

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第493號

原告 陳李美珠
訴訟代理人 葉建浩律師

被告 鄭梨玉

兼訴訟代理
人 洪譽芮

被告 中華民國財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被告 黃桂枝即黃桂枝

陳洪蒞

黃清錦

李冠賢

訴訟代理人 唐琳

被告 陳巧慧

陳新宜

陳元豪

陳逸豪

陳錄建

眾用車材製造股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 陳新宜
03 0000000000000000
04 被 告 張水龍
05 楊明順
06 潘叔玲
07 潘仁茂
08 兼訴訟代理
09 人 潘叔華
10 被 告 潘張美秀
11 陳國富
12 呂春銘
13 曾德祥
14 張讚金
15 張讚群
16 上二人共同
17 兼訴訟代理
18 人 張月英
19 被 告 盧武雄
20 全洪錦
21 0000000000000000
22 洪柏敬
23 0000000000000000
24 訴訟代理人 洪柏賢
25 被 告 洪柏榕
26 0000000000000000
27 許宸甄
28 汪毓婷
29 上二人共同
30 訴訟代理人 全財德
31 被 告 陳豐宥

陳彩華

訴訟代理人 洪朝枝

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年4月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表所示之土地應予變價分割，賣得價金按兩造
如附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，或該訴訟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事人者，不在此限，民事訴訟法
第255條第1項第2款、第5款分別定有明文。經查，本件原告
起訴時原將洪朝枝列為共同被告，並聲明：(一)請求就原告與
如附表「56地號」欄所示之被告共有坐落於新北市○○區○
○○段00地號土地應予變價分割，並將變賣後所得價金按附
表「56地號」欄所示之應有部分比例分配予各共有人。(二)請
求就原告與如附表「57地號」欄所示之被告共有坐落於新北
市○○區○○○段00地號土地應予變價分割，並將變賣後所
得價金按附表「57地號」欄所示之應有部分比例分配予各共
有人。(三)請求就原告與如附表「57地號」欄所示之被告共有
坐落於新北市○○區○○○段00地號土地應予變價分割，並
將變賣後所得價金按附表「57地號」欄所示之應有部分比例
分配予各共有人。嗣原告於本院審理程序中查明洪朝枝於民
國112年12月5日將上開56、80地號土地移轉贈與陳彩華，遂
撤回對洪朝枝之訴訟，並追加陳彩華為被告，此有113年3月
4日民事補正狀、新北市○○區○○○段00○○地號土地第
一類土地登記謄本等件附卷可稽（本院112年度重訴字第493
號卷「下稱訴字卷」第123頁至第127頁、第131頁至第139
頁、第151頁至159頁），經核共有物之分割，於共有人全體

有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，是原告追加陳彩華為被告，核屬因訴訟標的對於數人必須合一確定者，應予准許。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文，本件被告鄭梨玉、陳洪蒞、黃清錦、李冠賢、陳巧慧、陳新宜、陳元豪、陳逸豪、陳錄建、眾用車材製造股份有限公司、潘叔玲、潘仁茂、陳國富、呂春銘、盧武雄、全洪錦、許宸甄、汪毓婷、陳豐宥經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造共有坐落於新北市○○區○○○段00○○○○地號土地（下稱系爭56、57、80地號土地，並合稱系爭3筆土地），系爭3筆土地屬林口特定區計畫（第三種產業專用區）細部計畫案之第三之二種產業專用區，並無不得分割之情形，亦無因物之使用目的不能分割，更無不分割之約定，爰依民法第823條第1項規定就系爭3筆土地請求分割。又系爭56地號土地面寬為9公尺；系爭57地號土地面寬為14公尺；系爭80地號土地面寬為18公尺，系爭3筆土地之正面路寬為20公尺，除應有部分最多之被告中華民國財政部國有財產署於系爭80地號土地所獲分配之寬度超過新北市畸零地使用規則第3條所規定之最小寬度外，其餘共有人所獲分配土地非但均未達最小寬度，且土地形狀皆呈狹長狀而無從有效利用，況尚未考量系爭3筆土地之建蔽率，顯然若採原物分配必減損土地價值而無法達經濟效用，且難為通常之使用，基此，請求採變價分割

（二）聲明：

1.請求就原告與如附表「56地號」欄所示之被告共有坐落於

01 新北市○○區○○○段00地號土地應予變價分割，並將變
02 賣後所得價金按附表「56地號」欄所示之應有部分比例分
03 配予各共有人。

04 2.請求就原告與如附表「57地號」欄所示之被告共有坐落於
05 新北市○○區○○○段00地號土地應予變價分割，並將變
06 賣後所得價金按附表「57地號」欄所示之應有部分比例分
07 配予各共有人。

08 3.請求就原告與如附表「80地號」欄所示之被告共有坐落於
09 新北市○○區○○○段00地號土地應予變價分割，並將變
10 賣後所得價金按附表「80地號」欄所示之應有部分比例分
11 配予各共有人。

12 二、被告部分：

13 (一)被告鄭梨玉、洪譽芮、中華民國財政部國有財產署、黃桂
14 枝即黃桂枝、張水龍、楊明順、潘張美秀、潘仁茂、潘叔
15 華、呂春銘、曾德祥、張讚金、張讚群、張月英、全洪
16 錦、許宸甄、汪毓婷表示：
17 同意變價分割。

18 (二)洪柏敬、洪柏榕、陳彩華抗辯：
19 不同意變價，希望原物分割。

20 (二)被告陳洪蒞、黃清錦、李冠賢、陳巧慧、陳新宜、陳元
21 豪、陳逸豪、陳錄建、眾用車材製造股份有限公司、潘叔
22 玲、陳國富、盧武雄、陳豐宥已於相當時期受合法送達通
23 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
24 述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
27 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
28 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭3筆
29 土地之共有人分別為兩造，且系爭3筆土地之使用分區及
30 使用地類別均空白，均屬林口特定區計畫（第三種產業專
31 用區）細部計畫之第三之二種產業專用區，經函詢新北市

01 新莊地政事務所表示系爭3筆土地無登記建物，非屬農業
02 發展條例第3條所定義之耕地，無農業發展條例第16條規
03 定之分割限制，亦無土地法第31條規定最小面積單位之分
04 割限制，故依其使用目的並無不能分割之情事，再兩造就
05 系爭3筆土地亦未爭執有不能分割之約定，有系爭3筆土地
06 土地登記謄本、新北市政府都市計畫土地使用分區（含公
07 共設施用地）證明書、地籍圖謄本、新北市新莊地政事務
08 所函、及現場照片等件附卷可憑（見重訴字卷第131頁至
09 第139頁、第141頁至第149頁、第151頁至159頁、本院112
10 年度重司調字第151號卷第47頁、第49頁、重訴字卷第35
11 頁至第36頁），是原告依民法第823條第1項規定，請求裁
12 判分割系爭3筆土地，自屬有據。

13 （二）按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
14 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
15 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
16 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之
17 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
18 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
19 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
20 價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
21 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
22 之，民法第824條第1項至第3項分別定有明文。復按分割
23 共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由
24 裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
25 聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公
26 平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配
27 於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參
28 照）。查本院審酌系爭3筆土地均呈南北狹長型，如欲原
29 物分割，並保持各分割區塊均可通行至公路而不形成袋
30 地，勢須預留道路由兩造維持共有，甚或各分割區塊將形
31 成更為狹長窄小形，反而利用不易，顯非對土地最有效益

01 的分割及利用方式，復考量到庭兩造僅被告洪柏敬、洪柏
02 榕、陳彩華表示不願變價分割，然被告洪柏敬、洪柏榕分
03 別僅佔系爭80地號土地各100,000之3,236、陳彩華僅占系
04 爭56地號土地100,000之5,265及系爭80地號土地100,000
05 之3,236，且亦未提出任何原物分割方案供本院審酌，而
06 其他到庭共有人均表示同意變價分割，足見多數共有人已
07 不願維持共有，則以變價方式分割，將土地所有權歸於一
08 人，不僅符合多數共有人之意願，更使系爭土地能妥善為
09 完整利用，且能簡化對外通行之問題，對兩造均無不公平
10 之處，且符合社會經濟效益。

11 (三)再考量將系爭3筆土地予以變價分割，非但可保持土地之
12 完整利用及經濟效用，且基於市場之自由競爭，亦可使土
13 地之市場價值極大化，兩造所受分配之金額隨之增加，參
14 以依民法第824條第7項規定，變價分割如買受人為共有人
15 以外之人，共有人仍有依相同條件優先承買之權，兩造本
16 得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情或生活上是否
17 有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，
18 決定是否參與競標或行使優先承買權利，以單獨取得
19 系爭土地之所有權，變價方式分割無損各共有人之承買權
20 利，各共有人亦得視變賣時之市場行情及自身之經濟能力
21 等情，選擇是否參加競標，以取得系爭土地之整體利用，
22 或由其他第三人競標後，再行決定是否依民法第824條第7
23 項行使優先承買權。準此，將系爭3筆土地予以變價分
24 割，所得價金按兩造應有部分比例分配，不僅有利於消滅
25 共有關係，避免兩造就系爭3筆土地之共有關係再生爭
26 端，並增進共有物之融通及經濟效用之規範功能，亦可兼
27 顧系爭3筆土地之整體利用，係符合全體共有人利益之分
28 割方案，應屬適當之分割方法。

29 (四)綜上所述，原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准
30 許。本院審酌上開一切情狀後，認應將系爭土地予以變價
31 分割應屬適當可採，爰判決如主文第一項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條之1，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第二項所示。

中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
民事第五庭 法 官 陳園辰

以上正本證明與原本無異。

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 5 月 30 日
書記官 董怡彤

附表：

編號	共有人姓名	56地號	57地號	80地號
		權利範圍	權利範圍	權利範圍
1	陳李美珠	100000分之17782	100000分之21403	100000分之1042
2	鄭梨玉	100000分之7312		100000分之8990
3	洪譽芮	100000分之7312		100000分之8990
4	中華民國財政部 國有財產署	100000分之23400	100000分之29604	100000分之36903
5	黃桂枝即黃桂枝	100000分之1239		100000分之1523
6	陳洪蕊	100000分之3510		100000分之2158
7	黃清錦	100000分之1858		
8	李冠賢	100000分之9360	100000分之11443	100000分之11507
9	陳巧慧	100000分之244		
10	陳新宜	100000分之244		
11	陳元豪	100000分之1282		
12	陳逸豪	100000分之1282		

(續上頁)

01

1 3	陳錄建	100000分之326		
1 4	眾用車材製造股份有限公司	100000分之19584		
1 5	張水龍		100000分之5146	
1 6	楊明順		100000分之5086	
1 7	潘叔玲		100000分之1060	
1 8	潘仁茂		100000分之1060	
1 9	潘叔華		100000分之1060	
2 0	潘張美秀		100000分之1060	
2 1	陳國富		100000分之1589	
2 2	呂春銘		100000分之4238	
2 3	曾德祥		100000分之10108	
2 4	張讚金		100000分之908	
2 5	張讚群		100000分之1816	
2 6	張月英		100000分之605	
2 7	盧武雄		100000分之3814	
2 8	全洪錦			100000分之2397
2 9	洪柏敬			100000分之3236
3 0	洪柏榕			100000分之3236
3 1	許宸甄			100000分之1199
3 2	汪毓婷			100000分之1199
3 3	陳豐宥			100000分之14384
3 4	陳彩華	100000分5265		100000分3236