臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2794號

原　　告　王文佐

000000000000000000

訴訟代理人　潘祐霖律師

被　　告　賴林密

林志偉

000000000000000000

林金寶

林玉山

林司婷

000000000000000000

林欽重

000000000000000000

林欽炎

林貴美

林奕廷

林欽樹

林永華

000000000000000000

林欽清

林欽諒

林欽益

000000000000000000

陳嘉宏

陳嘉榮

000000000000000000

林文賓

林欽泉

林欽裕

游章欽

李秀娟

000000000000000000

黃三權　　住○○市○○區○○路○段000巷0號0樓

蕭錫新

林欽棟

林欽軒

吳林麗雲

000000000000000000

林麗華

林美玲

曾景煌

石宏裕

黃柏誠

游俊昌

游美麗

游美玲

游美華

000000000000000000

林春玉

000000000000000000

林詩芸

林匡藩

林蔭民

陳略

林琤淑

林玲君

林承賢

林琪鴻

林慶昌

林欽賢

上　二　人
訴訟代理人　林永惠
　　林傢葶（原名：林翹秀）
000000000000000000
被　　告　釋常禪
000000000000000000
　　陳瑋鋼
上　一　人
訴訟代理人　秦伊均
被　　告　林明麗
000000000000000000
　　張高祥
　　林素華
000000000000000000
　　朱虹
上　一　人
訴訟代理人　劉佳龍律師
被　　告　王唯揚
000000000000000000
　　林玫伶
　　　　號
　　何純　　住○○市○○區○○路000巷00弄0號0
000000000000000000
　　林添福
　　林欽貞
　　林欽順
　　林欽發
　　林欽龍
000000000000000000
　　林欽銘
　　林欽進

林永仁

000000000000000

楊炳煌

林永瑞

000000000000000

林欽順

林永壽

林淑伶

林瓊如

林雪如

林雅惠

林天賜

林永銅

王林秋金

000000000000000

林秋蘭

林欽能

林青燕

林欽城

林欽源

林欽明

林欽川

林欽文

林欽善

徐智城

林藍阿秀

林子恩（原名：林季萱）

000000000000000

吳燕雪

林千玉

林青芬

林定詠
林伯翹
林秀珠
林秀清
林永朗
林淑惠
林麗禎
兼上 43 人
共　　同
訴訟代理人　林建宏
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　中華民國
管理者：財政部國有財產署
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　郭曉蓉
複　代理人　王貴蘭
受　告知人　中租迪和股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳鳳龍

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積5492.11平方公尺）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。

訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度臺上字第1797號判決要旨參照）。是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。經查，原告員起訴主張之分割方案為實物分割，後改主張請求變價分割（見本院卷第19頁、第177頁），原告主張之分割方案雖迭經變更，然其訴訟標的仍為共有物之分割，應認均屬更正事實上或法律上之陳述，於法均無不合。

二、又被告賴林密、林志偉、林金寶、林玉山、林司婷、林欽重、林欽炎、林貴美、林奕廷、林欽樹、林永華、林欽清、林欽諒、林欽益、陳嘉宏、陳嘉榮、林文賓、林欽泉、林欽裕、游章欽、李秀娟、林欽棟、林欽軒、吳林麗雲、林麗華、林美玲、曾景煌、石宏裕、黃柏誠、游俊昌、游美麗、游美玲、游美華、林春玉、林詩芸、林匡藩、林蔭民、林琤淑、林玲君、林承賢、林琪鴻、釋常禪、林明麗、張高祥、林素華、王唯揚，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地面積5,492.11平方公尺，應有部分如附表所示。系爭土地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之約定，為儘速消滅共有關係，以增進物之利用及市場經濟價值，各共有人自得請求分割共有物，惟系爭土地共有人多達100人，伊考量系爭土地共有人眾多、訴訟迄今仍難就系爭土地分割方案取得共識，故主張變

價分割，並將變賣所得價金按如附表「應有部分」欄所示比例分配於全體共有人。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，提起本件訴訟。並聲明：系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分」欄所示比例分配之。

二、被告方面：

㈠被告林傢葶則以：系爭土地應維持原共有關係，不同意原告主張分割方案等語，資為抗辯。

㈡被告林玫伶、林建宏、何純、林添福、林欽貞、林欽順、林欽發、林欽龍、林欽銘、林欽進、林永仁、楊炳煌、林永瑞、林欽順、林永壽、林淑伶、林瓊如、林雪如、林雅惠、林天賜、林永銅、王林秋金、林秋蘭、林欽能、林青燕、林欽城、林欽源、林欽明、林欽川、林欽文、林欽善、徐智城、林藍阿秀、林子恩、吳燕雪、林千玉、林青芬、林定詠、林伯翹、林秀珠、林秀清、林永朗、林淑惠、林麗禎（下稱林建宏等44人）則以：不同意原告主張之分割方案，原告並未釋明系爭土地有何原物分配困難，顯有不當，明顯侵害共有人權益，影響系爭土地利用，應維持系爭土地共有關係等語，資為抗辯。

㈢被告黃三權、蕭錫新、林慶昌、陳略、林欽賢、財政部國有財產署、陳瑋鋼、朱虹則以：同意原告主張之變價分割方案等語，資為抗辯。

㈣被告賴林密、林志偉、林金寶、林玉山、林司婷、林欽重、林欽炎、林貴美、林奕廷、林欽樹、林永華、林欽清、林欽諒、林欽益、陳嘉宏、陳嘉榮、林文賓、林欽泉、林欽裕、游章欽、李秀娟、林欽棟、林欽軒、吳林麗雲、林麗華、林美玲、曾景煌、石宏裕、黃柏誠、游俊昌、游美麗、游美玲、游美華、林春玉、林詩芸、林匡藩、林蔭民、林琤淑、林玲君、林承賢、林琪鴻、釋常禪、林明麗、張高祥、林素華、王唯揚，均經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、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；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823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查：查系爭土地為兩造共有，面積為5,492.11平方公尺，各共有人應有部分如附表「應有部分」欄所示；使用分區為變更中和細部計畫公園用地等情，有系爭土地之登記謄本、新北市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書附卷可稽（見本院111年度板司調字第296號卷，下稱板司調卷，第39至66頁、本院卷第51至78頁、第89頁，而原告主張兩造就系爭土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的有不能分割之情事，兩造間就系爭土地無法達成分割協議，因而請求裁判分割等情，為被告所不爭執，堪信為真實。被告林建宏等44人及被告林傢葶雖主張維持現狀，然本件卷內查無因法令規定、物之使用目的不能分割或訂有不分割協議之情事，亦有新北市中和地政事務所函、新北市政府工務局函附卷可稽（見本院卷第29至48頁），揆諸前開法律規定，原告訴請裁判分割系爭土地，依法有據。被告林建宏等44人及被告林傢葶上開抗辯，難認可採。

㈡再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年度上字第1792號判決、105年度台上字第2056號判決意旨參照）。又法

院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，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年度臺上字第223號判決要旨參照）。經查：

1.系爭土地為雜林地，有本院110年度司執字第163928號強制執行事件查封筆錄附卷可稽（見本院110年度司執字第163928號清償債務卷宗），其上有多座墳墓，除有不知名之第三人佔有部分土地，亦有高低落差情形，有現場相片、GOOGLE地圖、地籍圖資網路便民服務系統列印資料、坡度圖等件附卷可稽（見本院卷第91至99頁、第291至295頁）。審酌系爭土地面積雖有5,492.11平方公尺（見本院卷第51頁），面積雖非小，然共有人多達100人，且渠等應有部分比例多寡不一（見附表），相差懸殊。而原告及被告黃三權、蕭錫新、林慶昌、陳略、林欽賢、財政部國有財產署、陳瑋鋼、朱虹均表示同意將系爭土地全部變價分割等情（見本院卷第150至151頁），顯見其等均不同意採用原物分割方案。至被告賴林密、林志偉、林金寶、林玉山、林司婷、林欽重、林欽炎、林貴美、林奕廷、林欽樹、林永華、林欽清、林欽諒、林欽益、陳嘉宏、陳嘉榮、林文賓、林欽泉、林欽裕、游章欽、李秀娟、林欽棟、林欽軒、吳林麗雲、林麗華、林美玲、曾景煌、石宏裕、黃柏誠、游俊昌、游美麗、游美玲、游美華、林春玉、林詩芸、林匡藩、林蔭民、林琤淑、林玲君、林承賢、林琪鴻、釋常禪、林明麗、張高祥、林素華、王唯揚，則均未以言詞或書狀表示其等同意於系爭土地分割後，繼續與他人維持共有。而被告林建宏等44人及被告林傢葶亦未主張原物分割，可見系爭土地上墳墓數座且地形高低落差，且有數座墳墓、遭第三人占用之情形，對於分割後取得該部分之共有人有失公平，實物分割顯有困難。

2.按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有

物土地時，除因共有人之利益或其他就共有物之一部仍有維持共有之必要情形外，應將土地分配於各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係，此觀民法第824條第4項之規定自明（最高法院91年度台上字第1795號、111年度台上字第2437號判決意旨參照）。是以被告林建宏等44人及被告林傢葶主張維持原共有關係，不同意分割，亦不足採。

3.系爭土地因共有人達100人，且均無人主張原物分割，已如前述，可見實物分割將減損其價值，為維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平，且部分共有人亦表示同意變價分割，各共有人日後得於變價程序中價購其他持分等一切情事，應認本件採取變價分割，將變價所得由兩造依如附表所示應有部分比例分配，確屬適當公平之方式。

4.據上，本院審酌兩造之利益，經變價拍賣良性公平競價或市場機制結果，共有人所能分配之金額可能增加，對於共有人而言，當非不利，另酌以系爭土地之使用現況、經濟效益、公平均衡原則等一切因素，茲認系爭土地地應予變價分割，將所得價金依應有部分分配於兩造，就兩造權益而言，堪屬適切、公平之方法。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求分割系爭土地，為有理由，而系爭土地之分割方式，應以變價分割即變賣系爭土地，將所得價金由兩造按附表所示兩造應部分比例取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

五、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。又按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已

參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第67條之1第1項、第67條規定甚明。被告石宏裕就系爭土地應有部分3600分之112、被告黃柏誠就系爭土地應有部分5400分之61設定抵押權予訴外人中租迪和股份有限公司，有前揭土地登記謄本在卷可查，本院業已依前開法律規定對抵押權人中租迪和股份有限公司告知本件訴訟，有本院送達證書為證，上開受告知人並未表明參加訴訟，依前開規定視為於得行參加時已參加本件訴訟，其抵押權於本件分割共有物判決確定時移存至抵押人所分得之部分，附此敘明。

六、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。共有物分割事件，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費用，顯失公平，爰依上揭規定，命兩造依如附表「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔訴訟費用。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　朱慧真

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　　112　　年　　5　　月　　24　　日

書記官　黃翊芳

附表：系爭土地各共有人應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分	訴訟費用 分擔比例
原告	王文佐	5/2160	5/2160
被告1	賴林密	1/144	1/144
被告2	林志偉	4/1080	4/1080

被告3	林玫伶	4/1080	4/1080
被告4	林建宏	4/1080	4/1080
被告5	何純	8/1080	8/1080
被告6	林金寶	30/12240	30/12240
被告7	林玉山	30/12240	30/12240
被告8	林添福	30/12240	30/12240
被告9	林司婷	30/12240	30/12240
被告10	林欽重	15/3600	15/3600
被告11	林欽貞	15/3600	15/3600
被告12	林欽順	10/3600	10/3600
被告13	林欽發	10/3600	10/3600
被告14	林欽炎	10/3600	10/3600
被告15	林貴美	1/504	1/504
被告16	林欽龍	1/576	1/576
被告17	林欽銘	1/576	1/576
被告18	林奕廷	7/5040	7/5040
被告19	林欽進	1/576	1/576
被告20	林欽樹	1/576	1/576
被告21	林永仁	1/162	1/162
被告22	林永華	1/162	1/162
被告23	楊炳煌	1/162	1/162
被告24	林永瑞	1/24	1/24
被告25	林欽順	31/2016	31/2016
被告26	林欽清	25/2016	25/2016
被告27	林永壽	15/12960	15/12960
被告28	林欽諒	1/480	1/480
被告29	林欽益	20/9600	20/9600
被告30	林淑伶	5/9600	5/9600

被告31	林瓊如	5/9600	5/9600
被告32	林雪如	5/9600	5/9600
被告33	林雅惠	5/9600	5/9600
被告34	陳嘉宏	10/9600	10/9600
被告35	陳嘉榮	10/9600	10/9600
被告36	林文賓	1/2700	1/2700
被告37	林天賜	1/162	1/162
被告38	林永銅	1/54	1/54
被告39	林欽泉	1/480	1/480
被告40	林欽裕	1/480	1/480
被告41	王林秋金	1/480	1/480
被告42	林秋蘭	1/540	1/540
被告43	林欽能	2/540	2/540
被告44	林青燕	1/540	1/540
被告45	林欽城	1/540	1/540
被告46	林欽源	1/540	1/540
被告47	林欽明	1/540	1/540
被告48	林欽川	1/540	1/540
被告49	林欽文	1/540	1/540
被告50	林欽善	1/540	1/540
被告51	游章欽	11/12240	11/12240
被告52	李秀娟	1/576	1/576
被告53	黃三權	4393/30240	4393/30240
被告54	蕭錫新	2035/15120	2035/15120
被告55	徐智城	30/12240	30/12240
被告56	林欽棟	35/30240	35/30240
被告57	林欽軒	35/30240	35/30240
被告58	吳林麗雲	35/30240	35/30240

被告59	林麗華	35/30240	35/30240
被告60	林藍阿秀	35/30240	35/30240
被告61	林子恩	35/30240	35/30240
被告62	林美玲	83/2160	83/2160
被告63	曾景煌	1/9	1/9
被告64	石宏裕	112/3600	112/3600
被告65	黃柏誠	61/5400	61/5400
被告66	游俊昌	1/12240	1/12240
被告67	游美麗	1/12240	1/12240
被告68	游美玲	1/12240	1/12240
被告69	游美華	1/12240	1/12240
被告70	林春玉	1/1224	1/1224
被告71	吳燕雪	1/162	1/162
被告72	林詩芸	15/12960	15/12960
被告73	林慶昌	5359/342720	5359/342720
被告74	林匡藩	10/1080	10/1080
被告75	林蔭民	10/1080	10/1080
被告76	林千玉	7/5040	7/5040
被告77	陳略	119466/0000000	119466/0000000
被告78	林青芬	1/324	1/324
被告79	林琤淑	1/1296	1/1296
被告80	林玲君	1/1296	1/1296
被告81	林承賢	1/1296	1/1296
被告82	林琪鴻	1/1296	1/1296
被告83	林欽賢	1249/102816	1249/102816
被告84	林定詠	1/324	1/324
被告85	林伯翹	1/324	1/324
被告86	林傢葶	1/324	1/324

被告87	林秀珠	1/432	1/432
被告88	林秀清	1/432	1/432
被告89	林永朗	1/432	1/432
被告90	林淑惠	1/432	1/432
被告91	林麗禎	1/432	1/432
被告92	財政部國有財產署	35/5040	35/5040
被告93	釋常禪	1/96	1/96
被告94	陳瑋鋼	23/300	23/300
被告95	林明麗	30/12240	30/12240
被告96	張高祥	15/12960	15/12960
被告97	林素華	182/15120	182/15120
被告98	朱虹	13/432	13/432
被告99	王唯揚	120/2160	120/2160