 7/48＝5.210625），最小則為0.3721平方公尺（計算式：35.73 × 1/96＝0.0000000 ），且系爭土地共有人之人數多達15人，則各共有人所得土地面積，未免過小，加上系爭土地並未有面臨馬路而係屬「裡地」，並無法各自申請建築，亦即，原物分割將使土地成為畸零地，嚴重減損土地經濟價值。況且系爭土地上現遭不明人士占用，則原物分割導致系爭土地產權零碎，更將造成上開土地所有權侵害排除行使之複雜性，可見原物分割之方案顯有困難。再者，兩造均未表示有獲配系爭土地之意願，金錢補償之金額應難以估價計算。

（二）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，起訴請求變價分割兩造共有之系爭土地。

（三）聲明：兩造共有坐落於新北市○○區○○段○○○號土地准以變賣方式分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

二、被告部分：

（一）被告陳振龍、林陳碧華均具狀表示：同意變價分割。

（二）被告陳建勛主張：本件被告所有系爭土地權利範圍48分之

1，係被告於民國102年間與嘉泉股份有限公司（下稱嘉泉公司）簽訂「權天下房地預定買賣契約書」及「房屋合建契約書」，嗣因可歸責於嘉泉公司之事由，致無法興建上開房屋，被告僅登記取得包括系爭土地在內等換算持分面積之土地。針對變價分割被告無意見等語資為抗辯。併聲明：原告之訴駁回。

（三）被告陳富益、郭水益、林中和、李敏華、戴汝玲均具狀主張：希望採取原物分割。

（四）被告林文進、林志明到庭均主張：希望跟建商談合建，99年辦理都更建商倒閉，房子也被拆了。

（五）被告林勇志到庭主張：對方連談都不談整合；當初就是占用系爭土地的人把系爭土地的持分賣給原告，原告竟主張不知道是誰占用系爭土地。

（六）被告林文昌到庭主張：我們是在地人土生土長，如果變價分割就無法回到這裡居住，希望不要變價分割，可以跟開發者好好談開發，我們是弱勢也無資力購買。

（七）被告林昆民、陳俞蓁已於相當時期受合法送達通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、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）經查，系爭土地為兩造共有，應有部分各如附表所示，有系爭土地登記公務用謄本在卷可稽（本院卷第93至99頁），足以認定。而兩造前於本院三重簡易庭調解未果，亦有調解程序筆錄在卷可佐（本院109年度重司調字第355號

卷【下稱調字卷】第73頁），顯見兩造不能就分割達成協議，堪予認定。兩造既為系爭土地之共有人，且無法就分割達成協議，系爭土地依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，則原告訴請裁判分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

（三）至被告辯稱希望能跟建商談合建，之後可以回到系爭土地上居住，不要變價分割等語，惟系爭土地目前處於閒置狀況，遭不明人士種植作物、堆放雜物及停放車輛，有系爭土地現況照片在卷可查（調字卷第35頁），原告既為共有人提起本件訴訟，以期各共有人能實際分配到系爭土地之真正價值，亦非不利於被告之行為，且被告前開所辯，均非系爭土地不能分割之依據，故無足採。

（四）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）。經查，系爭土地僅有35.73 平方公尺，共有人則有15人，若依兩造應有部分比例原物分配，面積均為

狹小，而難以為有效之經濟利用，是原物分配顯有困難。至若將系爭土地全部分配予其中一造，又有他造應予金錢補償問題，斟以兩造就系爭土地已無法以協議方式決定分割方式，為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取將系爭土地原物分配於一造，他造以金錢補償之分割方式。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，原告依民法第823條第1項規定請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，並審酌系爭土地之使用目的及經濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依附表所示兩造應有部分之比例分配，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。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，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　110　　年　　4　　月　　29　　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　110　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　涂菀君

附表：

編號	所有權人	權利範圍
1	義鋼實業股份有限公司	16分之2
2	林昆民	16分之1
3	林文進	8分之1
4	陳富益	96分之1
5	涂國威	96分之1
6	郭水益	8分之1
7	林中和	8分之1
8	陳俞蓁	24分之1
9	林志明	24分之1

（續上頁）

１０	林勇志	96分之1
１１	戴汝玲	96分之1
１２	李敏華	8分之1
１３	林文昌	48分之1
１４	林陳碧華	48分之1
１５	陳建勳	48分之7