

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第531號

原告 游沈秀霞

黃文松

陳國民

陳帝緝

許暖

陳雯慧

蕭文禮

呂清泉

蘇坤億

蘇石松

王俊明

王俊龍

王俊杰

蕭志銘

陳金蓮（即羅吉金之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 魏大千律師

複代理人 吳俊芸律師

被告 劉秋茂

訴訟代理人 劉采婷

劉紀希

被告 劉秉澄（原名：劉季郎）

張國君

張國源

上二人共同

訴訟代理人 謝碧鳳律師

01 被 告 游昭鎔

02 訴訟代理人 游元璧

03 參 加 人 永豐商業銀行股份有限公司

05 法定代理人 陳嘉賢

06 訴訟代理人 藍國萍

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月2日言
08 詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 一、如附表一所示之共有人所共有坐落新北市○○區○○段0000
11 地號土地應予變價分割，所得價金依附表一所示各共有人應
12 有部分比例分配。

13 二、如附表二所示之共有人所共有坐落新北市○○區○○段0000
14 地號土地應予變價分割，所得價金依附表二所示各共有人應
15 有部分比例分配。

16 三、如附表三所示之共有人所共有坐落新北市○○區○○段0000
17 地號土地應予變價分割，所得價金依附表三所示各共有人應
18 有部分比例分配。

19 四、訴訟費用19%由附表一所示之共有人依附表一所示應有部分
20 比例負擔；18%由附表二所示之共有人依附表二所示應有部
21 分比例負擔；63%由附表三所示之共有人依附表三所示應有
22 部分比例負擔。

23 事 實

24 壹、程序方面：

25 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
26 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟
27 人於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲
28 明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法
29 院送達於他造。民事訴訟法第168條、第175條、第176條分
30 別定有明文。查原告羅吉金於本件訴訟程序進行中死亡，其
31 全體繼承人為陳金蓮、羅仕棋、羅仕凱，嗣後於民國112年5

01 月26日辦理分割繼承登記，由陳金蓮單獨繼承新北市○○區
02 ○○段0000地號土地（權利範圍600分之70，重測前為同市
03 區○○段○○○○○○段00000地號土地），業經陳金蓮於112
04 年7月3日具狀聲明承受訴訟，並經本院送達被告，此有民事
05 聲明承受訴訟狀、羅吉金除戶謄本、繼承人戶籍謄本、送達
06 證書等件在卷可稽（見本院卷二第213至235頁），核與上開
07 規定相符，應予准許。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
09 意、請求之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確
10 定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。被告
11 於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同
12 意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第2款、第
13 5款及第2項定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事
14 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法
15 第256條亦有明文。查原告（以下提及原告係指全體原告，
16 個別原告則分別以姓名稱之）提起本件訴訟，原聲明：兩造
17 共有如（起訴狀）附表一所示之土地，分割如（起訴狀）附
18 表二所示（見本院110年度板司調字第224號卷第12頁、第21
19 至25頁）。嗣原告因新增共有人游昭鎔及土地重測後地號變
20 更，以民事變更訴之聲明(四)狀追加同為共有人之游昭鎔為被
21 告，並聲明：兩造共有如附表九之土地，分割方法如附表十
22 所示等語（見本院卷三第13頁、第45至47頁）。原告又於地
23 政機關繪製複丈成果圖後，以民事變更訴之聲明(五)狀，變更
24 聲明為：兩造共有如附表九之土地，分割方法如附表十二所
25 示等語（見本院卷四第34、37頁，複丈成果圖見本院卷三第
26 165頁），核原告上開所為，與前揭規定相符，應予准許。

27 三、被告劉秉澄、游昭鎔（以下提及被告係指全體被告，個別被
28 告則分別以姓名稱之）均經合法通知，未於最後言詞辯論期
29 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之
30 聲請，由其等一造辯論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：兩造為新北市○○區○○段0000○0000○0000地
02 號土地（以下分別稱系爭1167、1166、1158號土地，合稱系
03 爭土地）之共有人，應有部分及面積如附表9所示（即本判
04 決附件第1頁），系爭土地無不能分割之情事，亦無不能分
05 割之約定，然因兩造迄今無法達成分割協議，為促進系爭土
06 地之利用，簡化共有關係，並考量系爭土地上建物現況，本
07 件應由原告依其提出之附表12及複丈成果圖（即本判決附件
08 第2頁及附圖）所示之位置及面積而為分割，被告則取得其
09 餘土地維持共有，爰依民法第823條第1項、第824條規定，
10 提起本件訴訟請求准予分割，並聲明：兩造共有如附表9之
11 土地，分割如附表12所示（見本判決附件及附圖）。

12 二、被告則以：

13 (一)劉秋茂部分：兩造就系爭土地未有分管協議，原告未經全體
14 共有人同意長年占據臨道路之有利位置，其上建物皆為未辦
15 保存登記且無權占用之老舊建物，多數已殘破不堪、無抗震
16 能力，原告以其等利益為優先之分割方案，致劉秋茂分配到
17 分散各處不完整、土地高低不平、形狀狹窄未臨道路之土
18 地，除難以整合規劃使用外，後續仍須處理建物占用問題，
19 故原告所提分割方案並不可採。劉秋茂不同意原告原物分割
20 方案，也不想變價分割。

21 (二)張國君、張國源（下稱張國君等2人）部分：

22 1.原告就系爭土地均非各具有應有部分之共有人（見附表
23 四），並無請求以裁判就系爭土地合併分割之權能，其等提
24 起本件訴訟，請求合併分割系爭土地，並無理由。

25 2.對原告原物分割方案之意見：

26 (1)系爭土地上皆為未經全體共有人同意興建之老舊未辦保存登
27 記建物，游沈秀霞、陳雯慧及王俊明、王俊龍、王俊杰分別
28 有事實上處分權之新北市○○區○○街1號、11之3號、19之
29 1號房屋，業經本院分別以112年度訴字第2434、1937、2481
30 號判決應予拆除，原告以建物坐落位置作為分割考量依據，
31 實值商榷。

01 (2)劉秉澄未曾出庭或以書狀為任何陳述，其是否願意繼續維持
02 共有並不明瞭，原告將附圖編號1158(15)、1167土地由劉秉
03 澄、劉秋茂繼續按應有部分各2分之1保持共有，創設新的共
04 有關係，於法不合。

05 (3)張國君等2人不同意取得附圖編號1158、1166、1158(10)、1
06 167(5)等4筆土地，依原告分割方案，附圖編號1167(5)部分
07 有無法建築可能，附圖編號1166、1158部分臨路寬度不足，
08 不得建築，附圖編號1158(10)部分則成為袋地，無法申請建
09 築線指定，喪失規劃建築之可能。原告分割方案將導致張國
10 君等2人分得之土地無法建築，利用價值嚴重低落。

11 3.若要原物分割，張國君等2人已取新北市○○區○○街0號房
12 屋之事實上處分權，請將附圖編號1158、1158(3)、1158(1
13 5)、1167號土地分配給張國君等2人。至於游沈秀霞土地持
14 分面積計145.99平方公尺，該○○街1號建物無權占用基
15 地，業經判決拆屋還地，建議其分配取得附圖編號1166(3)
16 及後方(即附圖編號1166地號65.99平方公尺)部分土地；劉
17 秋茂、劉秉澄土地持分面積計166.9平方公尺，附圖編號116
18 7(5)、0000(00)號土地合計169.58平方公尺，建議附圖編號
19 1167(5)號土地由其等共同取得，持分各1/2，附圖編號0000
20 (00)號土地則由劉秋茂取得55.205平方公尺、劉秉澄取得5
21 2.525平方公尺。

22 4.為增進經濟價值，應以全部變價分割方式，再由共有人依比
23 例分配價金，得使系爭土地獲得與市價相當之交易價值供分
24 配，亦使需用土地之人取得產權單純之土地，而利於整體規
25 劃使用，可兼顧共有物利用價值及效益，屬於最適當之分割
26 方法。並聲明：原告之訴駁回。

27 (三)游昭鎔部分：不贊成原告分割方案，也不贊成變價分割。

28 (四)劉秉澄經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準
29 備書狀作何聲明或陳述。

30 三、兩造分別為系爭土地之共有人，應有部分各如附表四所示，
31 系爭土地並無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，系爭

01 土地上之建物均為未辦保存登記建物等事實，有新北市房屋
02 稅籍紀錄表、系爭土地第一類登記謄本及新北市樹林地政事
03 務所113年7月26日土地複丈成果圖表在卷可稽（本院卷一第
04 247至301頁、本院卷三第21至43頁、第165頁），且為兩造
05 所不爭執，應堪信為真實。

06 四、本院得心證之理由：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
10 得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該
11 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
12 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
13 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、
14 第824條第5項、第6項定有明文。是不相鄰之數不動產，非
15 共有人相同，即不得合併分割（最高法院106年度台上字第2
16 515號、103年度台上字第337號判決意旨參照）。經查，兩
17 造就系爭土地之應有部分整理如附表四所示，此有系爭土地
18 第一類謄本在卷可稽（見本院卷三第21至43頁），原告雖請
19 求將系爭土地合併分割，然系爭土地之共有人並非完全相
20 同，且原告並無任何一人為各該土地均具應有部分之共有
21 人，又依系爭土地之複丈成果圖（見本院卷三第165頁），
22 系爭1158號土地雖分別與系爭1167、1166號土地兩兩相鄰，
23 但系爭1167、1166號土地並非相鄰，是本件顯與民法第824
24 條第5項、第6項數不動產得合併分割之要件不符，故原告請
25 求將系爭土地合併分割，並不合法（即使將系爭土地中相鄰
26 兩兩土地合併分割，亦不符合民法第824條第6項規定各不動
27 產應有部分過半數共有人之同意之要件）。惟系爭1167、11
28 66、1158號土地各別均無因物之使用目的不能分割或契約訂
29 有不分割期限等情，業經認定如前，是本件仍得依民法第82
30 3條第1項規定分別分割，合先敘明。

31 (二)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

01 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
02 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
03 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
04 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
05 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
06 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項亦有明定。又分
07 割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由
08 裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲
09 明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁
10 量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共
11 有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。再
12 法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有
13 物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當
14 （最高法院105年度台上字第2056號裁判意旨參照）。

15 (三)經查：

- 16 1.原告所提之原物分割方案（見本判決附件及附圖），係以系
17 爭土地合併分割為基礎，而系爭土地既已無從合併分割，則
18 原告之分割方案已無實現之可能。況且，系爭土地上之建物
19 均為未辦保存登記之老舊建物，新北市○○區○○街1號、1
20 1之3號、19之1號房屋，業經本院分別以112年度訴字第243
21 4、1937、2481號民事判決應予拆除，此有上開判決影本等
22 件在卷可稽（見本院卷四第43至51頁），是以建物坐落位置
23 作為本件分割考量依據，難論適當。再者，依原告分割方
24 案，將使附圖編號1158(15)、1167土地由劉秉澄、劉秋茂繼
25 續按應有部分各2分之1保持共有，創設新的共有關係；而張
26 國君等2人所分得附圖編號1158、1166、1158(10)、1167(5)
27 等4筆土地，形狀並非方正且臨路寬度不足，影響土地價值
28 及利用。是以，原告所提分割方案不但無從實現，亦非公平
29 適當之方案。
- 30 2.本院審酌系爭1167號土地面積為590.20平方公尺，共有人數
31 11人；系爭1166號土地面積為575.40平方公尺，共有人數9

人；系爭1158號土地面積則為2172.21平方公尺，共有人數16人，如以原物分配各共有人，就系爭1167號土地部分，劉秋茂及劉秉澄應有部分最少（各為40分之1），僅能各分得14.755平方公尺，就系爭1166號土地部分，劉秋茂及劉秉澄應有部分亦為最少（各為40分之1），僅能各分得14.39平方公尺，就系爭1158號土地部分，陳雯慧應有部分最少（150000分之106），僅能分得1.54平方公尺，上開共有人可分配之土地面積甚小，無法做有效之利用，所分得之部分恐無經濟價值可言。另依附圖所示，系爭1167、1166、1158號土地臨路面寬不一，依各該土地之共有人人數，無從使各共有人均分得臨路之土地，原物分割勢將形成袋地，更徒增彼此法律關係之複雜，明顯不利於各共有人。

3.為避免土地細分，簡化系爭1167、1166、1158號土地各別之共有關係，並得發揮最大之利用及交易價值，本件原物分配顯有困難，復參以張國君等2人表示同意變價分割。是本院審酌上開各情，認不宜以原物分割，或將原物單獨分配為其中一共有人所有而對未取得共有物之共有人以價金補償之方式分割，而宜採行變價分割，不僅得使系爭1167、1166、1158號土地參與市場上之價格競爭，再由共有人按應有部分取得價金，亦能一次性解決共有之狀態，且各共有人仍得在拍賣程序中決定是否行使優先承買權，對共有人而言，應屬有利之分割方式。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地之經濟效益、並維護當事人間之公平，認以分別變價分割為適當。爰判決分割如主文第1項至第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌核與判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

七、末按，因共有物分割之事件涉訟，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。查系爭土地雖因兩造

無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，惟兩造均分別因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認本件訴訟費用應由兩造按如主文第4項所示之比例負擔（訴訟標的價額及比例見本院卷一第19頁），始為公平，併此敘明。

中華民國 114 年 8 月 13 日
民事第六庭 審判長法官 許瑞東

法官 陳幽蘭

法官 陳宏璋

以上正本證明與原本無異。

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 114 年 8 月 13 日
書記官 張韶安

附表一：

共有人	○○段0000地號土地
	應有部分比例
陳金蓮	600分之70
黃文松	600分之37
許暖	600分之88
陳帝緝	24分之1
陳國民	24分之1
呂清泉	600分之62
陳雯慧	600分之47
劉秋茂	40分之1
劉秉澄	40分之1
張國君	400分之72

(續上頁)

01

張國源	400分之72
-----	---------

02

附表二：

03

共有人	○○段0000地號土地
	應有部分比例
王俊明	1500分之72
王俊龍	1500分之72
王俊杰	1500分之72
蘇石松	10分之1
蘇坤億	10分之1
劉秋茂	40分之1
劉秉澄	40分之1
張國君	1000分之303
張國源	1000分之303

04

附表三：

05

共有人	○○段0000地號土地
	應有部分比例
黃文松	300000分之6907
許暖	500分之61
陳帝緝	40分之1
陳國民	40分之1
呂清泉	300000分之23392
陳雯慧	150000分之106
蘇石松	600分之17
蘇坤億	600分之17
游沈秀霞	100000分之6720
蕭志銘	500分之21

01

蕭文禮	150000分之12957
劉秋茂	40分之1
劉秉澄	40分之1
張國君	40000分之7324
張國源	40000分之7324
游昭鎔	40000分之2314

02

附表四：

03

土地	○○段0000地號	○○段0000地號	○○段0000地號
共有人	應有部分比例	應有部分比例	應有部分比例
陳金蓮	600分之70		
黃文松	600分之37		300000分之6907
許暖	600分之88		500分之61
陳帝緝	24分之1		40分之1
陳國民	24分之1		40分之1
呂清泉	600分之62		300000分之23392
陳雯慧	600分之47		150000分之106
王俊明		1500分之72	
王俊龍		1500分之72	
王俊杰		1500分之72	
蘇石松		10分之1	600分之17
蘇坤億		10分之1	600分之17
游沈秀霞			100000分之6720
蕭志銘			500分之21
蕭文禮			150000分之12957
劉秋茂	40分之1	40分之1	40分之1
劉秉澄	40分之1	40分之1	40分之1

(續上頁)

01

張國君	400分之72	1000分之303	40000分之7324
張國源	400分之72	1000分之303	40000分之7324
游昭鎔			40000分之2314