

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第660號

原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 辜柏翰律師

吳志南律師

上 一 人

複代理人 蕭凱元律師

被 告 廖為亘

廖淑茹

廖婉君

廖翊鈞

兼上四人共同

訴訟代理人 廖德元

被 告 廖為堅

黃曉敏

廖偉敬

廖光輝

廖美秀

兼上五人共同

訴訟代理人 廖光標

被 告 皇積精機興業股份有限公司

法定代理人 簡秋池

被 告 王謝志美

王俊堯

王曉晴

上四人共同

01 訴訟代理人 陳弈蓁

02
03 被 告 華泰商業銀行股份有限公司

04
05
06 法定代理人 賴昭銑

07 訴訟代理人 施東宏

08 被 告 李國雄

09
10
11
12 訴訟代理人 李昱樞

13 被 告 李昱鋒

14
15 廖德喜

16 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年6月16日
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，應予變價
20 分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

21 二、訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

22 事實及理由

23 壹、程序部分：

24 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
25 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
26 訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴
27 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第17
28 0條、第175條第1項分別定有明文。查原告原法定代理人為
29 郭曉蓉，嗣於本院審理中變更為趙子賢，並經具狀聲明承受
30 訴訟，於法尚無不合，應予准許。

01 二、被告王謝志美、王俊堯、王曉晴、皇積精機興業股份有限公
02 司、李國雄、李昱鋒均未於最後言詞辯論期日到場，核無民
03 事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造
04 辯論而為判決。

05 貳、實體部分：

06 一、原告主張：

07 (一)新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造
08 所共有，應有部分如附表所示，從土地勘查—使用現況略圖
09 中可知系爭土地均未有直接對外與道路接壤，連外道路僅有
10 新北市樹林區中山路2段189巷，且須穿越同區段435、434、
11 432地號土地，始能到達中山路2段189巷底，通行距離約為6
12 0公尺，另從現況照片圖所示，系爭土地上大多均種植植物
13 為主，為避免將來系爭土地所有權及使用收益狀態趨於複雜
14 而衍生糾紛，保護各共有人權益，並使系爭土地使用價值最
15 大化，爰依民法第824條第2項第2款提起本件訴訟。本件除
16 原告及被告皇積精機興業股份有限公司（下稱皇積公司）
17 外，其餘共有人比例甚是微小。系爭土地面積僅4,868.39平
18 方公尺，縱使採取原物分割，也將因共有人過多而分割為許
19 多畸零地，造成土地價值驟減，應屬民法第824條第2項第2
20 款所稱原物分配顯有困難之情，是應以變價分割為當。

21 (二)被告等人提出之分割方法係主張以原物之一部分分配於部分
22 共有人，他部分變賣並以價金分配於其餘共有人，惟此一分
23 割方法並非民法第824條第2項第2款後段所指原物之一部分
24 分配於各共有人之情形，亦非同條項第1款原物全部分配部
25 分共有人情形，是此分割方法自非可採。又倘被告等人之分
26 割方法欲依民法第824條第2項第2款後段，以原物之一部分
27 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，抑
28 或依民法第824條第1、4項將系爭土地分割後分別原物分配
29 予全體共有人維持共有，然系爭土地本身已屬袋地，若再分
30 割而維持共有，不僅將導致系爭土地分為更細小之土地而價
31 值驟減，共有人數亦無任何改變，甚難使系爭土地發揮最大

01 經濟效用。

02 (三)並聲明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金按附表
03 所示應有部分比例分配。

04 二、被告則以：

05 (一)被告李國雄：系爭土地與鄰近之土地（新北市○○區○○段
06 000地號）（下稱432土地）之持分所有權人大部分相同，因
07 432土地地形十分狹長，不利於單獨開發，故兩筆土地未來
08 有共同開發使用之可能。李國雄願配合皇積公司採取部分原
09 物分割、部分變價分割方式處理，並於土地分割後繼續與皇
10 積公司等維持共有關係。以系爭土地現況而言（袋地、無法
11 單獨建築、部分共有人使用中），無論是整筆變賣或分割後
12 部分變賣，土地單位價值應相同，對原告之權益並無影響。
13 系爭土地共有人絕大多數主張原物分割，且有未來使用上之
14 考量或規劃，而原告係因前共有人抵繳稅款而取得土地持
15 份，對於系爭土地既無情感亦無利用計畫，若依原告主張全
16 部採變價分割，有違大多數共有人之意願，顯不符公平經濟
17 原則，難謂適當。參酌分割方式之優缺點，將系爭土地如附
18 圖所示393、393(2)部分原物分割予附表所示之被告，如附圖
19 所示之393(1)部分由原告及李昱鋒取得，再辦理變價分割並
20 分配價金，應為較適當之分割方式等語。

21 (二)皇積公司、王謝志美、王俊堯、王曉晴（下稱皇積公司與王
22 家）：432土地亦為皇積公司所有，且未來恐有分割合併拓
23 廠等其他促進土地經濟最大化之考量，皇積公司礙難同意原
24 告之分割方案。皇積公司與王家同意李國雄之分割方案，即
25 將系爭土地如附圖所示393部分原物分割予皇積公司與王
26 家、華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行）、李國雄
27 維持共有關係等語。

28 (三)被告華泰銀行：華泰銀行為信託財產委託人王俊淵之受託
29 人，於系爭土地上之權利範圍為803/15936，同意李國雄之
30 分割方案，即將系爭土地如附圖所示393部分原物分割予皇
31 積公司與王家、華泰銀行、李國雄維持共有關係，以便土地

01 後續利用及發展等語。

02 (四)被告廖德元、廖淑茹、廖婉君、廖為巨、廖翊鈞、廖為堅、
03 廖光輝、廖光標、廖偉敬、黃曉敏、廖美秀、廖德喜則以：
04 系爭土地世代務農，過去在農用使用上經過田埂本無問題，
05 縱使系爭土地屬於袋地，但可經由新北市樹林區中山路2段1
06 89巷進出連接中山路，並不妨礙人車耕具機進出。原告取得
07 系爭土地原因係因部分原土地共有人抵繳稅款而來，並非政
08 府計畫投資開發項目，目前顯無立即變價分割之必要，原告
09 就系爭土地所占面積不小，原物分割後再來出售不遲等語。

10 (五)被告李昱鋒經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟提出民
11 事陳報狀以：因李昱鋒持份面積不大，願與原告共同採取變
12 價分割方式處理，所得價金依持分比例分配之，並同意李國
13 雄所提出之分割方法等語。

14 (六)除李國雄、李昱鋒外，其餘均聲明：請求駁回原告之訴。

15 三、得心證之理由：

16 (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
17 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
18 條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
19 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。次
20 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
21 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
22 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

23 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
24 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
25 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
26 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
27 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又分割共有
28 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之
29 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共
30 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必
31 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。

01 所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或
02 以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分
03 割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為
04 通常使用（最高法院51台上字第271號、98年度台上字第223
05 號判決意旨參照）。

06 (二)系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分（權利範圍）如附表
07 所示，原告主張系爭土地無不能分割情事，兩造復無從協議
08 分割等情，為被告不爭執，並有系爭土地查詢資料（調字卷
09 第59至64頁）在卷足稽，堪可憑採。則系爭土地依其使用目
10 的並非不能分割，而又未有不分割之期約，各共有人自得隨
11 時請求分割，揆諸前開說明，原告訴請裁判分割系爭土地，
12 於法有據。又本件兩造未能以協議方式決定系爭土地之分割
13 方法，而請求分割共有物之訴，應由法院依前開規定命為適
14 當之分配，不受任何共有人主張之拘束。系爭土地面積為4,
15 868.39平方公尺，系爭土地共有人多達20人，且其應有部分
16 均不相同，部分共有人應有部分過小，倘均以原物分配予各
17 共有人，將致土地過度細分，難以利用，顯非適當。又系爭
18 土地其上存有廖德元搭建之鐵皮屋、籬笆、木頭鐵網搭建等
19 地上物，均為鐵皮或木頭鐵網搭建之臨時建物，並非水泥鋼
20 筋之建築物，而係廖德元用於系爭土地耕植農物存放器具、
21 養雞之用，且鐵皮屋（暫編占用地號393(1)、429(1)）經測量
22 後發現有占用鄰地（同段429地號，面積5.02平方公尺）之
23 情，而廖德元另於系爭土地上多處種植菜圃，並表示倘系爭
24 土地分割後，未分配到暫編占用地號393(1)以外之土地均同
25 意拆除騰空等語，有本院勘驗筆錄、新北市樹林地政事務所
26 114年4月11日使用面積複丈成果圖及原告現場拍攝之照片10
27 幀等件（本院卷(一)第257至259、279至280、401至407頁）在
28 卷可稽。可認系爭土地之地上物並無重大經濟價值，且有占
29 用鄰地部分，未有特別保護而須以地上物占用系爭土地為原
30 物分割之情。又參酌系爭土地鄰近之交通、道路位置，系爭
31 土地並無直接連通之對外道路，進入系爭土地之方法僅有新

01 北市○○區○○路0段000巷○○鄰地○○段000○○000○○000
02 地號土地始可到達，亦有原告提出Google地籍套繪圖、街景
03 圖各5幀等件（本院卷(一)第391至400頁）存卷可參，本院現
04 場勘驗時亦係循上開方式始得進入系爭土地內，可認系爭土
05 地之現狀為袋地，並無對外聯通道路，倘以原物分割之方
06 式，將出現多筆袋地，分割後各筆土地亦有相互通行之需
07 求，對系爭土地經原物分割後之所有權人，存有完整利用分
08 割後取得土地之困難，及降低再行變價出售受分配取得之土
09 地時，應買人購買之意願，並因分割後土地範圍縮小，而受
10 有總體價值減損之損害，因認系爭土地以原物分配之方式，
11 有其困難之處。

12 (三)至被告提出之分割方法，固以原物分割為據，然其係就系爭
13 土地，以原物為分割成暫編地號393、393(1)、393(2)，面積
14 依序為1,969.41平方公尺、1,933.71平方公尺，965.27平方
15 公尺，分由王謝志美、王俊堯、王曉晴、李國雄、華泰商業
16 銀行、皇積公司取得並共有暫編地號393、原告與李昱鋒取
17 得並共有暫編地號393(1)、廖為堅、廖光輝、廖光標、廖偉
18 敬、廖德喜、廖德元、黃曉敏、廖淑茹、廖婉君、廖為亘、
19 廖翊鈞、廖美秀（下稱廖為堅等12人）取得並共有暫編地號
20 393(2)，而暫編地號393(2)之土地，呈現不完整且不規則形
21 狀，有卷附新北市樹林地政事務所115年2月26日土地複丈成
22 果圖（本院卷(一)第575頁）可參，倘分割後仍由廖為堅等12
23 人共有，其等日後再行分割時，分割之方式亦趨困難，且土
24 地分割過細其利用價值亦甚低落；此外原告雖與李昱鋒受分
25 配取得之暫編地號393(1)土地並維持共有，該筆形狀雖屬完
26 整，然考量原告與李昱鋒本屬意以變價分割為分割方法，系
27 爭土地整體變價與分割後取得暫編地號393(1)土地復行變
28 價，其等變價取得之利益亦受影響，被告以其提出之分割方
29 法，各擁其屬意之範圍為原物分割，並未通盤考量原告因此
30 而受之損失，且無欲對原告有所補償，所提分割方法難謂公
31 允，且系爭土地有如上所述分割土地形狀不規則及形成複數

01 袋地之情，已難謂兩造得以此原物分割之方式均取得有效使
02 用分得之土地。

03 (四)至廖光輝、廖光標、廖偉敬、廖德喜、廖德元、廖為堅（下
04 稱廖光輝等6人）固具狀表示已有企業有意發展，且正收購
05 系爭土地等周邊土地，待日後開發鄰路再行出售對兩造均屬
06 有利，原告無須急於變價分割系爭土地等語（本院卷(一)第48
07 5至487頁），可徵廖光輝等6人本質上亦欲透過系爭土地出
08 售他人換取利益，僅因目前系爭土地未有對外道路，條件欠
09 佳恐出售價格較低，然系爭土地對外道路何時能開發完成，
10 目前並無任何開發計畫可以預測，且廖光輝等6人所陳之企
11 業洽購土地並未有具體時程，亦非屬本件不得分割之限制理
12 由，且依被告所提之原物分割方法，廖為堅等12人係取得並
13 共有暫編地號393(2)，而該土地呈現不完整且不規則形狀，
14 且屬袋地，分割後土地更為細小甚難利用，建商或企業洽購
15 暫編地號393(2)之意願應降低甚多孰是，從而廖光輝等6人以
16 前開理由，拒絕系爭土地進行分割，並無理由，其等所提之
17 分割方法，亦非可採。

18 (五)至李國雄抗辯系爭土地本屬袋地，原物分割後不影響價值、
19 分割後各土地均可相互通行、系爭土地整筆變賣或單筆變賣
20 均不影響售價，對原告並無影響，且變價分割有違多數共有
21 人意願等語，所執見解均與本院前開認定理由不同，尚難為
22 本院所採。

23 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，請求就兩造
24 共有之系爭土地裁判分割，為有理由，應予准許。本院依系
25 爭土地之性質及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割為
26 適當，爰判決如主文第一項所示。

27 五、又共有物分割之訴係由法院斟酌何種分割方法較能增進共有
28 物之經濟效益，並兼顧全體共有人之利益，以決定適當之分
29 割方法，不因何造起訴而有不同，倘由敗訴之一方負擔訴訟
30 費，實為顯失公平，故關於訴訟費用負擔，即應依民事訴訟
31 法第80條之1規定，命兩造依附表所示之「應有部分比例」

欄分擔之。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

民事第二庭 法 官 張智超

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 115 年 7 月 24 日

書記官 劉冠志

附圖：新北市樹林地政事務所115年2月26日土地複丈成果圖。

附表：新北市○○區○○段000地號土地（總面積4868.39平方公
尺）

附圖 編號	姓名	應有部分 (權利範圍)	面積 (平方公 尺)	合計面積 (平方公 尺)
393	王謝志美	803/15936	245.31	1969.41
	王俊堯	803/15936	245.31	
	王曉晴	803/15936	245.31	
	李國雄	357097/0000000 0	90.06	
	華泰商業銀行股份有限公司	803/15936	245.31	
	皇積精機興業股份有限公司	13229/71712	898.09	
393 (1)	財政部國有財產署北區	194733/498000	1903.69	1933.71

	分署			
	李昱鋒	357097/00000000	30.02	
393 (2)	廖為堅	74/17928	20.09	965.27
	廖光輝	74/11952	30.14	
	廖光標	74/11952	30.14	
	廖偉敬	47881/00000000	21.47	
	廖德喜	84017/00000000	205.34	
	廖德元	84017/00000000	205.34	
	黃曉敏	74/17928	20.09	
	廖淑茹	84017/00000000	51.33	
	廖婉君	84017/00000000	51.33	
	廖為亘	168034/00000000	102.67	
	廖翊鈞	84017/00000000	205.34	
	廖美秀	81/17928	21.99	
合計		1	4868.39	4868.39