

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第34號

原告 周瑋儒

蔡麗雪

前列二人

共同訴訟代理人

葉恕宏律師

複代理人 梁均廷律師

被告 陳周淑娟

陳周淑純

周侑蓉

周芳仔

周淑華

前列五人共同

訴訟代理人 郭承昌律師

被告 周碧雲

被告 泓昇建設股份有限公司

法定代理人 甘泓昇

被告 周忠志

監護人 周伶芳

周宸弘

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年6月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市泰山區泰山段2小段574、574-1、574-2、57
4-3、574-4、576、576-1、576-2、576-3、576-4、576-5、576-
6、577、577-1、577-2、577-3、577-4、578、578-1、578-2、5
78-3、578-4、579、579-1、579-2、579-3、579-4、579-5、579
-6、579-7等土地之分割方法如新北市新莊地政事務所收件日期

01 文號112年5月12日新北莊地測字第11258558009號土地複丈成果
02 圖所示574、574-1、574-2、574-3、574-4、576、576-1、576-
03 2、576-3、576-4、576-5、577部分土地分歸被告陳周淑娟等五
04 人及周忠志取得，並依據附表A所示之應有部分比例維持共有。5
05 77(1)部分土地分歸周忠志單獨取得。578土地由周碧雲、蔡麗
06 雪、周瑋儒、泓昇公司（委託人：周詹喜美、周龍竹）取得，並
07 按附表C之應有部分比例維持共有。577(2)、577-1、577-2、577
08 -3、577-4、578-1、578-2、578-3、578-4、579、579-1、579-
09 2、579-3、579-4、579-5、579-6、579-7部分之土地由周碧雲、
10 周瑋儒、泓昇公司（委託人：周詹喜美、周龍竹）取得，並按附
11 表C之應有部分比例維持共有

12 訴訟費用由兩造按附表1訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序上理由

15 (一)按受託人之信託任務終了者，訴訟程序在新受託人或其他依
16 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至
17 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為
18 承受之聲明，民事訴訟法第171條、第175條第1項分別定有
19 明文。系爭土地即新北市○○區○○段○○段000地號等29
20 筆土地共有人周瑋儒業於民國（下同）112年5月2日終止與
21 華南銀行間信託契約，並將系爭土地所有權塗銷信託登記，
22 回復登記為周瑋儒所有，此有系爭土地所有權人周瑋儒之土
23 地登記第一類謄本可參(本院卷1第285至342頁)，系爭土地
24 共有人周瑋儒依民事訴訟法第171條及第175條第1項之規
25 定，本於系爭土地所有權人身分，聲明承受本件訴訟之原告
26 地位，合於前開規定，應予准許。

27 (二)訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
28 訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之
29 當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定
30 有明文。被告周詹喜美、周龍竹將系爭土地之應有部分移轉
31 於泓昇建設股份有限公司(以下簡稱被告泓昇公司)，泓昇公

01 司具狀承當訴訟，並經原告同意（見本院卷1第373、419
02 頁），揆之前開規定，應予准許。

03 （三）本件被告周碧雲、泓昇公司未於言詞辯論期日到場，核無民
04 事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請由其一造辯
05 論而為判決。

06 貳、實體上理由

07 一、原告起訴主張：坐落新北市○○區○○段0○段000地號等30
08 筆土地（包括574、574-1、574-2、574-3、574-4、576、57
09 6-1、576-2、576-3、576-4、576-5、576-6、577、577-1、
10 577-2、577-3、577-4、578、578-1、578-2、578-3、578-
11 4、579、579-1、579-2、579-3、579-4、579-5、579-6、57
12 9-7，以下簡稱系爭土地），為兩造所共有，兩造共有之應
13 有部分如附表所示，被告陳周淑娟、陳周淑純、周侑蓉、周
14 芳仔、周淑華等五人（下稱被告陳周淑娟等五人）前有意出售
15 其應有部分予第三人，於111年2月23日與第三人簽訂土地買
16 賣契約書，約定土地買賣價金為每坪新台幣（下同）42萬元
17 後，於同年3月1日以存證信函，通知周瑋儒行使優先承買
18 權，周瑋儒及蔡麗雪於同年3月15日以存證信函行使優先購
19 買權，約定於同年3月28日上午10時簽訂土地買賣契約。被
20 告陳周淑娟等五人則卻拒絕與原告二人簽訂買賣契約，被告
21 陳周淑娟等五人卻於111年6月30日向新北市政府申請不動產
22 分割調處，並於111年10月18日及同年11月15日之調處會
23 議，並作成依據被告陳周淑娟等五人所提方案辦理分割之調
24 處結果，原告不服調處之調處結果，於法定期間內提起本
25 訴。被告陳周淑娟等五人提起本件共有物分割之不動產糾紛
26 調處，並非因兩造有無法達成共有物分割方案協議之情形，
27 被告藉由共有物分割之不動產糾紛調處程序，並以原物分割
28 方式取得單獨所有權，逕行出售產權予第三人，實欲出售其
29 其應有部分，侵害原告二人行使優先承買權之合法權益。按
30 優先承買權性質為形成權，一經合法行使，即生與出賣人按
31 其與第三人約定之同樣條件補訂買賣契約之效力，被告陳周

01 淑娟等五人間負有成立相同條件之買賣契約，即約定以每坪
02 42萬元為買賣價金，原告以上開價金為本件共有物分割方案
03 之金錢補償數額，即屬有據。被告陳周淑娟等五人在於將來
04 單獨取得土地並出售予第三人，尚難認本件客觀上有任何為
05 增進系爭土地利用情形而須予分割土地之必要，更違反權利
06 濫用禁止原則，即不應採納被告陳周淑娟等五人之分割方案
07 之調處結果。被告周碧雲、周詹喜美、周龍竹、周忠志等共
08 有人亦在調處程序表示同意維持系爭土地共有關係，爰依民
09 法第823條、第824條之規定，提起本訴，並聲明：如本院卷
10 1第431頁附表一A欄所示地號之應有部分土地全部由原告周
11 瑋儒單獨取得。附表一A欄所示之地號由被告周瑋儒、周碧
12 雲、泓昇公司、周忠志按分割後應有部分比例維持共有。被
13 告陳周淑娟等五人共有如調字卷第29頁之附表二A欄所示地
14 號土地之應有部分全部分歸原告蔡麗雪單獨取得。如調字卷
15 第29頁之附表二A欄所示地號土地由原告蔡麗雪、被告周碧
16 雲、泓昇公司、周忠志按分割後應有部分比例維持共有。原
17 告周瑋儒應補償被告陳周淑娟等五人如本院卷1第431頁之附
18 表一】E欄所示金額。原告蔡麗雪應補償被告陳周淑娟等五
19 人如調字卷第29頁附表二E欄所示金額。

20 二、被告陳周淑娟等五人則以：

21 (一)依據民法第824條、最高法院102年度台上字第1336號判決意
22 旨，共有物之分割，原則上應以原物分配於各共有人，如各
23 共有均受原物之分配顯有困難者，方得分配予部分共有人，
24 且應優先考量多數共有人之意見，並應以多數共有人之
25 利益為主，不得逕將部分土地分配給少數人，否則不僅因小
26 失大，更已反客為主，自有未洽。查系爭土地係周家祖產，
27 110年10月間，被告周龍竹向家族表示要找建商合建，惟僅
28 有周詹喜美與周瑋儒有意願，被告陳周淑娟等5人明確表示
29 不要合建，而被告陳周淑娟等5人於111年2月23日簽立買賣
30 契約出售系爭30筆土地之應有部分，並通知原告行使優先購

買權。另被告周忠志，因為受監護宣告，其監護人周伶芳、周宸弘曾表示僅先出售一部分用以支應父親的花費，另一部分想等重劃配地後再決定。被告陳周淑娟等5人及周忠志之土地持分為601915/0000000，而其餘共有人即周瑋儒(含蔡麗雪578土地持分)、周詹喜美、周龍竹等三人之土地持分為475832/0000000，合先敘明。系爭土地合計登記面積為8,907平方公尺，現為新北市新泰溫仔圳地區第1-1區市地重劃範圍內之空地，無地上物，為兩造所不爭執，倘依原告所提分割方案，其方案實無異變相以強迫方式，逼多數共有人即陳周淑娟等5人及周忠志出售其所有土地持分予少數共有人，與上開共有物應原物分配於各共有人之原則有違。

(二)況查，系爭土地之實際所有權人(含信託委託人)不多，且各自已整合成願意繼續維持共有之2個集團，倘依被告陳周淑娟等5人之分割方案，依各自應有部分為原物分配，被告等5人及周忠志可得分配面積為4974.5平方公尺(即附圖紅色、綠色部分)，較其較周瑋儒(含蔡麗雪578土地持分)、周詹喜美、周龍竹分得之3932.5平方公尺(即附圖藍色部分)更多外，雙方可取得面積甚大，即便周志忠獨立分得577-(1)及577-(2)，三方可取得面積亦非零碎細小而無法單獨建築，非有將原物全部分配於部分共有人之必要，亦可顧及周志忠希望部分出售，部分保留重劃配地之心願，足證系爭土地以原物分配予各共有人並無困難，似無在性質上不能分割或分割將減損其價值之情形致無法發揮系爭土地經濟上之利用價值之情形，故，本件應以新北市不動產糾紛調處委員會於111年11月15日全體委員一致決議之調處結果所為分割方案，即按被告陳周淑娟等5人所提，將系爭土地按持分原物分配予各共有人，如被告答辯聲明所示，最為妥適、公平。

(三)依據最高法院52年台上字第3504號判例、65年台上字第853號判例、69年度台上字第2946號判決、86年度第792號判決，所謂「同一條件」，即應係指出賣之共有人與他人間所

訂契約條件或他人承諾之條件全部而言，故出賣之共有人與他人所訂契約或承諾之一切條件，優先承購權人必需均表示接受，始有合法行使優先承購權可言，如有一部分不接受，其優先承購權即非合法行使。又依臺灣高等法院暨所屬法院101年法律座談會民執類提案第4號民事法律問題座談審查意見，周瑋儒經濟狀況不佳，已先將578地號持分出售予與蔡麗雪，已如前述，周瑋儒是否有優先購買之意願及能力即屬可疑，本件周瑋儒、蔡麗雪二人固曾表示優先承購，然衡諸不動產仲介交易之常態，由仲介公司促成之交易成立後，由買方負擔一定比例之仲介費本合情理，因此是筆買賣條件包含給付仲介公司仲介費一節乃二人所明知，詎被告陳周淑娟等5人於111年3月28日協商簽約事宜時，原告均不同意買賣契約中對於委任代書、代書費及仲介服務費之買賣條件，擅自變更買賣條件，也無支付第一期價款，被告始拒絕與賣方按同一條件簽立買賣契約，應認其行使優先購買權並不合法。原告二人如認伊合法行使優先購買權，可提起確認優先購買權之訴，卻捨此不為，竟不簽約也不起告僅一再發函地政機關阻擾土地過戶，又原告周瑋儒之前出售578地號持分予蔡麗雪時，並未通知其餘共有人，已涉嫌使公務員登載不實，玩弄土地法34條之1立法精神。

(四)聲明：分割方法如新北市新莊地政事務所收件日期文號112年5月12日新北莊地測字第11258558009號土地複丈成果圖即兩造共有系爭土地之分割方法為：(一)如新北事新莊地政事務所收件日期文號112年4月26日莊土地測字第84100號土地複丈成果圖(以下簡稱附圖)所示574、574-1、574-2、574-3、574-4、576、576-1、576-2、576-3、576-4、576-5、576-6、577部分土地由陳周淑娟等五人及周忠志取得，並按附表A所示之應有部分比例維持共有。(二)如附圖所示577(1)部分土地由周忠志單獨取得。(三)如附圖所示578部分土地由周碧雲、蔡麗雪、泓昇公司(委託人：周龍竹、周詹喜美)取得，並按附表C所示之應有部分比例維持共有。

(四) 如附圖所示577(2)、577-1、577-2、577-3、577-4、578-1、578-2、578-3、578-4、579、579-1、579-2、579-3、579-4、579-5、579-6、579-7部分由周碧雲、周瑋儒、泓昇公司(委託人:周詹喜美、周龍竹)取得,並按附表C所示之應有部分比例維持共有如本院卷2第19-22頁所示。

二、被告周忠志則以:希望按照被告陳周淑娟等五人之分割方案,一部分土地出售之價金作為扶養費,其餘由周忠志單獨所有等語,並同意被告陳周淑娟之分割方案。

三、被告泓昇公司、周碧雲方面:

被告未於言詞辯論期日到場,亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、兩造不爭執之事項(見112年4月11日、112年6月6日筆錄,本院卷1第219至220頁、第419-421頁):

(一)兩造為如本院卷1第53頁所示之30筆土地(以下簡稱系爭土地)之共有人,各共有人之應有部分如附表1所示。

(二)共有人周詹喜美、周龍竹、周瑋儒將系爭土地信託登記於原告華南商業銀行股份有限公司,有被告提出之陳證4之系爭土地之土地登記謄本可按(見本院卷1第67-118頁),周瑋儒於112年5月2日塗銷信託爭登記並具狀聲明承受訴訟,有原告提出系爭土地之登記謄本可按(見本院卷1第285-342頁)。

(三)被告陳周淑娟等五人於111年6月30日聲請調處,分別於111年10月18日、111年11月15日召開調處會議,經調處委員會依據被告周淑娟等五人之分割方案之調處結果,有原告提出原證9不動產調處申請書、原證10之原告具狀之不動產調處意見書、原證11之新北市不動產糾紛調處紀錄表、新北市政府112年2月8日新北府地測字第1120225854號函可按(見調字卷第109-226頁、本院卷1第125-137頁)。原告二人不服調處結果,於法定期限內提起本訴。

(四)共有人周忠志經監護宣告,選任周宸弘、周伶芳為共同監護人,並聲請得就系爭土地為處分之行為,有本院108年度監

宣字第465號、110年度監宣字第1096號裁定可按、（見本院卷1第15-17頁、第25-30頁）。

（五）周詹喜美、周芳妤、陳周淑娟、陳周淑純、周忠志起訴請求周瑋儒履行分割協議，周瑋儒應將取得之系爭土地之2分1贈與周瑋儒之配偶及其三名子女，因未繳納裁判費，經法院駁回其訴，經本院調閱111 年度家繼訴字第140 號查核屬實。

（六）被告周淑娟等五人於111 年2 月23日與訴外人簽署買賣契約，將其應有部分出售於第三人許建宗、林宏保，於111年3月1 日以原證2 之存證信函通知其他共有人，原告周瑋儒於111 年3 月3 日收受後，逕將系爭土地578 地號於111 年3月7 日移轉給蔡麗雪，原告二人才以111 年3 月15日原證3存證信函通知被告周淑娟等五人行使優先購買權，被告周淑娟等五人以111 年3 月21日原證4 之存證信函通知於111 年3 月28日簽約，原告分別於111 年3 月24日、111 年4 月19日、111 年6 月15日再以原證5 、6 、7 存證信函重申行使優先購買權，並以原證8 存證信函通知被告周淑娟等五人不得辦理過戶，有原告提出原證2- 8存證信函、買賣契約書可按（見調字卷第139-207 頁，本院卷第196 頁被告答辯狀）。

（七）系爭578 地號原告周瑋儒移轉給蔡麗雪，並未通知其他共有人優先承購。

五、本件爭點是：（一）周瑋儒、蔡麗雪是否合法行使優先購買權？本件是否因周瑋儒、蔡麗雪合法行使優先購買權致原物分割有困難，符合民法第824條第2項第1款之情形而以金錢補償為適當？（二）原告依據民法第823條、第824條之規定，請求分割共有物，適當之分割方案為何？茲分述如下：

（一）周瑋儒、蔡麗雪是否合法行使優先購買權？本件是否因周瑋如、蔡麗雪合法行使優先購買權致原物分割有困難，符合民法第824條第2項第1款之情形而以金錢補償為適當？

原告主張依據實務見解，土地法第34條之1第4項規定，他共

有人以同一價格共同或單獨優先購買權，係指契約必要之點包括買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等問題，並不包括買賣雙方須另支付之仲介費用，況他方共有人之所以出售土地成立買賣契約係因行使優先購買權，而非仲介服務所撮合，原告已合法行使優先承買權，然為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

1. 按共有土地之處分，共有人依土地法第34條之1第項規定出賣共有土地之全部時，他共有人對於出賣共有土地全部之共有人之應有部分，依同條第四項規定應有優先承購之權利，其目的既在減少共有人數，簡化共有關係，俾利土地之管理與利用，則該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。故他共有人行使優先承購權，應接受出賣之共有人與他人所訂買賣契約之一切條件，不得部分不接受或予以變更，否則即非合法行使優先承購權（最高法院102年度台上字第141號判決意旨參照）。原告依土地法第34條之1第1項規定行使優先購買權，卻不同意支付仲介費、服務費等情，並經證人黃碧芬、廖家瑋於本院審理時證述明確（見本院卷2第376-382頁、112年8月8日筆錄），其優先承購權已喪失，從而，被告抗辯原告並未合法行使優先購買權，應屬有據。

2. 原告周瑋儒、蔡麗雪既未合法行使優先購買權，則被告陳周淑娟等五人，自得依法主張原物分割，應屬有據。

(二)原告依據民法第823條、第824條之規定，請求分割共有物，適當之分割方案為何？

原告主張系爭土地分別由原告周瑋儒就579地號以外之土地以每坪42萬元補償被告陳周淑娟等五人後，由原告周瑋儒、周碧雲、周忠志依據分割後之比例維持共有，578地號之土地由蔡麗雪以每坪42萬元補償被告等五人後，由原告華南銀行、周碧雲、周忠志依據據分割後之比例維持共有，被告則以原物分割如主文所示，經查：

1. 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。查系爭土地為兩造所共有，並未訂定不分割契約，或約定不能分割期限一節，為兩造所不爭執，復有土地登記謄本及地籍圖在卷可憑（見調字卷第45-137頁、本院卷第57-60頁、第165-184頁），系爭土地並非農地，並無土地法第31條及農業發展條例第16條規定之分割限制，亦無依法令或使用目的不能分割之情事，兩造迄本院言詞辯論終結時仍無法就分割方法達成協議，堪認原告依上開民法規定請求裁判分割，應屬有據。

2. 次按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴時，即應由法院依民法第824條規定命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上字第2569號判例要旨參考）。又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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，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，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2至4項定有明文。法院依上開規定定共有物分割之方法時，應斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配。又分割共有物雖以消滅共有關係為目的，惟其分割方法，倘部分共有人明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定情形，非不得採取維持部分共有之共有關係之分割方法（最高法院109年度台上字第2143號判決參考）。

3. 按現行民法第八百二十四條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及

01 柔軟性之規定。依該條第二項前段之規定，如原物分配有困
02 難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物
03 之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事
04 實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減
05 損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有
06 物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物
07 在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共
08 有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應
09 斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效
10 益，依民法第八百二十四條所定之各種分割方法為適當之分
11 配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人。本件
12 系爭土地為不等邊六邊形，有三邊面臨道路得以對外交通，
13 西北面臨文德路之寬度為十五公尺、東面及南面面臨六公尺
14 之巷道，坐落位置頗佳，為原審所認定之事實，似無在性質
15 上不能分割或分割將減損其價值之情形。原審未遑詳求，徒
16 以共有人對於原物分割各執己見，難以達成原物分割之協
17 議，即謂系爭土地以原物分配顯有困難，而遽為變價分割之
18 裁判，自嫌速斷。又法院為裁判分割時，如因共有人之利益
19 或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要，
20 同法第八百二十四條第四項，已賦予法院得對該部分仍維持
21 共有之權限，以符實際並得彈性運用（最高法院102年度台
22 上字第1336號判決意旨參照）。惟共有物之裁判上分割，仍
23 以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困
24 難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，
25 始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及
26 兼顧共有人之利益與實質公平。

- 27 4. 被告陳周淑娟等五人及周忠志持有系爭土地應有部分為6019
28 15/0000000，其餘共有人周瑋儒（或蔡麗雪）、周詹喜美、
29 周龍竹等人應有部分為475832/0000000，系爭土地面積為89
30 07平方公尺，並無地上物，如依據原告分割方法，無異將以
31 強迫方式將被告陳周淑娟等五人及周忠志之土地出售於少數

01 共有人，違背以原物分割為原則之規定，況系爭土地之實際
02 所有權人，僅有2個集團，依據被告之分割方案，被告陳周
03 淑娟等五人及周忠志可分配面積為4947.5平方公尺，較周詹
04 喜美、周龍竹、周瑋儒（蔡麗雪）之取得面積3932.5平方公
05 尺為大，周忠志之監護人周伶芳、周宸弘曾希望出售一部分
06 土地支付父親之扶養費，至於周忠志單獨分得577(1)，可顧
07 及周忠志希望部分出售已支付生活費用，且部分保留重劃之
08 意願，較有利於全體共有人。

09 5. 被告雖以被告周淑娟等五人將周忠志之應有部分162715/800
10 00納入計算，抗辯周忠志為同意原物分割之多數共有人，自
11 有誤會，然查，依據被告陳周淑娟之分割方法，部分土地仍
12 保留周忠志之應有部分，周忠志亦得取得如附表577(1)之土
13 地（面積683.59平方公尺），並經周忠志之監護人到庭表達
14 希望按照被告之分割方案等情（見本院卷2第384-385頁、11
15 2年8月8日筆錄），且周忠志自得自由處分或利用其單獨取
16 得之應有部分，亦得以支付其醫療費用及生活費，亦未違反
17 原物分割為原則，自無害於全體共有人。

18 6. 被告抗辯被告周淑娟等五人將不規則之多邊形土地分歸其他
19 共有人如附圖藍色區塊，而自己取得較為完整之長方形土地
20 如附圖紅色區塊，貪圖一己之私，損害多數共有人權利云
21 云，然查，系爭土地本非一完整方正之土地，並無地上物，
22 且均未開始開發興建，取得之位置較為不方正之一方，自得
23 與其他鄰近之地主協商成為一方正之土地以利開發，並取得
24 價金補償彌補其損失，得以妥適解決。

25 6. 依據被告陳周淑娟之分割方案，系爭土地最大一筆土地為57
26 7地號，577地號原面積為1589平方公尺，分割為三部分即57
27 7面積258.91平方公尺、577(1)面積683.59平方公尺、577
28 (2)面積646.50平方公尺，其餘地號均維持原面積，由被
29 告陳周淑娟及周忠志共同取得577地號，周忠志單獨取得577
30 (1)，原告及泓昇公司、周碧雲取得577(2)，係較為簡便易
31 行之原物分割方案。

7. 從而，被告陳周淑娟等五人主張①附圖所示574、574-1、574-2、574-3、574-4、576、576-1、576-2、576-3、576-4、576-5、577部分土地分歸被告陳周淑娟等五人及周忠志取得，並依據附表A所示之應有部分比例維持共有。②577-(1)部分土地分歸周忠志單獨取得。③578土地由周碧雲、蔡麗雪、周瑋儒、泓昇公司（委託人：周詹喜美、周龍竹）取得，並按附表C之應有部分比例維持共有。④577(2)、577-1、577-2、577-3、577-4、578-1、578-2、578-3、578-4、579、579-1、579-2、579-3、579-4、579-5、579-6、579-7部分之土地由周碧雲、周瑋儒、泓昇公司（委託人：周詹喜美、周龍竹）取得，並按附表C之應有部分比例維持共有，較為適當。

六、綜上所述，原告依據民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割如主文所示，應予准許。爰審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益、分割方法之優劣及兩造之意願等情，認系爭土地以主文所示之方法分割為適當。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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，惟關於訴訟費用負擔，如全部由敗訴之一造負擔，有失公平，爰由兩造按應有部分如附表1之比例負擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，此外，兩造已表示不再請求鑑定土地分割後之價值（見本院卷1第319頁），故本院就此部分即不再為鑑定，均附此敘明。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核與判決結果無涉，爰不一一論述。

九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第85條第2項，判決如主文。

中華民國 112 年 8 月 29 日
民事第三庭 法官 徐玉玲

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 112 年 8 月 29 日
書記官 王思穎

附表1（即訴訟費用負擔比例表）

共有人姓名	578以外土地應有部分	578地號之應有部分	
周瑋儒	162715/0000000	0	
蔡麗雪	0	162715/0000000	
陳周淑娟	80000/0000000	同左	
陳周淑純	80000/0000000	同左	
周侑蓉	119200/0000000	同左	
周芳仔	80000/0000000	同左	
周淑華	80000/0000000	同左	
周忠志	162715/0000000	同左	
泓昇公司	233117/0000000	同左	
周碧雲	80000/0000000	同左	