

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2393號

原告 謝馥禧
訴訟代理人 吳秀菊律師

被告 洪瑞瑛

0000000000000000

洪婉美

洪芬香

洪芬芬

洪百炎

洪富金

王秀嘉（受輔助宣告人）

0000000000000000

上一人

輔助人 王堯弘

被告 王龍祺

王統民

王寶珍

0000000000000000

王華民

王寶婉

王寶連

0000000000000000

陳錫輝

朱秀玲

林宗鐸

0000000000000000

林淑媛

劉憲昌

劉惠津

劉志堅

01	劉恣漢
02	劉文傑
03	劉雅琪
04	王梅馨
05	0000000000000000
06	李國詩
07	林雍
08	0000000000000000
09	連陳鳳凰
10	林方
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	多科 凡妮莎 林 (VANESSA LING DOKKO即林文承
14	受訴訟人)
15	0000000000000000
16	0000000000000000
17	林襄
18	0000000000000000
19	褚志宗
20	0000000000000000
21	農業部農田水利署 (原名行政院農業委員會農田水
22	利署)
23	上 一 人
24	法定代理人 蔡昇甫
25	訴訟代理人 趙秀雅
26	被 告 築寶開發股份有限公司
27	0000000000000000
28	法定代理人 林峰誼
29	被 告 陳宏宇
30	林冠宇 (即林冠廷之承當訴訟人)
31	0000000000000000

01 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月30日言
02 詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價分
05 割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

06 訴訟費用由兩造依附表所示之應有部分比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟
10 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
11 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第5款定有明文。
12 查，原告起訴時原列林文、郭鶯娟為被告，有原告之民事起
13 訴狀可佐（見本院112年度重司調字第164號卷第13至23
14 頁），然就林文部分，林文於起訴前之民國108年12月30日
15 已死亡，其繼承人為其女即多科凡妮莎林之情，有林文之繼
16 承系統表在卷可稽（見本院卷一第308頁），原告於112年10月
17 24日具狀撤回被告林文，並以其繼承人多科凡妮莎林為被告
18 之情，有原告之民事追加被告及更正狀可佐（見本院卷一第
19 399至403頁），原告上開書狀雖誤繕聲明多科凡妮莎林承受
20 訴訟，然核其真意應係撤回已死亡之被告林文，並追加其繼
21 承人多科凡妮莎林為被告，此部分追加，核無不合，應予准
22 許。再就郭鶯娟部分，原告亦於112年10月24日具狀撤回被
23 告郭鶯娟，並追加林冠廷為被告，亦有原告前開書狀可參
24 （見本院卷一第399至403頁），原告撤回被告郭鶯娟部分，
25 因被告郭鶯娟斯時尚未為本案之言詞辯論，無庸得其同意，
26 揆諸上開規定，已生撤回之效力，是原告撤回郭鶯娟，追加
27 林冠廷部分，均核無不合，亦應准許。至原告嗣雖於本院審
28 理時陳稱：撤回前開撤回被告林文、郭鶯娟部分，惟上開撤
29 回於原告具狀撤回時已生撤回該部分起訴之效力，原告嗣後
30 撤回該部分撤回，自不生效力，附此敘明。

31 二、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，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別定有明文。查，陳鶯娟於原告起訴後之112年7月13日，將其所有之坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分（權利範圍405分之1），以買賣為原因移轉登記予林冠廷，林冠廷復於112年10月？日，將上開應有部分，以贈與為原因移轉登記予林冠宇等情，有土地登記公務用謄本、新北市樹林地政事務所112年11月3日新北樹地籍字第112603859號函暨附件土地登記申請書等資料在卷可稽（見本院卷一第139、465至503頁），並經原告向本院具狀聲明林冠宇承當訴訟（見本院卷二第31至35頁），且經本院通知林冠廷、林冠宇，而其等迄未向本院爭執，有本院送達回證可佐（見本院回證卷第159、161頁），而原告前已撤回郭鶯娟，追加林冠廷（詳見前述），是揆諸上開規定，本件由被告林冠宇代林冠廷承當訴訟，於法核無不合，自應准許。。

三、被告洪瑞瑛、洪婉美、洪芬香、洪芬芬、洪百炎、洪富金、王秀嘉、王龍祺、王統民、王寶珍、王華民、王寶婉、王寶連、林宗鐸、林淑媛、劉惠津、劉志堅、劉恣漢、劉文傑、劉雅琪、王梅馨、李國詩、林雍、連陳鳳凰、林方、多科凡妮莎林（VANESSA LING DOKKO）、林襄、褚志宗、築寶開發股份有限公司、陳宏宇及林冠宇均經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分詳如附表之「應有部分」欄所示。又系爭土地共有人眾多，各占比例偏小，且腹地面積不大，如原物分割會造成土地細分之情形。而系爭土地由被告陳錫輝、朱秀玲夫妻二人占用全部為停車場之用，侵害其他共有人權益，基於土地不宜細分之原則，於分割時最有利方案為變價分割。為此，爰依民法第82

01 3條、第824條之規定，提起本件訴訟。並聲明：兩造共有系
02 爭土地，請准予變賣分割，所得價金由二造依附表所示之應
03 有部分比例分配。

04 二、被告部分：

05 (一)被告洪瑞瑛未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭陳述
06 略以：不同意變價分割，對地主損害太大，主張原物分割，
07 有沒有不分割約定不清楚等語。

08 (二)被告洪芬香未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭陳述
09 略以：不同意變價分割，主張原物分割，分割方案會再提出
10 等語。

11 (三)被告陳錫輝則以：不同意變價分割，其係系爭土地最大共有
12 人，與被告朱秀玲、陳宏宇為一家人，其等3人之應有部分
13 近3分之2，而系爭土地並無不分割之特約，主張原物分割，
14 依被告陳錫輝、朱秀玲、陳宏宇之應有部分比例分割取得該
15 部分比例之系爭土地，其他想變價之共有人，將其餘部分變
16 價即可等語。

17 (四)被告朱秀玲則以：意見同被告陳錫輝等語。

18 (五)被告劉憲昌則以：並無意見，請求法院依法判決等語。

19 (六)被告農業部農田水利署則以：同意原告主張變價分割等語。

20 三、本院得心證理由：

21 (一)原告主張：兩造分別為系爭土地之共有人，應有部分分別如
22 附表所示等情，為被告洪瑞瑛、洪芬香、陳錫輝、朱秀玲、
23 劉憲昌及農業部農田水利署所不爭執，並有土地登記公務用
24 謄本在卷可憑（見本院卷二第137至155頁），此部分事實，
25 應堪認定。

26 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不
27 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
28 條第1項定有明文。查，系爭土地之使用分區及使用地類別
29 均為空白之情，有土地登記公務用謄本可佐（見本院卷二第
30 137頁），可知系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情
31 形，再兩造間並無不能分割之約定，亦據原告、被告陳錫輝

01 陳明在卷，而兩造迄本院言詞辯論終結前，對於系爭土地之
02 分割方式仍未能達成一致之協議，足認兩造對於系爭土地之
03 分割方法無法達成協議等情，則原告依上開規定，請求裁判
04 分割系爭土地，自屬有據。

05 (三)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
06 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
07 為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受
08 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原
09 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
10 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
11 金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
12 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法
13 第824條第2項、第3項分別有明文規定。次按裁判分割共有
14 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事
15 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
16 等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人
17 聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院69年臺上字第3100
18 號、93年度臺上字第1797號民事判決意旨參照）。復按定共
19 有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌
20 各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效
21 用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之
22 比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受
23 共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度臺上字第60
24 0號、90年度臺上字第1607號、94年度臺上字第1149號民事
25 判決意旨參照）。從而，共有物之分割，應審酌共有人之應
26 有部分比例、各共有人之意願、各共有人間有無符合公平之
27 原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得
28 最合理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固
29 應加以考量，惟法院並不受其拘束。經查：

30 1.本院審酌系爭土地面積為320.95平方公尺，有土地登記公務
31 用謄本在卷可考（見本院卷二第137頁），而系爭土地之共

有人數達36人，依兩造之如附表所示之應有部分欄為原物分割，即有可能成為多筆畸零地，且因有部分共有人之應有部分比例較低，勢將造成系爭土地過於零碎而不利分配土地共有人將來之利用，以振興地利之立論以觀，並非允洽，有損系爭土地之完整性，致無法發揮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。且多數共有人均未提出將系爭土地各自為原物分割之分割方案。是系爭土地各自分屬多人共有，若未能一次解決紛爭，日後仍有可能因分割事宜致土地利用遭受拘限，足見系爭土地倘各以原物分割後，其共有物各部分性質上將難以利用，且價值將有相當之減損，則採取原物分割予各共有人之分割方式並非妥適。參以採行變價分割之方式，可使系爭土地不因細分而減損價值，俾以發揮整體利用之經濟效益，且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。準此，本院依據系爭土地之各自面積、客觀情狀及經濟價值，以及兩造之利益及意願等一切情形，認應以變價分割，並由兩造依其等應有部分比例分配價金為適當、合理且公平之分割方法。

2.而被告陳錫輝、朱秀玲雖主張原物分割，並提出簡略之分割方案，有渠等提出之意願表達書為據(見本院卷二第81、131頁)。然就此部分，經本院於審理時詢問是否有意願取得全部土地，被告陳錫輝、朱秀玲均陳稱：「(問：上開兩位被告主張要原物分割部分，但本件有部分被告及原告主張要變價分割，且有大部分被告並未到庭亦未表示任何意見，上開兩位被告是否同意取得全部土地，並以合理價金補償原告及其他被告?)不同意」等語，有本院113年1月30日言詞辯論

筆錄可考(見本院卷二第114頁)，可見其等並無以補償分割而受原物分配之意願，足徵系爭土地倘採補償分割方式亦有困難，且徒生兩造間紛爭，即非妥適。

3.另被告陳錫輝又主張：分割方案是否可以採部分原物分割，剩餘土地則變價分割等語(見本院卷二第115頁)。惟按民法第824條第2項明文規定：「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：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。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。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符合法意(最高法院107年度臺上字第1791號民事判決意旨參照)。是被告陳錫輝上開主張，揆諸前揭說明，並不符合民法第824條第2項第2款後段規定之分割方法，難認可採。

4.基上，爰斟酌系爭土地之性質、經濟效用、兩造之利益及兩造於本件訴訟中所為之陳述等一切情狀，認系爭土地之分割方法，應以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人，不僅可使購買者就系爭土地為整體規劃、利用，更可使兩造獲取符合系爭土地附近地區不動產交易水準之變價利益。

四、從而，原告依民法第823條、第824條之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許，並由本院依職權酌定予以變價分割，變賣所得價金按附表所示應有部分比例分配之。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

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，核其性質屬形式之形成訴訟，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，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造因本件裁判分割均蒙其利，是本件應由兩造分別就系爭土地之應有部分比例分擔訴訟費用較符合公平原則，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 19 日
民事第五庭 法 官 鄧雅心

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 113 年 3 月 20 日
書記官 賴峻權

附表：

編號	所有權人	應有部分
1	洪瑞瑛	1260分之5
2	洪婉美	1260分之5
3	洪芬香	1260分之5
4	洪芬芬	1260分之5
5	洪百炎	315分之1
6	洪富金	315分之1
7	王秀嘉	135分之1
8	王龍祺	135分之1
9	王統民	1800分之3
10	王寶珍	1800分之1
11	王華民	1800分之1
12	王寶婉	1800分之1

13	王寶連	1800分之1
14	陳錫輝	600分之70
15	朱秀玲	900分之401
16	林宗鐸	288分之1
17	林淑媛	288分之1
18	劉憲昌	864分之1
19	劉惠津	864分之1
20	劉志堅	864分之1
21	劉恣漢	864分之1
22	劉文傑	1728分之1
23	劉雅琪	1728分之1
24	王梅馨	1215分之1
25	李國詩	675分之1
26	林雍	54分之1
27	連陳鳳凰	27分之1
28	林方	162分之1
29	林襄	162分之1
30	褚志宗	864分之1
31	中華民國（管理者：農業部農田水利署）	45分之10
32	築寶開發股份有限公司	135分之1
33	陳宏宇	48600分之1424
34	多科 凡妮莎 林 (VANESSA LING DOKKO)	162分之1
35	林冠宇	405分之1
36	原告	1350分之61