臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第253號

原　　告　李雙進
　　李正忠
　　李新發
　　楊基文
000000000000000000
　　陳振龍（原名陳永宏）
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　鍾周亮律師
被　　告　李文成
　　李冠儒
　　朱秀玲
上列3　人
訴訟代理人　許培寬律師
被　　告　李武男
　　鐘婉珣
　　蒲宥綺
上列2　人
訴訟代理人　林廷隆律師
被　　告　鄭秀華
被　　告　陳和桂
　　陳善芬
000000000000000000
　　莊子賢
訴訟代理人　李慶豐律師
被　　告　李玉龍
　　李火煌

上列當事人間請求分割共有物等事件，經本院於民國111年8月16

日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

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

一、程序方面：

本件被告鄭秀華、陳和桂、陳善芬、李火煌未於言詞辯論期日到場，被告李武男未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表所示，系爭土地使用目的並無不能分割情形，兩造就系爭土地也無不能分割協議，因就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條、第824條規定，提起本件分割共有物之訴請求以原物方式分割，將附圖所示編號6部分，面積160.25平方公尺分配由原告李雙進、李正忠共同取得（應有部分各1/2）；附圖所示編號5部分，面積159.61平方公尺，分配由原告李新發、楊基文、陳振龍共同取得（應有部分各247/747、250/747、250/747）；附圖所示編號1部分，面積96.15平方公尺，由被告李武男、李玉龍共同取得（應有部分各99/1500、1401/1500）；附圖所示編號2部分，面積54.47平方公尺，由被告李文成、李冠儒同取得（應有部分各300/3399、3099/3399）；附圖所示編號3部分，面積105.78平方公尺，由被告莊子賢取得；附圖所示編號4部分，面積64.74平方公尺，由被告鐘婉珣、鄭秀華、蒲宥綺、陳和桂、陳善芬、朱秀玲、李火煌共同取得（應有部分各61/606、61/606、61/606、61/606、61/606、300/606、1/606），並由原告李雙進、李正忠按附件項次1所示金額，補償附件項次1所示被告；由原告李新發、楊基文、陳

振龍按附件項次2所示金額補償附件項次2所示被告。

㈡本件原告主張前述分割方案，除合於系爭土地使用現況及原有權利歸屬，自屬兼顧土地且所有權人及現使用人之利益。即附圖編號1其上有被告李武男、李玉龍所有門牌號碼新北市○○區○○街000號建物（下稱315號建物）；附圖編號5其上有原告李新發、楊基文、陳振龍所有門牌號碼新北市○○區○○街000號建物（下稱325號建物）；附圖編號6其上有原告李雙進、李正忠所有門牌號碼新北市○○區○○街000號建物（下稱331號建物）。另由分得該土地之人自行處理其與現使用人之法律關係，亦可避免法律關係趨於複雜，避免法律糾紛，有益社會資源利用。例如附圖編號4其上有門牌號碼新北市○○區○○街000號建物（下稱321號建物），為被告朱秀玲等人所有，且出租他人使用，應由其等自行處理。而倘本件以變價方式分割，因系爭土地並非空地，其上更有不定期租賃關係，價格必慘跌，有害絕大多數共有人之利益，只便利被告李文成利用變價分割，便宜收購系爭土地。本件共有人也達81.4%贊同原物分割，僅原告以外共有人所提出原物分割方式不符合系爭土地使用現況，故不可採。而關於被告反應因分配地點有別所產生價差，既經原告提出陳光銘不動估價師事務所出具111年7月27日估價報告（系爭估價報告），且同意以估價報告所載差額填補予被告，自屬最合理分割方式。

㈢併為聲明：兩造共有系爭土地應予分割，分割方法如下：

⑴附圖所示編號1部分，面積96.15平方公尺，由被告李武男、李玉龍共同取得（應有部分各99/1500、1401/1500）。

⑵附圖所示編號2部分，面積54.47平方公尺，由被告李文成、李冠儒同取得（應有部分各300/3399、3099/3399）。

⑶附圖所示編號3部分，面積105.78平方公尺，由被告莊子賢取得。

⑷附圖所示編號4部分，面積64.74平方公尺，由被告鐘婉珣、鄭秀華、蒲宥綺、陳和桂、陳善芬、朱秀玲、李火煌共同取得（應有部分各61/606、61/606、61/606、61/606、61/606、300/606、1/606）。

⑸附圖所示編號5部分，面積159.61平方公尺，分配由原告李新發、楊基文、陳振龍共同取得（應有部分各247/747、250/747、250/747）。

⑹附圖編號6部分，面積160.25平方公尺分配由原告李雙進、李正忠共同取得（應有部分各1/2）。

⑺原告李雙進、李正忠應按附件項次1所示金額，補償附件項次1所示被告。

⑻原告李新發、楊基文、陳振龍按附件項次2所示金額補償附件項次2所示被告。

三、被告抗辯：

㈠被告李武男、李玉龍：希望以採原物方式分割，分割後被告李武男、李玉龍願保持共有。系爭土地附圖編號1所示位置雖有被告李武男、李玉龍所共有315號建物（已辦保存登記房屋，面積55平方公尺），但其等同意315號建物無庸保留，因為土地比較有價值，房子價值不高。被告李武男、李玉龍希望以採原物方式分割，但分配位置採抽籤決定，不應以占用位置分配。被告李玉龍雖認原告提出系爭估價報告並不可採，但可同意由被告全體保持共有，分配於臨力行路位置，並由被告按估價報告價差補償原告等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

㈡被告鐘婉珣、蒲宥綺：系爭土地上321號建物（未辦保存登記房屋，面積81平方公尺）為鐘婉珣、蒲宥綺、朱秀玲所共有，分割後無保留必要。被告鐘婉珣、蒲宥綺不同意原告主張之分割方式，希望可以採變價方式分割。即系爭土地二面臨路容積率為300%，若依原告主張分割方式，僅附圖所示編號6因同時面臨新北市三重區力行路1段與安慶街，容積率維持300%，其餘部分，因安慶街為4米巷道，容積率均降為20

0%，對分配於附圖編號6以外其餘共有人不公平。併考量系爭土地總面積僅641平方公尺，整筆價值高於分割後各筆加總價值等情，認最有利共有人之分割方案應為變價方式分割。退步言之，倘採原物方式分割，被告鐘婉珣、蒲宥綺也希望與其餘被告共同分配於靠近力行路（即附圖編號6位置）。關於原告提出系爭估價報告，因未慮及容積強度，顯然不可採。退步言之，即令可採，分割前整筆價值也較分割後共筆價值加總高5868萬27元，益見變價分割才是最有利共有人之分割方式等語。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

㈢被告莊子賢：希望採原物方式分割，分配於附圖所示編號6位置，並同意只按應有部分折計面積90%為分配。本件被告莊子賢於分割後希望成為單獨所有，不同意與其他人保持共有。關於系爭估價報告很顯然只是針對土地，沒有考慮到地上建物，例如分配到附圖所示編號3部分者，要處理與319號建物、321號建物所有人間之糾紛，系爭估價報告沒有考量此部分，所以不合理。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

㈣被告李文成、李冠儒、朱秀玲：系爭土地為長方形，位處三重區力行路22米道路與安慶街4米街道，屬住宅區，容積率為300%，對面即為中華民國全國漁會之大型魚貨批發市場，相當繁榮，越近力行路土地價值越高。若採原物方式分割，僅臨安慶街土地容積率降為200%，經濟效益大受影響。參酌系爭土地僅641平方公尺，共有人多達17人，且大部分共有人並不同意分割後保持共有；系爭土地上附圖編號6、5部分雖有原告所有門牌號碼331號、325號建物，但均為未辦保存登記之老舊違章地上物；其後緊臨被告朱秀玲等人共有321號建物，也為未辦保存登記之老舊無保留必要之違章地上物；至315號建物、新北市○○區○○街000號建物（下稱319號建物）雖有辦保存記，但所有權人均認基於土地價值遠高於建物價值，故無保留必要；新北市○○區○○街000號建物（下稱317號建物）所有權人則非系爭土地共有人。申言之，系爭土地上的建築物都已經非常老舊了，不久的將來可能要拆掉

改建，由系爭土地建物並不是兩造在意爭執之處，可認系爭土地之地上物均因老舊無保留價值。併倘採如附圖所示方式分割，因分割後各宗土地面積過小，造成價值低落。再者附圖所示分割方式，也並非均按地上物坐落位置為分割分割，如此將造成分割後土地上房屋拆除之問題，使系爭土地縱為分割後，各筆土地之所有人及地上物之所有人產生更大的紛爭，造成更多的糾紛，顯原告主張的分割方式將地上物處理問題， 推給原告以外其餘共有人，除非常不合理外，更是對被告全體不利益不經濟的分割方式。被告李文成、李冠儒、朱秀玲只是想讓系爭土地產權能夠單純化，經濟使用目的能夠單純化，提升使用效益。倘原告願意以其起訴所估價的每坪140萬元，購買被告李文成、李冠儒、朱秀玲的土地，其等也願意出售予原告。本件原告既不同意價購採原物方式分配面積過小或不同意採原物方式分割被告之應有部分，自應採變價方式分割，方能使土地保持完整之經濟效用，為對兩造最有利分割方式。關於原告提出系爭估價報價，被告李文成、李冠儒、朱秀玲認並不可採，補償的金額總計才1 千多萬元，假如依原告主張的分割方式，原告是分在力行路是可以蓋12層大樓，也可以購買容移，不是單純土地價值可以評估的。如果原告執意要採原物方式分割的話，被告願供同分配於緊鄰力行路部分，再依系爭估價報告所列金額補償分配於未臨力行路部分之原告。

四、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。次按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判例意旨參照）。復按共

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：⑴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。⑵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，民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

㈠原告主張，系爭土地為兩造所分別共有，應有部分如附表所示一節，有系爭土地登記謄本在卷可佐，可認屬實。原告主張，系爭土地並無不得分割之特別約定，且使用目的亦非不能分割，僅肇於共有人眾多無法達成分割協議等情，則有調解報告紀錄（詳本院110年度重司調字第20號卷第257頁）附卷可佐，亦可認屬實。因而原告訴請分割系爭土地，依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，並無不合，應屬有據。

㈡次查，系爭土地面積共641平方公尺，倘以原物方式分割，以共有人應有部分折算，除被告莊子賢可分配面積105.78平方公尺、被告李冠儒可分配面積49.66平方公尺。及表明倘採原物方式分割，分割後願保持共有之原告李雙進、李正忠可分配面積合計為160.25平方公尺；原告李新發、楊基文、陳振龍可分配面積合計為159.61平方公尺；被告李武男、李

玉龍可分配面積合計96.51平方公尺外。其餘被告李文成、鐘婉珣、鄭秀華、蒲宥綺、陳和桂、陳善芬、朱秀玲、李火煌（下稱被告李文成等8人）既均未表明倘採原物方式分割，分割後願與其他人共有，倘採原物方式分割，其等每人最多可分配面積僅約0.11平方公尺至32.05平方公尺（詳附表所載），均未達最小可建築面積48平方公尺（參本院卷㈠第81至82頁所附新北市政府工務局110年5月26日以新北工建字第1100996993號函）；而原告或其餘主張採原物方式分割之被告，均無人表明願以金錢補償，以取得被告李文成等8人不能按應有部分取得原物部分。再參酌系爭土地上雖有新北市○○區○○段000○號建物（即315號建物，為被告李武男、李玉龍共有）、同段110建號建物（即317號建物，為訴外人鄭月娥所有、同段113號建物（即319號建物，為被告李冠儒（應有部分1/5）與訴外人章金德等人所有），但均為54年10月30日建築完成之有辦保存登記老舊建物（詳本院卷㈡第207至213頁），且被告李武男、李玉龍、李冠儒均表明無保留必要。至321號建物（為被告鐘婉珣、蒲宥綺、朱秀玲所共有）、325號建物（為原告李新發、楊基文、陳振龍所共有）、331號建物（為原告李雙進、李正忠所共有），則除均為未辦保存登記之老舊建物（原告自承於日據時期即占有使用），321號建物共有人亦表明無保留該建物之必要等情，可認系爭土地現存地上物經濟價值有限。及依系爭估價報告記載系爭土地整筆價值為3億1928萬2105元，每平方公尺價值為49萬8100元（000000000/641＝498100），遠高於按原告主張，以附圖所示方式分割為6筆後，該6筆土地每平方公尺價值（編號1：37萬8600元、編號2：36萬8600元、編號3：37萬8600元、編號4：36萬8600元、編號5：41萬3400元、編號6：46萬3200元。），二者總價值差距達5868萬27元（3億1928萬2105元-2億6060萬2078元）等情。認系爭土地若強加原物分割，恐將有損系爭土地之完整性，分割後各筆土地均成畸零地，細小難加利用（承前，本件被告李文成

8人既均未表明採原物方式分割後，其等願與其他共有人保持共有，則原告提出分割方案關於附圖編號2、4部分，即有可議；至被告提出採原物方式分割，分割後由被告全體保持共有一事，亦未得被告全體同意，故亦無可採， 附此敘明。），又價值難於同一，有難以規劃及公平使用，且細分後反造成總價值低落之情，足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟使用。而如將系爭土地為變價分割，則各共有人亦皆可應買，自屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭土地所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持，從而，本院認為以變價分割，足能兼顧各共有人之利益，應較採原物分割方為適宜。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系爭土地為裁判分割，為有理由，本院依系爭土地之性質及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割，並按兩造應有部分（如附表所示）之比例分配價金為適當，詳如前述，爰判決如主文第1項所示。

六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平者，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。查系爭土地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭不動產之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按分割前之原所有權應有部分比例負擔，始屬公平，爰判決如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　15　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

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　　9　　月　　15　　日

書記官　黃曉妏

附表：

編號	共有人	應有部分	折計面積（總面積641㎡□應有部分）
1	原告李雙進	1/8	編號1、2應有部分合計1/4（160.25㎡）
2	原告李正忠	1/8	
3	原告李新發	247/3000	編號3、4、5應有部分合計747/3000（159.61㎡）
4	原告楊基文	1/12	
5	原告陳振龍	1/12	
6	被告李武男	99/10000	編號6、7應有部分合計15/10000（96.15㎡）
7	被告李玉龍	1401/10000	
8	被告鐘婉珣	61/6000	6.52㎡
9	被告蒲宥綺	61/6000	6.52㎡
10	被告李文成	75/10000	4.81㎡
11	被告李冠儒	3099/40000	49.66㎡
12	被告朱秀玲	1/20	32.05㎡
13	被告鄭秀華	61/6000	6.52㎡
14	被告陳和桂	61/6000	6.52㎡
15	被告陳善芬	61/6000	6.52㎡
16	被告莊子賢	6601/40000	105.78㎡
17	被告李火煌	1/6000	0.11㎡