

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第847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（賴光榮之承當訴訟人）

0000000000000000

法定代理人 賴光榮

被告 杰德投資股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 范乾進

被告 貝涑德投資股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 張峰銘

03 被 告 欣仲投資股份有限公司
04 0000000000000000

05 法定代理人 李明廣

06 被 告 張高祥

07 上二十一人

08 共 同

09 訴訟代理人 侯傑中律師

10 游文愷律師

11 受 告知人 陽信商業銀行股份有限公司
12 0000000000000000

13 法定代理人 陳勝宏

14 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年10月12

15 日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 一、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
18 「應有部分」欄位所示比例分配。

19 二、訴訟費用其中由附表共有人依「應有部分」欄位比例分擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

22 一、原告原起訴聲明為：請求就兩造共有坐落於如附表所示之新
23 北市○○區○○段000○0地號土地(下稱系爭土地)准予分割
24 (見111年度板司調字第32號卷，下稱【板司調卷】，第11
25 頁)，嗣於民國111年10月12日言詞辯論程序變更聲明為：系
26 爭土地應予變價分割，所得價金按應有部分比例分配(見本
27 院111年度訴字第847號卷二第107頁)，核原告上開所為，係
28 未變更訴訟標的法律關係，而減縮或擴張應受判決事項之聲
29 明者，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸前揭法條規
30 定，亦應准許。

31 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，

於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。此觀民事訴訟法第254條第1項、第2前段規定自明。查原告起訴時原列之被告即共有人之一被告賴光榮，於本件訴訟繫屬中之民國111年3月15日移轉系爭土地之應有部分（70,000,000分之811,753）予訴外人傑和投資股份有限公司，有系爭土地第一類登記謄本附卷可參（見本院卷一第27頁），傑和投資股份有限公司具狀聲請承當訴訟，業經原告及其餘被告等人均同意（見本院卷一第124、127、144頁），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。

三、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，請求將系爭土地予以變價分割等語，並聲明：如主文第1項所示。

二、被告部分：

(一)被告夏秀紋等21人則以：伊等均同意原告提出之變價分割方案。

(二)被告陳重熙經合法通知未於言詞辯論期日到場，惟據其先前提出書狀略以：同意分割系爭土地，並願意單獨分得系爭土地後，以金錢補償之方式補償其餘共有人等語。

三、原告主張系爭土地現由兩造依附表所示比例共有等情，業據原告提出系爭土地第三類登記謄本、地籍圖謄本各1份為證（見板司調卷第35頁至第53頁），經核無訛，應堪認定。

四、得心證之理由：

(一)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部分住宅區(附)部分軍事用地，無土地法第31條規定最小分割面積之限制，又其上並無建物登記或建築執照資料，無建築基地法定空地分割辦法之限制，此有系爭土地登記第一類謄本、新北市政府都市計畫土地使用分區證明書、新北市政府工務局111年5月4日新北工建字第1110813213號函、新北市中和地政事務所111年5月6日新北中地資字第1116187361號函各1份在卷可參（見板司調卷第55頁；本院卷一第75至76頁、第83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，兩造就分割方法無法達成協議，復有調解程序筆錄（見板司調卷第201頁）在卷可佐，原告既為共有人之一，其依上開規定訴請裁判分割系爭土地，核屬有據。

(二)按「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。」、「以原物為分配時，如共有入中有未受分配，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，因共有入之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」、「以原物為分配時，因共有入之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」、「共有入相同之數不動產，除法令另有規定外，共有入得請求合併分割。」、「共有入部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有入，經各不動產應有部分過半數共有入之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。」，民法第824條第1至6項分別定有明文。又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88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。是以，裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，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公平決之。另所謂原物分配有困難，得變賣共有物而分配價金之情形，係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值或難以為通常之使用時，得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益與實質公平。

(三)查，系爭土地為不規則窄長條形，其上部分土地種有植栽、部分土地為雜草叢生，其上並無任何建物，需經由其旁679之1地號土地對外聯繫等情，有現場照片在卷可憑（見本院卷一第185頁至第189頁），並經本院會同兩造及地政事務所測量人員至現場履勘測量，有本院勘驗筆錄、新北市中和地政事務所111年8月18日出具之土地複丈成果圖（下稱附圖）在卷可佐（見本院卷一第173頁至第177頁、第193至195頁），復為原告及到庭被告所不爭執，堪以認定。又系爭土地面積為615.2平方公尺，有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷二第41至57頁），是就系爭土地面積及兩造分別應有部分比例，倘以原物分割，除原告及被告陳重熙、張高祥外，其餘被告依其等應有部分比例僅能分得之土地面積僅為約7平方公尺，均過於狹小，有損系爭土地之完整性，致無法發揮該系爭土地經濟上之最大利用價值，足認本件以原物分割，顯有困難。被告陳重熙雖以書狀稱同意將系爭土地分由其一人單獨所有，以金錢補償其餘共有人等語，惟兩造對於金錢補償之標準迄今仍未取得共識，況兩造迄於本院言詞辯論終結前，仍未達成共識由何人獨自取得系爭土地所有權之意願，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，分別依據系爭土地之狀況、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，本院認為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。從而，本院審酌上情並兼顧各共有人之利益，認以變價分割方式分割系爭不動產，較為適當。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許，本院審酌系爭土地之性質、分割後之經濟效益、當事人之意願，認均以變價分割為適當，變價所得之價金應依附表「應有部分」欄位所示比例分配。

六、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2項所示。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中華民國 111 年 10 月 28 日

民事第六庭 法官 陳幽蘭

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 10 月 31 日

書記官 李淑卿

附表：

不動產標示：新北市○○區○○段000○0地號土地
面積：615.20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8612
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

(續上頁)

01

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
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388