

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第846號

原告 陳重吉

訴訟代理人 戴連宏律師

被告 陳重熙

夏秀文

吳啓銘

趙平長

黃方彥

王鳴華

張維倩

許俊耀

0000000000000000

0000000000000000

張哲瑜

王建淵

袁齊芬

0000000000000000

吳俊朋

劉鏡顯

譚瑞祺

李明賢

鄭淑云

蘇聰裕

傑和投資股份有限公司

(即被告賴光榮之承當訴訟人)

0000000000000000

上 一 人

法定代理人 賴光榮

被告 杰德投資股份有限公司

0000000000000000

01 法定代理人 范乾進
02 被 告 貝涑德投資股份有限公司

04 法定代理人 張峰銘
05 被 告 欣仲投資股份有限公司

07 法定代理人 李明廣
08 被 告 張高祥

09 上21人共同

10 訴訟代理人 林則奘律師
11 侯傑中律師
12 游文愷律師

13 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年1月12日
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 附表所示共有土地應予變價分割，所得價金由附表共有人依「應
17 有部分」欄位所示比例分配。

18 訴訟費用由附表共有人依「應有部分」欄位比例分擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
22 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
23 之當事人承當訴訟。此觀民事訴訟法第254條第1項、第2前
24 段規定自明。查原告起訴時原列之被告即共有人之一被告賴
25 光榮，於本件訴訟繫屬中之民國111年3月15日移轉新北市○
26 ○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分（70,00
27 0,000分之811,753）予訴外人傑和投資股份有限公司，有系
28 爭土地第三類登記謄本附卷可參（見本院卷一第85頁），傑
29 和投資股份有限公司具狀聲請承當訴訟，業經原告及除被告
30 陳重熙以外之其餘被告同意在案（見本院卷一第133、135頁
31 及112年1月12日言詞辯論筆錄），依上說明，自應由傑和投

資股份有限公司為賴光榮承當本件訴訟，賴光榮則脫離訴訟
繫屬，合先敘明。

二、被告陳重熙經合法通知，無正當理由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，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：兩造共有系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，且兩造未訂有不分割之期限，對於如何分割亦未有協議。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款提起本件訴訟，請求判決如主文第一、二項所示（原告起訴時未具體說明分割方法，於民國112年1月12日言詞辯論期日補充）一節，業據提出系爭土地第三類登記謄本、地籍圖謄本及現場照片等件為證，被告夏秀紋等21人則同意原告提出之變價分割方案，被告陳重熙經合法通知未於言詞辯論期日到場，惟據其提出書狀略以：同意分割系爭土地，並願意單獨分得系爭土後，以金錢補償之方式補償其餘共有人等語，則本件應予以審究者，在於：系爭土地應以何方式分割較為允當？

二、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。經查，系爭土地之使用分區為住宅區(附)用地，無土地法第31條規定最小分割面積之限制，又其上有被告等人所共有未辦保存登記建物（下稱系爭房屋），此有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、新北市政府稅捐稽徵處房屋稅籍證明書、系爭房屋之現場照片3張等件在卷可參（見111年度板司調字第33號卷第53至61頁、第129至145頁，下稱板司調卷；本院卷一第75頁至91頁），依其使用目的核無不能分割之情形，亦無契約訂有不分割期限之情事，且無建築基地法定空地分割辦法之限制等情，業經兩造自承在卷（參見本院112年1月12日言詞辯論筆錄），則兩造既就分割方法無法達

01 成協議，原告既為共有人之一，其依上開規定訴請裁判分割
02 系爭土地，核屬有據。

03 三、再按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
04 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
05 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人
06 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
07 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
08 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
09 以價金分配於各共有人。」民法第824條第1項定有明文。又
10 分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當
11 事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利
12 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
13 束（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607
14 號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。是以，裁判分
15 割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事
16 件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共
17 有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。另
18 所謂原物分配有困難，得變賣共有物而分配價金之情形，係
19 指共有物性質上不能以原物分配，或以原物分配將減損其價
20 值或難以為通常之使用時，得依變賣之方法分配價金，以維
21 護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益與實質公平。

22 四、查，系爭土地為不規則窄長方形，其上主要部分為被告等人
23 所共有之建物，屋前則種植蔬菜，且面積僅有153.87平方公
24 尺，有現場照片及登記第三類謄本可參，是就系爭土地面積
25 及兩造之應有部分比例，倘以原物分割，除原告及被告陳重
26 熙、張高祥外，其餘被告依其等應有部分比例僅能分得之土
27 地面積僅為約1.78平方公尺，均過於狹小，有損系爭土地之
28 完整性，致無法發揮該系爭土地經濟上之最大利用價值，足
29 認本件以原物分割，顯有困難。被告陳重熙雖以書狀稱同意
30 將系爭土地分由伊一人單獨所有，以金錢補償其餘共有人等
31 語，惟兩造對於金錢補償之標準或由何人獨自取得系爭土地

所有權等情，迄本院112年1月12日言詞辯論終結前均仍未取得共識，為免另生金錢補償糾紛，故亦無從將系爭土地原物分配予兩造其中一人或數人維持共有。又到庭被告均表示同意變價分割，參以採行變價分割之方式，透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格拍賣之執行程序，於「自由市場競爭」之情形下，將系爭土地所有權分別歸一，除可發揮更大之經濟效用，兩造均可於變賣時參與買受，並主張共有人之優先承買權，經由良性公平競價之結果，可使系爭土地之市場價值極大化，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，足徵本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭土地經濟效用之分割方法。綜上，本院審酌系爭土地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形、兩造之利益及意願等一切情形，認應以變價分割並將變價所得分別按兩造分別就系爭土地之應有部分比例分配較為適當，爰判決如主文第一項所示。

五、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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由兩造分擔較符公平原則，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭不動產應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文第二項所示。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1

中 華 民 國 112 年 1 月 18 日
民 事 第 七 庭 法 官 李 昭 融

01 以上正本係照原本作成

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

07 書記官 楊佩宣

08 附表：

09 不動產標示：新北市○○區○○段000地號土地
面積：153.87平方公尺（權利範圍全部）

編號	共有人	應有部分
1	陳重熙	14000分之7440
2	夏秀紋	00000000分之808867
3	吳啓銘	00000000分之808867
4	趙平長	00000000分之808867
5	黃方彥	00000000分之808867
6	王鳴華	00000000分之808867
7	張維倩	00000000分之808867
8	許俊耀	00000000分之808867
9	張哲瑜	00000000分之808867
10	王建淵	00000000分之808867
11	袁齊芬	00000000分之808867
12	吳俊朋	00000000分之808867
13	劉鏡顯	00000000分之808867
14	譚瑞祺	00000000分之808867
15	李明賢	00000000分之808867
16	鄭淑云	00000000分之808867
17	蘇聰裕	00000000分之808867
18	傑和投資股份有限公司	00000000分之811753

(續上頁)

01

19	杰德投資股份有限公司	00000000分之808867
20	貝涑德投資股份有限公司	00000000分之808867
21	欣仲投資股份有限公司	00000000分之808867
22	張高祥	00000000分之0000000
23	陳重吉	14000分之1560