

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2370號

原告 吳原豪
訴訟代理人 羅興章律師
被告 王哲時
王兆宏
王秀真
王武德
簡友川
王友元
王友圭

0000000000000000

0000000000000000

吳龍泰

0000000000000000

吳龍家

0000000000000000

王標論

王師堯

王師禮

王維吾

王維爾

王楊金櫻

0000000000000000

王湘甫

王玉玲

王麒維

王尤君

0000000000000000

楊志忠

0000000000000000

01	王繡淇	
02	王宥惠	
03	王姿方	
04	0000000000000000	
05	王靖貽	
06	王小千	
07	王勝民	
08	王利民	(遷出國外，應受送達處所不明)
09	王欣如	
10	王珮如	
11	0000000000000000	
12	吳簡碧霞	
13	吳德昌	
14	吳儒昌	
15	吳秀琴	
16	吳蕙均	
17	吳易珊	
18	王玄安	
19	吳恒寬	
20	吳炯寬	
21	吳貞慧	
22	王崧仰	
23	0000000000000000	
24	吳友弘	
25	吳友政	
26	曹吳惠貞	
27	0000000000000000	
28	林煥文	
29	林貝虹	
30	0000000000000000	
31	林宜臻	

01	0000000000000000	
02		曹世彰
03	0000000000000000	
04		曹育萍
05	0000000000000000	
06		吳津貞
07	0000000000000000	
08	0000000000000000	
09		陳偉立
10	0000000000000000	
11		姜林三和
12		吳錦純
13	0000000000000000	
14		吳錦娣
15		吳虹萱
16		吳蔣明
17		吳蔣猷成
18		吳珠
19		賴伯男（即吳富之遺產管理人）
20	0000000000000000	
21		吳辰勳
22		吳家齊
23		吳宛玲
24	0000000000000000	
25		吳秀蘭
26		王景熙
27		王冠登
28		王秋桑（遷出國外，應受送達處所不明）
29		王妙容
30	0000000000000000	
31	0000000000000000	

01	王智林	
02	王師達	
03	王維君	
04	王師楷	
05	吳穆榮	
06	吳姬娜	
07	吳穆村	
08	吳友育	
09	吳友彥	
10	吳振東	
11	0000000000000000	
12	吳信義	
13	吳穆東	
14	吳穆南	
15	0000000000000000	
16	陳明健	
17	陳明光	(喪失國籍，應受送達處所不明)
18	陳麗容	
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21	陳雅容	(喪失國籍，應受送達處所不明)
22	陳碧容	
23	0000000000000000	
24	陳美容	
25	吳麗玉	
26	王子豪	
27	0000000000000000	
28	吳曾秀梅	
29	參 加 人	台灣三洋電機股份有限公司
30	0000000000000000	
31	法定代理人	李文峰

01 訴訟代理人 黃安生

02 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年3月24日
03 言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 如附表一所示共有人共有坐落新北市○○區○○段○○○○地號
06 土地予以變價分割，所得價金並按如附表一所示應有部分比例分
07 配之。

08 如附表二所示共有人共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○
09 地號土地予以變價分割，所得價金並按如附表二所示應有部分比
10 例分配之。

11 訴訟費用百分之九十二由附表一所示共有人依附表一所示應有部
12 分比例分擔；訴訟費用百分之八由附表二所示共有人依附表二所
13 示應有部分比例分擔。

14 事實及理由

15 壹、程序部分

16 被告經合法通知，除被告陳偉立於最後言詞辯論期日到場
17 外，其餘被告則未到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款
18 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體部分

20 一、原告起訴主張：原告與附表一所示被告為坐落新北市○○區
21 ○○段0000地號土地（下稱1420地號土地）之全體共有人，
22 共有人數多達68位，另與附表二所示被告為坐落新北市○○
23 區○○段0000○0地號土地（下稱1417之2地號土地，並與
24 1420地號土地合稱系爭2筆土地）之全體共有人，共有人數
25 多達89位。系爭2筆土地共有人間並無不分割之約定，且共
26 有人分住各地、多不相識等原因而顯然無法達成協議分割方
27 法，原告爰依民法第823條第1項本文請求分割系爭2筆土
28 地。又系爭2筆土地相鄰，依共有人數及應有部分比例，將
29 造成土地細分為68筆、89筆，多數共有人分得土地零碎，不
30 利於土地之使用收益，有害社會總體經濟之發展。假設採原
31 物分配予部分共有人之分割方法，因由何人取得土地所有

01 權？未獲分配共有人應受補償之金額？兩造並無共識，難使
02 全體共有人同意接受，顯有困難。若採變價分割方式，可保
03 持系爭2筆土地之完整，且自由競爭之變賣價格對兩造均較
04 有利，兩造亦得依各自對於系爭2筆土地之使用情形或維持
05 祖先遺留財產等考量，有權依據民法第824條第7項規定於變
06 價分配時行使相同條件優先承買之權，對於全體共有人應屬
07 公平等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

08 二、被告則以：

09 (一)被告楊志忠：無使用土地，若變價分割價格要合理等語。

10 (二)被告吳家齊：對於原告提出變價分割方案並無意見，然認為
11 相鄰還有同區段1420之1、1420之2、1417地號等土地，共有
12 人多數相同，應該也要一起處理，否則1420之1地號位置在
13 裡面，日後可能有通行問題等語。

14 (三)被告陳偉立：無使用土地，同意原告提出變價分割方案等
15 語。

16 三、參加人台灣三洋電機股份有限公司：對於本案並無意見等
17 語。

18 四、本院之判斷：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
20 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
21 在此限，民法第823 條第1 項定有明文。原告與附表一之共
22 有人共有1420地號土地，並與附表二之共有人共有1417之2
23 地號土地，系爭2筆土地各共有人應有部分分別如附表一、
24 二所示，此有系爭2筆土地公務用謄本附卷可查（見限制閱
25 覽卷內）。而系爭2筆土地皆屬新莊都市計畫範圍，其中
26 1420地號土地為農業區、1417之2地號土地為住宅區，並無
27 農業發展條例第16條、建築法第11條所定分割限制等情，有
28 新北市新莊地政事務所110年10月21日新北莊地測字第
29 1106008014號函文、新北市政府工務局110年10月26日新北
30 工建字第1102023365號函文、新北市政府110年10月29日新
31 北府城測字第1102056058號函文在卷可參（見本院訴字卷第

35頁、第43頁至第45頁、第59頁至第60頁），應無因物之使用目的不能分割之情事，亦查無兩造有以契約訂立不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

(二)又按共有物之分割，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，民法第824條第1、2項亦有規定。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。而查，1420地號土地面積為1,031.68平方公尺，若採原物分割予兩造全體共有人，多數共有人所能分得之面積均未逾5平方公尺，甚至有未達1平方公尺之情形，難有利用價值；1417之2地號土地面積僅為80.61平方公尺，共有人數卻較1420地號土地為多，則部分共有人分得面積微小之情形更為普遍，對各共有人的利益並無增進。又系爭2筆土地之形狀均非方整，1420地號土地略呈長條狀、1417之2地號土地則為三角形，多數共有人因分得面積狹小，勢將必須通行其他共有人分得之土地始得對外通行，而有礙於各自之使用，反不利於兩造全體共有人權益。至若將系爭2筆土地全部分配予兩造中部分共有人，又有共有人間彼此金錢補償問題，斟酌以兩造目前既已無法協議決定分割方法，為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配，部分共有人金錢補償之分割方式，是本院審酌系爭2筆土地之使用效益、兩造分配利益，及迄

01 至言詞辯論終結前曾到庭之被告多同意變價分配，且大部分
02 被告均未到庭或未以書狀表示不同意見等情，認原告所主張
03 變賣系爭2筆土地全部，各依附表一、二所示兩造應有部分
04 比例分配價金之分割方式，在自由市場競爭下，應可充分發
05 揮系爭2筆土地之市場價值，對兩造全體共有人應屬最有利，
06 而屬允適，堪為可採。至於被告吳家齊雖稱相鄰之1420
07 之1、1420之2、1417地號土地亦應一併處理等語，然此已逾
08 原告起訴範圍，尚非本院所得審究，附此敘明。

09 (三)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
10 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
11 分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
12 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人
13 已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未
14 參加，民法第824 條之1 第1 項、第2 項定有明文。系爭2
15 筆土地原共有人吳金富於91年4月8日將其應有部分各10分之
16 1設定最高限額抵押權予參加人，此參系爭2筆土地公務用騰
17 本（他項權利部）可知，嗣吳金富死亡，其就系爭2筆土地
18 應有部分各10分之1由被告吳辰勳繼承，此據本院職權查詢
19 得知，而參加人業已參加本件訴訟，依上開規定，參加人之
20 權利自應移存於抵押人即被告吳辰勳所分得之部分，併此敘
21 明。

22 五、綜上所述，原告訴請分割系爭2筆土地，為有理由，應予准
23 許，並斟酌當事人聲明、系爭2筆土地之經濟效用及全體共
24 有人之利益，將系爭2筆土地分割如主文第1、2 項所示。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，
26 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳
27 予論駁之必要。

28 七、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，
29 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本
30 件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭
31 2筆土地應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文

第3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385 條
第1 項前段、第78條、第80條之1 ，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
民事第四庭 法 官 莊佩穎

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 111 年 4 月 19 日
書記官 李瑞芝