

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1295號

原告 陳美梅

訴訟代理人 翁顯杰律師

被告 陳顏真珠

陳進安

兼 前一人

訴訟代理人 陳進隆

被告 陳進福

陳淑華

兼 前二人

訴訟代理人 陳進聰

前 一 人

訴訟代理人 游家雯律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年9月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之不動產應予變賣，所得價金按原告七分之一、被告陳顏真珠七分之一、被告陳進安七分之一、被告陳進聰七分之一、被告陳進福七分之一、被告陳淑華七分之一、被告陳進隆七分之一之比例分配。
- 二、兩造共有如附表二所示之土地應予變賣，所得價金按原告七分之一、被告陳顏真珠七分之一、被告陳進安七分之一、被告陳進聰七分之三、被告陳進福七分之一之比例分配。
- 三、訴訟費用由被告陳顏真珠負擔七分之一、被告陳進安負擔七分之一、被告陳進聰負擔七分之二、被告陳進福負擔七分之一、被告負擔陳淑華十四分之一、被告陳進隆負擔十四分

01 一，餘由原告負擔。

02 事實及理由

03 一、本件被告陳進安、陳進隆經合法通知，未於最後言詞辯論期
04 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
05 之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 二、原告起訴聲明：（一）請准就原告與被告陳顏真珠、陳進
07 安、陳進聰、陳進福、陳淑華、陳進隆等共有如附表一所示
08 之土地及建物（下稱系爭○○房地）予以變價分割，所得價
09 金依應有部分比例分配。（二）請准就原告與被告陳顏真
10 珠、陳進安、陳進聰、陳進福共有如附表二所示之土地（下
11 稱系爭○○土地）予以變價分割，所得價金依應有部分比例
12 分配。並主張略以：

13 （一）按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
14 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分
15 割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決
16 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
17 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物
18 分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，
19 得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
20 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分
21 配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法
22 第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。

23 （二）查本件系爭不動產為兩造所共有，原告持分1/7，無因使用
24 目的不能分割之情形，而兩造間並未訂有不分割之特約，且
25 系爭○○房地為一、二樓房屋，無法原物分割，而系爭
26 ○○土地其分割方法又不能由兩造協議決定，故變賣上開房
27 地及土地，以價金分配於各共有人，更能符合兩造間之意思
28 及利益，且更貼近系爭房地之性質及價值、經濟效用，符公
29 平經濟原則。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項
30 之規定，請求變價分割。

31 （三）本件緣於系爭○○土地之共同共有人陳輝龍積欠原告新台幣
32 （下同）1572萬3500元，遲未清償，經原告取得執行名義聲

01 請拍賣系爭土地進行變價取償，而為消滅共同共有關係，原
02 告另案提起分割遺產及變價分割共有物，嗣經調解成立，公
03 同共有人同意依應繼分比例分割系爭土地後，再續行拍賣陳
04 輝龍之應有部分1/7，嗣經執行法院核定底價進行拍賣，第
05 一次無人應買，第二次亦無人應買，由原告承受陳輝龍1/7
06 之應有部分，並通知其他全體共有人是否優先承購，逾期無
07 人表示意見，顯見其他全體共有人並無意維持共有關係甚
08 明。原告承受之後，迫於無奈，只能再聲請本件變價分割取
09 償。是被告陳進聰狀稱：原告取得系爭○○土地時，對於本
10 案應為原物分割並維持共有關係有所認識且可預見云云，實
11 屬無稽。

12 (四)被告陳進聰於鈞院提出系爭○○土地之分割方案，原告難予
13 同意。陳進聰未得全體共有人之同意即擅自占有系爭○○土
14 地之特定部分出租營利，為謀營私，故將原告應有部分分割
15 為袋地，減損原告之權益，彰彰甚明。況另一共有人即被告
16 陳顏真珠亦不願維持共有關係，同意變價分割。是故本件以
17 變價分割為公平合理，他共有人若想取得土地所有權，也可
18 以主張優先承購，可免爭議。

19 (五)本件被告陳進聰雖稱其已在處理出售系爭○○土地之事宜，
20 請求停止訴訟，惟本件由鈞院判准變價分割，並不影響其出
21 售事宜，為避免被告藉故拖延訴訟，爰請求判准變價分割等
22 語。

23 三、被告陳進聰、陳進福、陳淑華答辯聲明：(一)兩造共有系
24 爭○○土地，應予原物分割，其分割方法如丁案即新北市新
25 莊地政事務所土地複丈成果圖(詳附圖)，其中「1」部分
26 之土地由原告取得即7分之1，「1(3)」部分供原告無償通
27 行，「1(4)」部分由被告等人依應有比例維持共有。(二)
28 兩造共有系爭○○房地，請予以變價分割，依兩造應有部分
29 比例分配。並略以下列情詞置辯：

30 (一)按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為
31 非訟事件，究依何種方式為適當，法院有自由裁量之權，並
32 應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有

01 人之利益等情事公平決之，不受當事人聲明之拘束。

02 (二)本件原告係因與被告陳顏真珠之子陳輝龍間清償票款事件，
03 取得系爭○○土地之持分，原告於強制執行程序前已知悉該
04 土地後方為雜木林區，又充分理解並可預期承受該土地持份
05 之際，將與他人維持共有關係且對該土地上之坐落建物並無
06 使用權，仍願承受。自堪認原告對於承受該土地持份後，將
07 維持共有關係應有所認識且可預見。申言之，系爭○○土地
08 本為袋地，由被告陳進聰父親出名，陳進聰實際出資取得通
09 行權在前，目前亦為陳進聰實際居住住所，其上坐落陳進聰
10 所有工廠建物已三十餘年，領有工廠登記證，陳進聰為顧及
11 員工生計，縱景氣不佳仍勉力維持工廠運作。是以，本件自
12 應盡量維持系爭土地之使用現狀，除減少共有人間之損害，
13 並可維弱勢勞方員工之經濟來源，使系爭土地及上坐落建物
14 發揮最大效益，是以，被告陳進聰提出之丁方案，可使土
15 地、建物繼續充分使用，實為雙方當事人利益最大公約數。

16 (三)關於系爭○○房地部分：陳進聰原先顧及陳顏真珠仍居住在
17 內，雙方雖無自然血緣關係，但基於尊親長輩，慮其年事已
18 高，為免搬家遷移之勞累，本希望讓陳顏真珠能於該房地安
19 享晚年，並維持家族情誼，然陳顏真珠既於113年5月31日調
20 解程序表明其可接受系爭○○房地採變價分割方式，陳進聰
21 僅得予以尊重，故同意系爭○○房地之分割方式採變價分
22 割，依兩造應有部分比例分配價金。

23 (四)嗣被告陳進聰具狀陳稱：其本人已取得系爭○○土地共有人
24 應有部分達三分之二同意，委任住商不動產公司出售中，系
25 爭○○土地上有被告陳進聰之工廠，一同出售價格較佳，也
26 有利於全體共有人。故本件原告應已無訴訟之必要等語。

27 四、被告陳顏真珠聲明：我同意原告主張，對兩造共有之不動產
28 為變價分割，希望可以把土地賣掉維持老年生活等語。

29 五、被告陳進隆、陳進安聲明：請求駁回原告之訴，並辯稱：就
30 附表一所示○○的土地上有房子，我認為不能分割；如可分
31 割希望以分割處理等語。

32 六、本院判斷如下：

01 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
02 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條
03 第1項定有明文。從而，共有物依其使用目的並非不能分
04 割，而又未有不分割之約定者，各共有人自得隨時請求分
05 割。經查，兩造為系爭○○房地及系爭○○土地之共有人，
06 且兩造之應有部分如附表一、二所示，此有土地登記謄本、
07 建物登記謄本、房屋稅單等件在卷可稽。而兩造就系爭土地
08 並無不能分割之協議，本院考其情狀亦無因共有物之使用目
09 的而致不能分割之情形，是以，原告請求就上開共有物為分
10 割，自屬可採，合先敘明。

11 (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
12 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
13 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
14 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
15 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
16 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
17 金分配於各共有人，民法第824條第2項亦有明文。又共有物
18 分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟
19 效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘
20 束（最高法院69年台上字第3100號判決意旨參照）。經查，
21 關於本件共有土地、建物之分割，兩造之間有所爭執，顯然
22 無法達成分割之協議，故有裁判分割之必要。

23 (三)就系爭○○房地部分：原告及被告陳顏真珠、陳進聰、陳進
24 福、陳淑華均同意變價分割，被告陳進隆、陳進安雖曾表明
25 渠等認為○○房地不能分割云云，卻未提出實際之說明，亦
26 未提出渠等認為合理的分割方法，且未於最後言詞辯論期日
27 到場表示意見，是以渠二人之主張自尚難採認。從而，就系
28 爭○○房地部分，本院考量多數共有人之意見及全體共有
29 人之利益，認應予變價，並將價金依共有人應有部分之比例分
30 配於各共有人，為適當之分割方法。

31 (四)就系爭○○土地部分：原告主張應變價分割，被告陳進聰、
32 陳進福、陳淑華則主張應依其所提出之丁方案為原物分割。

01 惟查，被告陳進聰等人所提出之丁方案，係將系爭○○土地
02 後方雜木區分割為原告所有，並保留其通行土地其餘部分之
03 權利，而其他部分則分割為被告等人維持共有。姑不論此一
04 分割方式將使原告分得之土地形成袋地，使用價值及效益將
05 大為減低，即以土地現狀而論，何以原告應分得雜木區，被
06 告等人則可分得土地整平且其上已蓋有工廠之區塊，其公平
07 性何在，並未見被告陳進聰提出合理之論據。況且，共有人
08 即被告陳顏真珠已經表明不願與被告陳進聰等人維持共有關
09 係，希望將之變賣分配款項，以維持其老年生活。按分割共
10 有物制度係以消滅共有關係，促進物之利用為原則。本件陳
11 顏真珠既不願與其他被告維持共有關係，若依丁方案分割，
12 將使全部被告於分割後仍維持共有關係，陳顏真珠若不願維
13 持共有，尚得再提起另一次分割共有物訴訟，徒生爭執，自
14 非本案合理的分割方案。而若陳顏真珠應有部分也要作原物
15 分割，那麼其他被告所能分得的土地面積，恐將不足以作為
16 陳進聰所有現存工廠廠房之基地，實無助於促進土地之利
17 用。是以，於本訴訟後階段，被告陳進聰亦具狀表明：已經
18 在找仲介出售系爭○○土地及其上之工廠等語。核此情狀，
19 本院認為就系爭○○土地之分割方式，亦以變價後由各共有
20 人依應有部分比例分配價金為適當。再者，民法第824條第
21 7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有
22 人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，
23 以抽籤定之。」等內容，核其立法理由，乃共有物變價分割
24 之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於
25 變價分配之執行情序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維
26 持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，
27 爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準
28 此，倘兩造仍欲取得系爭不動產繼續利用，均得於變價程序
29 時，行使依相同條件優先承買之權利，併此敘明。

30 (五)至被告陳進聰辯稱：渠已在處理系爭○○土地出售事宜，○
31 ○土地上的工廠廠房係渠所有，原告並無所有權，如果只賣
32 土地價格不好，連廠房一起出售，土地之價格也會較佳，對

01 合部共有人均屬有利等語。本院認為頗合於情理。惟原告主
02 張：為避免被告只是為了拖延訴訟，實際上卻沒有積極處理
03 出售事宜，有害原告之權益，故仍請判決變價分割等語。本
04 院亦認屬合理考量。是本院於113年9月26日言詞辯論終結
05 後，訂於113年12月31日宣判，已留有逾三個月的期間供兩
06 造處理土地自行出售事宜，並諭知被告陳進聰應儘速進行系
07 爭○○土地委託銷售，果若如其所言售得較高價金由共有人
08 分配，原告自無再訴訟之必要。然迄本件判決時止，被告陳
09 進聰仍未完成上開土地出售事宜，為保障全體共有人之程序
10 上及實體上之合法權利，本院自應依法判決。附此說明。

11 七、從而，原告主張依據民法第823條第1項前段、第824條第2項
12 第2款之規定，請求裁判變價分割系爭不動產，所得價金按
13 如附表所示之比例分配，為有理由，應予准許，並判決如主
14 文所示。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據
16 ，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，
17 併此敘明。

18 九、末查，分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本
19 件原告之起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得
20 不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以本院認
21 本件之訴訟費用，應參酌各共有人於分割後所得之利益，所
22 分得土地之多寡，及就系爭不動產各自享有之應有部分之
23 比例等一切情事，仍應由兩造分別依應有部分比例分擔訴訟費
24 用較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1之規定，諭知
25 如主文第三項所示。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
27 民事第六庭 法 官 許映鈞

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
32 書記官 陳逸軒

01
03

附表一：

共有人：陳美梅等 7 人							
編號	土地坐落					面積	權利
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範圍
1	新北市	三重區	正民		867	95.56	各 7 分之 1
	備考						

04

編號	建號	基地坐落	建築式	建物面積(平方公尺)		權利範圍
				樓層面積	附屬建物	
		建物門牌	樣主要 建築材 料及房 屋層數	合 計	主要 建築材 料及用 途	
1	2012	新北市三重區正民 段 867 地號 ----- 新北市三重區大同 北路 213 之 2 號	加強磚 造 2 層 樓	1 樓層:49.56 2 樓層:59.28 騎樓:9.72 合計:118.56		各 7 分之 1
	備考					各 7 分之 1

01

2	2267	新北市三重區正民 段 867 地號	2 層	第一層(增建部分): 22.53		各 7 分之 1
		新北市三重區大同 北路 213 之 2 號		第二層(增建部分): 22.53		
				第二層屋頂(增建部 分):81.81		
				合計:126.87		
	備考	未辦保存登記建物				
合計						

02 附表二：

03

共有人陳美梅等五人							
編 號	土 地 坐 落					面 積 平 方 公 尺	權 利 範 圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	新北市	五股區	五股坑 一		1	4152.18	陳美梅 7 分之 1 陳顏真珠 7 分之 1 陳進安 7 分之 1 陳進聰 7 分之 3 陳進福 7 分之 1

04 附圖：

新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖

