臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3512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　李健雄
　　林文進
　　林志明
　　林勇志
　　戴汝玲
　　李敏華
　　江碧霞
上　一　人
訴訟代理人　莊麗珠
被　　告　陳秀霞
　　林文昌
　　品閣資產管理有限公司
上　一　人
法定代理人　許文德
被　　告　陳建勳
　　陳振龍
　　呂憲旗
　　呂憲隆

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110 年3 月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

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之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人

之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385 條第1項前段定有明文。本件被告李健雄、戴汝玲、李敏華、品閣資產管理有限公司、陳建勳、陳振龍、呂憲旗、呂憲隆均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第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、原告方面：兩造共有坐落於新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）全部之面積為70.37 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10.2622 平方公尺，最小則為0.733 平方公尺，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及面臨道路之寬度未免過小，以系爭土地面臨之道路為15-25 公尺寬，採原物分割之各基地顯然均未能達最小寬度44公尺、最小深度16公尺之標準，依新北市畸零地使用規則第3 條規定，將成為面積狹小基地（畸零地，並無法各自申請建築，將有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值，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。又被告李健雄之應有部分尚且設定最高限額抵押權，依民法第824 條之1 第2 項規定，原物分割將因抵押權不可分性而造成分割後之土地均存在有抵押權；況且系爭土地上現遭不明人士設置貨櫃屋、堆放雜物、亂停放車輛，則原物分割導致系爭土地產權零碎後，更將造成系爭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，若將系爭土地全部分配予兩造其中一方，由他方以金錢補償方式為之，惟兩造均未表示有獲配系爭土地之意願，且金錢補償之金額應如何估價計算，更勢將造成共有人間之糾紛，顯亦難已達成。又觀諸變價分割者，由需用土地者取得土地所有權，因不動產之產權單純，上有完整再利用之可能性，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益，且依民法第824 條第7 項規定，若共有人嗣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，有多數共有人行使優先承買權時，則以抽籤定之，使有意願取得土地之共有人有相等之機會，至無意願購買之共有人，則可因競標而獲取最大利益。因此，本件系爭土地，以變價分割方式應為對兩造最為有利且適當之分割方法。系爭土地依其使用目的並非不能分割，且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，原告本於所有權分別共有之法律關係，依民法第823 條第1 項、第824 條規定，起訴請求分割兩造共有之系爭土地，並應以變賣分割方式為宜，變賣系爭土地所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配取得等語。

二、被告方面：

㈠、被告林文進部分：不同意分割共有物，保持共有，系爭土地為祖先留下的，原本要都更但建商倒閉，後來才辦理繼承登記，我並未使用系爭土地，系爭土地上的貨櫃屋不知道是誰在使用，我沒有同意其他人使用，且我有繳納地價稅；希望以合建方式整合土地。

㈡、被告林志明部分：同被告林文進所言，系爭土地上的貨櫃屋是以前地主林塗懺的，林塗懺後來把持份賣給原告；希望以合建方式整合土地。

㈢、被告林勇志部分：不同意分割共有物，保持共有；系爭土地上的貨櫃屋是以前地主林塗懺的，林塗懺後來把持份賣給原告，並不同意他繼續使用；希望以合建方式整合土地。

㈣、被告林文昌部分：不同意分割共有物，保持共有，系爭土地為祖先留下的，希望可以在系爭土地上蓋房子後搬回去住，希望原物分割留下系爭土地，原告不想持有可以出售；希望以合建方式整合土地。

㈤、被告江碧霞、陳秀霞部分：不同意分割共有物，以合建方式處理為宜；系爭土地上的鐵皮屋應該是違建，沒有經過共有人同意，應該要淨空才能合建。

㈥、被告呂憲隆部分：不同意分割共有物，保持共有，系爭土地是畸零地無法單獨開發，系爭土地上有貨櫃屋占用，希望兩

造再繼續協調，整合周邊土地蓋房子，對原地主的公平正義才有保障；我不知道貨櫃屋是誰的，且應該將貨櫃屋拆除、土地騰空，這樣變賣比較好賣。

㈦、被告李健雄、戴汝玲、李敏華、品閣資產管理有限公司、陳建勳、陳振龍、呂憲旗部分：被告戴汝玲、李敏華、品閣資產管理有限公司、陳建勳、陳振龍、呂憲旗均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

三、本院得心證之理由：

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2 項、第3 項分別有明文規定。復按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，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、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。又裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，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公平決之。

㈡、經查，系爭土地為兩造所共有，且系爭土地無因法令規定或

因物之使用目的不能分割之情事，此有土地登記謄本（見本院109 年度重司調字第354 號卷〈下稱調解卷〉第25至34頁）可稽，並經原告、被告林文昌、呂憲隆、江碧霞、陳秀霞陳明在卷。又兩造並未以契約訂有不分割之期限約定，兩造並曾經本院109 年度重司調字第354 號調解不成立在案（見調解卷第79頁），復無法就分割方法達成協議等情，亦為原告及被告林文進、林志明、林勇志、林文昌、江碧霞、陳秀霞、呂憲隆所不爭執。是原告請求就系爭土地為裁判分割，核屬有據。次查被告林文進、林志明、林勇志、林文昌、江碧霞、陳秀霞、呂憲隆固均到庭表示不同意分割及以變價分割之方式，並希望以土地整合方式辦理合建等語式為系爭土地之分割，然其等均未提出所欲分割之方案及如何分配各自共有人，況如採原物分配方式，尚應考量分配後各筆土地應均得面臨道路以自由出入之情形，經本院現場履勘結果，系爭土地位於重安街41巷巷口進入，外圍有鐵皮圍籬，圍籬內有車輛停放，系爭土地位於該空地最內側臨重安街，經地政當場指界，系爭土地上有一鐵皮屋如調解卷第37頁照片所示，該鐵皮屋占用系爭土地全部及部分同段91地號土地，該鐵皮屋目前有大門未開啟等情，此有本院勘驗筆錄及現場照片、地籍圖（見本院卷第139 至146 頁、調解卷第35至37頁）可證，則審酌系爭土地上現有無權占用之鐵皮屋，且系爭土地之面積僅為70.37 平方公尺，然其上之共有人多達15人，以各共有人依各自應有部分換算，其中以最大之應有部分即附表編號13所示為7/48換算後，僅能分配得10.26 平方公尺（計算式：70.37 × 7/48=10.26，小數點第二位以下四捨五入），其中以最小之應有部分即附表編號6 、7 所示為1/96換算後，僅能分配得0.73平方公尺（計算式：70.37 × 1/96=0.73 ，小數點第二位以下四捨五入），可知，系爭土地以原物分配予各共有人即有可能成為多筆畸零地，勢將造成系爭土地過於零碎而不利分配土地共有人將來之利用，以振興地利之立論以觀，並非允洽，且分割後之土地恐受限土地使

用分區管制法規，而難予以開發利用，本院審酌系爭土地分屬多人共有，若未能一次解決紛爭，日後仍有可能因分割事宜致土地利用遭受拘限。足見系爭土地以原物分割後，其共有物各部分性質上將難以利用，且價值將有相當之減損，則採取原物分割予各共有人之分割方式並非妥適。

㈢、爰審酌系爭土地上有前開無權占用之鐵皮屋，及兩造就系爭土地之依存關係及意願等情，如採原物分配後，各共有人分配之土地日後經濟價值不高，且顯然不利系爭土地開發利用，對兩造亦屬不利；而將系爭土地變賣，由兩造依應有部分之比例分配價金，可使系爭土地不因細分而減損價值，俾以發揮整體利用之經濟效益，兩造於系爭土地變賣時，亦得憑其自身經濟能力、財務狀況，決定是否參加競標，或透過市場競價之良性競爭，以增加其等受分配金額，應較原物分配更具彈性，並可兼顧兩造利益，亦即，倘透過變賣方式分割，兩造皆可應買，自屬良性公平競價，如變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，準此，本院斟酌系爭土地面積、客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切情狀，認如以變價分割方式為分割，該土地之形狀較為完整，可提高承購人之購買意願及出售價格，亦可使整筆土地發揮較大之經濟利用價值，復可藉由競爭機制拉抬買價，況有維持共有意願者亦得集資行使優先承買權予以承購，亦能兼顧各共有人之利益，而變價後賣得之價金係依原共有人應有部分比例分受，對全體共有人最為公平，且無爭議。是以，系爭土地以變價方割為分割方法時，由變價後買受系爭土地之新所有權人，對該等土地作一體性規劃利用，所造成之變動及損害較屬輕微，又符合土地之經濟利用，更能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對於各共有人最為有利，及最能彰顯公平均衡原則，為符合現行相關法規下較為妥適、可行之分割方式，故本件應以變價分割為宜。

㈣、至被告林文進、林文昌、林志明、林勇志、江碧霞、陳秀霞、呂憲隆（下稱被告林文進等人）雖有陳稱希望取得土地再

來跟建商洽談後續合建事宜等語。然考量前述土地利用之經濟性及各共有人之公平，系爭土地採變價分割，應屬適當之方案。再者，被告林文進等人亦未能提出兼顧各共有人之利益及土地發展等問題，且屬於具體、妥適、可行之公平原物分割方案供本院參酌，及其等前揭所指參與重建取得開發利益乙節，因該事由本非本院審酌分割共有物方案時應斟酌之事項，應由兩造尋求其他管道協商。是其等前揭所辯，尚非可採。因此，綜合考量系爭土地之經濟效用及全體土地共有人之利益，原告主張應將系爭土地以變價方式為分割方法，並分別按兩造應有部分分配變賣後之價金，於法尚無不合。是原告依民法第824 條規定請求變價分割，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告請求兩造共有之系爭土地全部予以變價分割，並將變價所得按附表所示之應有部分比例分配予兩造，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，核其性質屬形式之形成訴訟，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。且兩造本可互換地位，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，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造依如附表所示之應有部分比例分擔，較符公平原則。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 、第85條第1 項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　14　　日

民事第六庭　　法　官　饒金鳳

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　　14　　日

書記官　賴麗莎

附表：

編號	共　　有　　人	應有部分比例
1	義鋼實業股份有限公司	16分之2
2	李健雄	96分之3
3	林文進	8 分之1
4	林志明	24分之1
5	林勇志	24分之1
6	戴汝玲	96分之1
7	李敏華	96分之1
8	江碧霞	32分之1
9	陳秀霞	32分之1
10	林文昌	8 分之1

（續上頁）

11	品閣資產管理有限公司	96分之1
12	陳建勳	48分之1
13	陳振龍	48分之7
14	呂憲旗	8 分之1
15	呂憲隆	8 分之1