臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3513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　林文進
　　陳富益
　　郭水益
　　林中和
　　林志明
　　林勇志
　　戴汝玲
　　李敏華
　　林文昌
　　林陳碧華
　　許藝玲
　　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110 年1 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告陳富益、郭水益、林中和、戴汝玲、李敏華、林陳碧華、許藝玲、陳建勳、陳振龍經合法通知，無正當理由均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地）全部之面積為45.17 平方公尺，原告之應有部分為16分之2 ，為共有人之一，自得請求分割系爭土地，然若系爭土地採原物分割，則兩造可取得之最大之土地面積僅為11.2925 平方公尺（計算式：45.17x2/8 = 11.2925 ），最小則為0.4705平方公尺（計算式：45.17x 1/96 = 0.00000000），且系爭土地共有人之人數多達14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，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。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，則原物分割導致系爭土地產權零碎後，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。

㈡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，惟兩造均未有共有人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，顯亦難以達成。

㈢惟觀諸變價分割之方式，由需用土地者取得土地所有權，因不動產之產權單純，尚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。又依民法第824 條第7 項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」是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。是以，本件系爭土地，以變價分割方式應為對所有當事人最為有利且適當之分割方法。

㈣綜上，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，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為有理由，應准予分割，至其分割方法則應以變賣分割之方式為宜，亦即，變賣系爭土地後所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配取得等語。並聲明：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二所示應有部分比例分配。

二、被告則以下開情詞置辯：

㈠被告林文進：

我不同意變價分割，系爭土地是我祖先留下來的土地，之前我們有同意要都更，但因為之前要進行都更的廠商倒閉了，現在換新的廠商，根本就沒有跟我們談，我們也希望可以趕快把房子蓋好可以住，我們也希望可以跟建商合作，但是他們沒有找我們。並聲明：駁回原告之訴。

㈡被告林志明：

我的意見跟被告林文進、林勇志、林文昌一樣。並聲明：駁回原告之訴。

㈢被告林勇志：

當時那邊本來是一塊地，現在分成好幾塊土地，才會變成這塊土地很小。並聲明：駁回原告之訴。

㈣被告林文昌：

希望不要變價，希望能夠原物分割取得土地，我們今天出席的四位被告可以分在一起，其他分給其他被告，我們希望取得土地後再來跟廠商洽談後續合建事宜。並聲明：駁回原告之訴。

㈤被告陳振龍：

同意原告所提之變價分割方案。

㈥其餘被告均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、查系爭土地為兩造所共有，且兩造各自就系爭土地應有部分如附表二所示，而兩造無不分割之協議，且本件原告起訴後

本院曾排定調解期日，然調解不成立而無法協議分割方法等事實，為兩造不爭執，復有系爭土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、調解程序筆錄在卷可稽，應堪認為真實。

四、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，如附表一所示之系爭土地為兩造所共有，有土地登記謄本在卷可稽，且查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。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351號調解不成立在案（見109年度重司調字第351號卷調解程序筆錄），復無法就分割方法達成協議等情，亦為兩造所不爭執。是原

告請求就系爭土地為裁判分割，核屬有據。次查被告林文昌固有提出應採取原物分割方式，以及被告林文進、林勇志、林志明固表示反對以變價分割方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，審酌系爭土地上並無任何建物，其面積僅為45.17平方公尺，然其上之共有人多達14人，且各共有人依據其各自應有部分換算後，倘若以附表二編號3、4、8、9之被告之應有部分僅為96分之1換算，其等僅能分配約0.47平方公尺，而以附表二編號6、7之被告之應有部分僅為24分之1換算，其等僅能分配約1.88平方公尺，而以附表二編號11、13之被告之應有部分僅為為48分之1換算，其等僅能分配約0.94平方公尺，亦即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上揭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爰審酌系爭土地其上無建物，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、林文昌、林志明、林勇志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（亦未能合理說明其何以主張應分割一區塊由被告4人共有，其餘土地再分割予其餘被告等方案之理由為何），且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。是其前揭所辯，尚非可採。因之，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。

五、綜上所述，原告請求兩造共有如附表一所示系爭土地全部予以變價分割，並將變價拍賣所得金額，按附表二所示共有人

應有部分比例分配予兩造，為有理由，應予准許。

六、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二所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附此敘明。

七、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。

八、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　　2　　月　　25　　日

民事第一庭　法　官　張惠閔

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　　2　　月　　25　　日

書記官　林沂仔

附表一

編號	土地坐落		面積	權利範圍
	縣（市）○○鄉鎮市區　○段	地號	平方公尺	
1	新北市　○○○區　○○○段	91	45.17	全部

附表二

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1
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	林中和	8分之2
6	林志明	24分之1
7	林勇志	24分之1
8	戴汝玲	96分之1
9	李敏華	96分之1
10	林文昌	8分之1
11	林陳碧華	48分之1
12	許藝玲	16分之1
13	陳建勳	48分之1

（續上頁）

14	陳振龍	48分之7