

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第3022號

原告 一如永續股份有限公司（原名：一如資產管理股份有限公司）

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

被告 曾元恭

蕭宏基

兼 共 同

訴訟代理人 許麗珍

被告 林勝雄

陳林鳳鶯

兼 共 同

訴訟代理人 林文雄

被告 林君怡

侯翠杏

侯翠香

侯翠芬

侯尊中

前四人共同

訴訟代理人 葉民文律師

被告 林德雄

羅美慧

侯玉書

01 侯傑騰
02 前二人共同
03 訴訟代理人 鄭凱威律師
04 蔡順雄律師
05 複代理人 張叡文律師
06 被 告 陳珀玲（即侯博文之承受訴訟人）

07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 侯姿安（即侯博文之承受訴訟人）
10 0000000000000000
11 0000000000000000

12 共 同
13 訴訟代理人 林慶苗律師
14 複代理人 陳柏翰律師

15 上列當事人間請求分割共有物等事件，經本院於民國114年2月21
16 日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴駁回。
19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序事項：

- 22 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
23 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
24 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168
25 條、第175條第1項分別定有明文。本件被告侯博文於起訴後
26 之113年1月16日死亡，經其繼承人陳珀玲、侯姿安具狀聲明
27 承受訴訟（見本院卷一第487頁），核無不合，應予准許。
- 28 二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本
29 案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定
30 有明文。查原告於113年10月30日具狀撤回對被告侯貞雄之
31 訴訟，並於113年11月8日收受送達該書狀繕本，有原告民事

01 撤回被告狀、本院送達證書在卷可稽（見本院卷二第85至87
02 頁），被告侯貞雄未於收受送達後10日內提出異議，依民事
03 訴訟法第262條第4項規定，視為同意撤回。

04 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
06 定有明文。經查，原告起訴時聲明為：(一)被告羅美慧即林君
07 諺之遺產管理人應就被繼承人林君諺所遺如附表一至附表四
08 所示之地號、面積、應有部分之土地，辦理繼承登記。(二)被
09 告侯王淑昭之繼承人應就被繼承人侯王淑昭所遺如附表一至
10 附表四所示之地號、面積、應有部分之土地，辦理繼承登
11 記。(三)被告侯林玉霞之繼承人應就被繼承人侯林玉霞所遺如
12 附表三所示之地號、面積、應有部分之土地，辦理繼承登
13 記。(四)兩造共有如附表一至附表四所示之不動產應予變價分
14 割，所得價金由兩造依如附表一至附表四所示之應有部分比
15 例分配。嗣原告於113年7月18日以民事準備(二)狀變更聲明
16 為：(一)被告羅美慧即林君諺之遺產管理人應就被繼承人林君
17 諺所遺如附表一至附表四所示之地號、面積、應有部分之土
18 地，辦理繼承登記。(二)被告陳珀玲、侯姿安應就被繼承人侯
19 博文所遺如附表一至附表四所示之地號、面積、應有部分之
20 土地，辦理繼承登記。(三)兩造共有如附表一至附表四所示之
21 不動產應予變價分割，所得價金由兩造依如附表一至附表四
22 所示之應有部分比例分配。經核原告變更前後之聲明均係就
23 相同土地請求分割，其請求基礎事實同一，故原告所為訴之
24 變更，於法有據，應予准許。

25 四、本件被告林君怡、林德雄、羅美慧經合法通知，無正當理由
26 未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
27 各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體事項：

29 一、原告主張：緣新北市○○區○○段00地號、65地號、66地
30 號、67地號土地（以下分別稱系爭39地號土地、系爭65地號
31 土地、系爭66地號土地、系爭67地號土地，並合稱系爭4筆

01 土地)為兩造共有，應有部分比例如附表一至附表四所示，
02 又兩造間並無任何不予分割協議，亦無禁止分割之情形。惟
03 不能協議決定分割方法，且被告羅美慧為林君諺之遺產管理
04 人，被告陳珀玲、侯姿安為侯博文之繼承人，均尚未就被繼
05 承人林君諺、侯博文部分辦理繼承登記，爰依民法第823條
06 第1項、第824條第2項規定，請求變價分割等語。並聲明：
07 如前開變更後聲明。

08 二、被告則以：

09 (一)被告曾元恭、蕭宏基、許麗珍部分：被告就系爭4筆土地正
10 向新北市都市更新局(下稱新北都更局)洽談公辦都更，並
11 由新北都更局指派都更師協助辦理自主都更，被告有意繼續
12 維持共有並辦理都更程序，原告以不對等價格與被告林德雄
13 交換土地後，強行介入共有人關係，且未經聲請協議即提告
14 所有共有人請求變價分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

15 (二)被告林勝雄、林文雄、陳林鳳鶯部分：被告所有系爭4筆土
16 地係經由繼承而來，目前經新莊都市計畫細部計畫案擬定為
17 住宅區，與鄰近新北市新莊區新央街與新中街之兩層樓危老
18 建築均逢都市更新好時機，如以拍賣方式賤價出售，將無法
19 達到土地使用價值，故被告均不同意原告變價分割之請求等
20 語。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (三)被告林君怡部分：系爭4筆土地已由新北市政府頒佈新莊都
23 市計畫細部計畫書，將前開土地圈入都更計畫區內，且系爭
24 4筆土地面積分別為18.09、16.72、1210.05、29.30平方公
25 尺，除系爭66地號土地面積較大以外，其餘面積都很小，且
26 系爭66地號土地50多年來供當地居民及車輛通行，為既成道
27 路，將來都更完成獲取經濟利益，應屬使用系爭4筆土地之
28 最佳方式，原告係為自己利益而請求變價分割，同時造成被
29 告被迫喪失未來都更後利益，係以損害他人為主要目的，顯
30 屬權利濫用，亦難認符合公共利益等語。並聲明：原告之訴
31 駁回。

01 (四)被告侯翠杏、侯翠香、侯翠芬、侯尊中部分：系爭4筆土地
02 之現況主要為鄰近建物之私設通路，亦為鄰近土地之既成巷
03 道，依其使用目的，依法不得分割。且原告就系爭4筆土地
04 之總面積約為14平方公尺，所佔比例甚微，又係以贈與或交
05 換等方式取得，若原告僅係為求將自己之應有部分土地換取
06 金錢，只需以原告出賣處分其應有部分即可，此方法除其他
07 共有人有優先購買權外，並無法律上之限制；故原告以處分
08 應有部分取得對價之方式脫離共有關係，並無困難，其提起
09 分割共有物之訴，主張變賣土地分配價金，實係以小吃大，
10 企圖侵吞全部土地之都市更新利益，原告請求分割共有物所
11 能獲得之經濟上利益明顯危及他共有人因分割共有物所生之
12 利益，並小於他共有人因分割共有物所生之損害，即應認原
13 告行使之上開權利，有違民法第148條第1項之規定，而與民
14 法第823條第1項之規定不符等語。並聲明：原告之訴駁回。
15 若准分割，請准由全體被告以價金補償原告後，由全體被告
16 分得系爭4筆土地。

17 (五)被告侯玉書、侯傑騰部分：系爭39地號土地面積18.09平方
18 公尺，原告持分僅有2268分之48，折算面積約為0.38平方公
19 尺，僅相當於0.1坪，其面積極小顯然無單獨利用之可能；
20 系爭65地號土地面積16.72平方公尺，原告持分僅有2268分
21 之48，折算面積約為0.35平方公尺，僅相當於0.1坪，其面
22 積極小顯然無單獨利用之可能；系爭66地號土地面積1210.0
23 5平方公尺，原告持分僅有27216分之281，折算面積約為12.
24 49平方公尺，僅相當於3坪，其面積極小顯然無單獨利用之
25 可能；系爭67地號土地面積29.3平方公尺，原告持分僅有22
26 68分之48，折算面積約為0.62平方公尺，僅相當於0.1坪，
27 其面積極小顯然無單獨利用之可能；原告為不動產開發商，
28 應深知取得如此小面積之持分，根本無甚利益，亦無單獨使
29 用之可能，甚且取得土地之方式係實務上少見之交換方式，
30 顯見其取得土地之目的，在於取得共有人身分而或得訴請變
31 價分割系爭4筆土地之權利，非在取得土地之原物利用。且

01 原告於111年9月28日以交換方式登記取得系爭4筆土地持分
02 後，未與其餘共有人協商，旋即於短短20日後之111年10月1
03 8日提起本訴請求變價分割共有物，足認其形式上對於系爭4
04 筆土地僅存有變價後價金之利益，而無任何情感上依存關
05 係，並可知原告起訴目的應係為取得變價分割判決後，於拍
06 賣程序中挾經濟上之優勢，以共有人身分取得優先承買權，
07 再以變價分割拍賣之低價乘機取得系爭4筆土地，以節省其
08 整合土地之成本，顯係以請求分割共有物之權利，規避市場
09 競爭機制，不當壓低系爭4筆土地之市場價值，節省取得系
10 爭4筆土地之成本，同時使其他共有人原得獲取之經濟利益
11 遭致減損，圖一己之力嚴重侵害他共有人之財產權益，顯有
12 權利濫用之情形，自屬違反民法第148條第1項之規定等語。
13 並聲明：原告之訴駁回。

14 (六)被告陳珀玲（即侯博文之承受訴訟人）、侯姿安（即侯博文
15 之承受訴訟人）部分：

16 1.原告就系爭4筆土地所持有之應有部分比例分別為：「系
17 爭39地號土地，48/2268」、「系爭65地號土地，48/226
18 8」、「系爭66地號土地，281/27216」以及「系爭67地號
19 土地，48/2268」，僅占系爭4筆土地之總面積約1.06%，
20 比例甚微。且系爭4筆土地之共有人當中，除原告係於111
21 年9月間以「交換」之方式取得系爭4筆土地之應有部分
22 外，其餘共有人皆係以「繼承、分割」等方式取得應有部分
23 (見原告111年10月18日民事起訴狀，原證1)。可見系爭
24 4筆土地之共有人當中，除原告以外，皆係長遠持有系爭4
25 筆土地之地主，對系爭4筆土地長年以來所存在之感情上
26 或生活上密不可分之依存關係。但原告卻於取得系爭4筆
27 土地之應有部分後，未與其餘絕大多數之共有人溝通，即
28 提起分割共有物訴訟並主張變價分割，強迫他共有人變賣
29 其應有部分，顯然侵害他人對其財產之存續狀態行使其自
30 由使用、收益及處分之權能。

31 2.又，新北市政府於110年2月已將系爭4筆土地納入新莊都

01 市計畫細部計畫書中，且新北市政府都市計畫土地使用分
02 區證明書亦已將系爭4筆土地規劃為「住宅區」（見被告許
03 麗珍112年7月20日民事答辯一狀，附件3），可知系爭4筆
04 土地於原告111年9月間取得應有部分前，已進行都市更新
05 之計畫。更有甚者，依113年12月10日開庭時被告許麗珍
06 之陳述，系爭4筆土地目前已有二名新北市政府之都更士
07 前來進行規劃，可見系爭4筆土地之都市更新案已勢在必
08 行。原告竟於此時提起分割共有物訴訟並主張變價分割，
09 實有害於其餘絕大多數共有人對系爭4筆土地整體開發利
10 用、經濟價值之利益。

11 3.再者，於訴訟進行當中，除原告以外之到庭被告全數表示
12 不願分割且願意維持共有，甚至部分被告有意集資向原告
13 購買其現有之應有部分，使原告提起變價分割之土地變現
14 目的得以提早實現，卻遭原告斷然拒絕並維持主張變價分
15 割，欲使除原告以外之共有人失去將來可預期之系爭4筆
16 土地開發利益。可知原告提起本件分割共有物訴訟，係以
17 損害其餘共有人為主要目的。

18 4.原告身為專業不動產買賣公司（見被告侯貞雄、侯玉書及
19 侯傑騰之112年7月21日民事答辯狀，被證1），且若以其原
20 名「一如資產管理股份有限公司」於司法院裁判書查詢系
21 統上查詢，可發現存有多則「分割共有物、拆屋還地」等
22 判決，可見原告長期用相似手法，以變價分割拍賣之低價
23 低成本取得土地，獨占其後開發利益，卻同時使地主失去
24 長期持有土地之增值利益，顯有權利濫用而悖於誠信原則
25 之情形。

26 5.再查，系爭66地號土地現正作為道路使用（見112年12月28
27 日民事陳報狀，附圖1），若以變價分割之方式進行拍賣，
28 將產生系爭66地號土地周圍住戶得否通行及如何通行之法
29 律上爭議，徒增紛爭。斟酌該土地使用情形、共有物之性
30 質及價值、經濟效用，應認屬民法第823條第1項但書基於
31 物之使用目的不能分割之情形，原告對其提起分割共有物

01 之訴，應無理由。

02 6.末查，原告於113年12月10日開庭時，稱被告主張系爭4筆
03 土地維持共有不符分割共有物消滅共有關係之立法目的云
04 云。惟分割共有物之最終目的在於使土地發揮其經濟效
05 用，消滅共有關係僅為使土地發揮其經濟效用之手段，既
06 然系爭4筆土地現已將進行都市更新程序，本無難以發揮
07 其經濟效用之情形，並無進行分割之必要。若現執意進行
08 變價分割，反造成手段與目的間顯失均衡，且有害於其餘
09 共有人，實非妥適。

10 7.並聲明：原告之訴駁回。

11 (七)被告林德雄、羅美慧並未於言詞辯論期日到庭，亦未提出任
12 何書狀或陳述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限。民法第823條第1項定有明文。又民法第823條第1項
17 但書所謂因物之使用目的不能分割，係指該共有物現在依其
18 使用目的不能分割者而言（最高法院75年度第5次民事庭會
19 議決議(三)參照）；民法第823條第1項所謂因物之使用目的不
20 能分割，係指其物繼續供他物之用，而為他物之利用所不可
21 缺者而言（最高法院87年度台上字第1797號判決要旨參
22 照）。經查，系爭4筆土地為兩造所共有，有土地登記第一
23 類謄本在卷為證（見本院卷一第95至125頁），堪信為真
24 實。且兩造間就系爭4筆土地並未定有不能分割之契約，現
25 經新北市政府新莊都市計畫（中港及丹鳳地區）細部計畫規
26 劃為住宅區，惟並非公共設施保留地，有新北市政府都市計
27 畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書乙紙附卷可稽
28 （見本院卷一第291頁），尚無依其使用目的或法令不能分
29 割之情形。又兩造未就分割之方法達成協議，故原告請求裁
30 判分割，尚非無據。

31 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法

01 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
02 分配：以原物分配於各共有人；但各共有人均受原物之分配
03 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
04 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
05 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
06 人，民法第824條第1項、第2項固有明文。惟按權利之行
07 使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第
08 148條第1項定有明文。又權利之行使，是否以損害他人為主
09 要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及
10 國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其
11 權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損
12 失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社
13 會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71年台上字第737
14 號判決先例參照）。查，原告於111年9月28日、111年10月5
15 日以交換方式取得系爭4筆土地並完成移轉登記，其就系爭4
16 筆土地應有部分比例分別為2268分之48（系爭39地號土
17 地）、2268分之48（系爭65地號土地）、27216分之281（系
18 爭66地號土地）、2268分之48（系爭67地號土地），此有系
19 爭4筆土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷一第95至125
20 頁），以系爭4筆土地面積18.09平方公尺（系爭39地號土
21 地）、16.72平方公尺（系爭65地號土地）、1210.05平方公
22 尺（系爭66地號土地）、29.3平方公尺（系爭67地號土地）
23 計算，相當於0.38平方公尺（系爭39地號土地）、0.35平方
24 公尺（系爭65地號土地）、12.49平方公尺（系爭66地號土
25 地）、0.62平方公尺（系爭67地號土地），面積均屬微小，
26 顯無原物使用價值可言，其交換經濟價值亦屬有限；又被告
27 均係以繼承或分割方式取得系爭4筆土地，明顯存有長期持
28 有之情感依附關係，此觀諸土地登記第一類謄本即明，且系
29 爭4筆土地業經納入新莊都市計畫內，有新北市政府擬定新
30 莊都市計畫細部計畫節本、地籍圖及新北市政府都市計畫土
31 地使用分區（或公共設施用地）證明書附卷可參（見本院卷

01 一第285至291頁），堪認被告曾元恭、蕭宏基、林勝雄、林
02 文雄、陳林鳳鶯、林君怡、侯翠杏、侯翠香、侯翠芬、侯尊
03 中、許麗珍、侯玉書、侯傑騰、陳珀玲（即侯博文之承受訴
04 訟人）及侯姿安（即侯博文之承受訴訟人）所稱系爭4筆土
05 地已進入都更程序等語可採，並可期待於都更完成後享有經
06 濟效益。衡以原告所取得系爭4筆土地比例甚微，難以認定
07 其有何原物使用或經濟交換價值可言，且原告本件起訴時間
08 為111年10月18日，有民事起訴狀所附本院收狀戳可參（見
09 調解卷第11頁），足見其取得系爭4筆土地所有權移轉登記
10 後不到一月時間內即提起本件分割共有物訴訟，更以變價分
11 割逕為請求，顯然係先以少數經濟利益取得共有人地位後，
12 欲利用變價程序以共有人地位取得優先承買權，並以其經濟
13 實力於拍賣程序中以高價取得系爭4筆土地之全部，明顯侵
14 害其他共有人之權利，並無與其餘共有人共同開發並發揮系
15 爭4筆土地最大經濟價值之可能，是原告本件請求變價分割
16 係以損害他人為主要目的，而屬權利濫用，違反民法第148
17 條第1項規定，不應准許。

18 五、綜上所述，本件原告請求分割系爭4筆土地，於己利益甚
19 小，而於其他共有人即被告之損害甚大，其權利之行使有違
20 民法第148條第1項權利濫用之規定，自不應允許。從而，原
21 告提起本件分割共有物之訴，請求如前開變更後聲明所示，
22 為無理由，應予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
24 於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日

27 民事第五庭 法官 陳怡親

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 114 年 3 月 31 日

