# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1185號

原　　告　連美建設股份有限公司
法定代理人　鍾明達
訴訟代理人　陳郁倫律師
　　林厚成律師
被　　告　賴林泳雪　原住臺北市○○區○○路0段00巷00弄0
　　林美滿
　　林美麗
　　林泰山
　　許真瑋　原住新北市○○區○○街○○○巷○號
　　許志瑋　原住同上
　　林士裕
兼　上一人
訴訟代理人　林士玲

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於中華民國109年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○號土地應予變價分割，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比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，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，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造分別共有，應有部分如附表所示。兩造就系爭土地並無不得分割之約定，且依使用目的亦非不能分割，惟因兩造無法達成分割之協議，爰依民法第823條、第824條規定，求為將系爭土地變價分割後，賣得價金依兩造應有部分比例分配之判決。

三、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。又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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第2至6項分別定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決要旨參照）。

四、原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表所示等情，有土地登記謄本在卷可參（附於本院108年度店司調字第226號卷【下稱調解卷】），堪信為真實。又原告主張兩造共有人就系爭土地，未訂有不分割之協議，亦無因物之使用目的上不能分割之情形，被告除賴林泳雪外，經於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同對原告主張之前述事實為自認，自堪信原告主張為真實。揆諸前開規定，原告訴請判決分割系爭土地，自無不合，應予准許。

五、次按分割共有物雖以原物分割為原則，惟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29年渝上字第1792號、105年度台上字第2056號判決意旨參照）。查，系爭土地面積為279.1平方公尺，且依調解卷附地籍圖謄本所示，該土地並非方正，而呈現狹長且中間細而兩邊較大之不規則狀，加以如予原物分割，分割後賴林泳雪、林美滿、林美麗所得土地面積僅16.61平方公尺；林泰山分得29.90平方公尺；許真瑋、許志瑋各得6.65平方公尺；林士玲分得15.51平方公尺；林士裕得25.84平方公尺；原告分得144.72平方公尺（上開面積均益以小數點第2位以下四捨五入計算），除原告所得面積較大外，其他共有人即被告所分得土地面積較小或零碎，如每位共有人均要連接對外通道，而預留系爭土地一部分作為連接道，則其分割結果將更不利於各共有人。則系爭土地如採原物分割之方式，被告所分得之土地將成為畸零地，除與其他土地合併外，將難以單獨利用，勢必減損該土地之經濟效用，且違反共有人權益，造成顯失公平情事，是依其情形，應認系爭土地如以原物分配予兩造，顯有困難。本院審酌上情，認系爭土地分割方法，應兼衡全體共有人利益，如採變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，藉良性公平競價結果，以使系爭土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及其公平性。且共有人如欲有意建築使用，亦可行使優先承買權，可兼顧提高土地價值並保障所有共有人之優先承買權利，因認系爭土地之分割方法，以變價方式分割並依應有部分比例分配價金為適當。準此，系爭土地應予變賣，所得價金應按各共有人如附表所示應有部分比例予以分配。

六、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地，為有理由。系爭土地之分割方式，應以變價分割即變賣土地，將所得價金由兩造按附表「應有部分比例」欄分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

七、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。質言之，分割共有物之訴，性質上屬「非訟事件之訴訟化」，即由共有人全體參與訴訟，原、被告僅有形式上意義，實質上無何造勝、敗訴問題（民事訴訟法第80條之1立法理由參照）。揆諸前開說明，本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭知如主文第2項所示。

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

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

民事第四庭　法　官　蔡政哲

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　　2　　月　　12　　日

書記官　李婉菱