

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1934號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

被告 呂達雄

呂麗華

上二人共同

訴訟代理人 劉哲瑋律師

被告 簡和美

簡仲威

簡全威

簡劉菊妹

陳獻章（即賴簡月英之遺產管理人）

上一人

訴訟代理人 陳鴻謀律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告簡仲威、簡全威、簡劉菊妹（與呂達雄、呂麗華、簡和

01 美、陳獻章即賴簡月英之遺產管理人等共7人合稱被告，分  
02 則逕稱其名）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核  
03 無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由  
04 其一造辯論而為判決。

## 05 貳、實體方面

### 06 一、原告起訴主張：

07 (一)坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為  
08 兩造共有，應有部分各如附表一「應有部分比例」欄所示。  
09 因原告不欲繼續系爭土地之共有關係，且兩造就分割方法無  
10 法達成協議，故起訴請求變價分割，並以所得價金按兩造應  
11 有部分比例分配。爰依民法第824條第2、3項規定，提起本  
12 件訴訟，並聲明：如主文第1、2項所示。

### 13 二、被告則以：

14 (一)呂達雄、呂麗華：同意原告主張之變價分割，並以所得價金  
15 按兩造應有部分比例分配。

16 (二)簡和美：雖同意原告主張之變價分割，並以所得價金按兩造  
17 應有部分比例分配，但請求照市價拍賣。

18 (三)陳獻章即賴簡月英之遺產管理人：同意變價分割。

19 (四)簡仲威、簡全威、簡劉菊妹：被告未於言詞辯論期日到場，  
20 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

### 21 三、本院之判斷：

#### 22 (一)系爭土地有無不能分割之限制：

23 1. 民法第823條第1項規定「各共有人，除法令另有規定外，得  
24 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  
25 有不分割之期限者，不在此限。」。次按雖土地係屬供公眾  
26 通行之柏油路面，惟無論其為具公用地役關係之既成道路，  
27 或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不妨害既成道路  
28 或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法規並未限制其  
29 不得為權利分割（最高法院110年度台上字第1272號裁判意  
30 旨參照）。

31 2. 兩造為系爭土地之共有人，應有部分各如附表一「應有部分

01 比例」欄所示，有系爭土地登記公務用謄本在卷可憑（見本  
02 院卷第65-69頁）；原告主張兩造迄未能就系爭土地達成分  
03 割方法之協議乙情，因有3位共有人未曾到庭或具狀表示意  
04 見如上開「二、被告之答辯」所示，故堪信為真實。另系爭  
05 土地並無因法令或因物之使用目的不能分割情事，有本院依  
06 職權函詢之新北市政府、新北市中和區公所、新北市中和地  
07 政事務所、新北市工務局函覆可佐（見本院卷第51-59、63-  
08 64頁）。

09 3. 至於系爭土地之使用分區及使用地類別均為空白（見本院卷  
10 第65頁），現況為鋪設柏油路面而供公眾通行，有原告提出  
11 之土地示意圖、現況照片可佐（見本院卷第77-85頁），且  
12 依法務部行政執行署新北分署112年11月13日公告關於投標  
13 拍賣標的物有關事項所載，系爭土地並無建物占用，現為既  
14 成道路供不特定人通行乙情，有原告提出之上開公告為憑  
15 （見本院卷第87-91頁），惟系爭土地未經徵收，且並無相  
16 關不得分割之法令限制，此經新北市中和地政事務所113年8  
17 月2日新北中地測字第1136196827號函文說明明確（見本院  
18 卷第55頁），並有前開2.之各機關函文可佐，復參諸前揭最  
19 高法院裁判意旨，無論系爭土地為具有公用地役關係之既成  
20 道路，抑或係供特定多數人通行之私設道路，倘分割後不妨  
21 害既成或私設道路供通行目的使用，現行法規並未限制不得  
22 為權利分割，亦即本件無論分割方法為何，因而導致之所有  
23 權移轉，均不得任意變更供通行之目的，如此即無因物之使  
24 用目的不能分割之情事，故系爭土地並無因法令限制或使用  
25 目的不能分割之情事。從而，揆諸首揭規定，原告請求裁判  
26 分割，於法自無不合。

## 27 (二)分割方法之酌定：

28 1. 民法第824條第2項第2款規定「分割之方法不能協議決定，  
29 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  
30 得因任何共有人之請求，命為下列之分配：二、原物分配顯  
31 有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原

01 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各  
02 共有人。」。按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價  
03 金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍  
04 應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有  
05 人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，  
06 以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號裁  
07 判意旨參照）。又法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有  
08 人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分  
09 割方法之公平適當（最高法院105年度台上字第2056號裁判  
10 旨參照）。

- 11 2. 系爭土地之多數共有人雖均同意變價分割，但仍有3位共  
12 有人即被告未曾到庭或具狀表示意見，核屬兩造就分割之方法  
13 不能協議，當有由法院裁判分割並酌定分割方法之必要。
- 14 3. 系爭土地現況為鋪設柏油路面，且為既成道烙供不特定人通  
15 行，有如前述，參以有表示意見之共有人均同意變價分割，  
16 並以所得價金按兩造應有部分比例分配之分割方案，而變價  
17 分割即符合上開最高法院裁判所揭示因分割方法導致之所有  
18 權移轉，並未變更供通行之目的之意旨。再審酌系爭土地之  
19 面積僅200.31平方公尺（土地登記謄本見本院卷第65頁），  
20 如按各共有人應有部分比例進行原物分配，其中應有部分為  
21 1/32者僅分得約6.25平方公尺，將過於細分而不具社會經濟  
22 及現今都市發展效用，且其地形狹長（地籍圖謄本見本院卷  
23 第71頁），過於細分將難以利用，且減損土地經濟利用價值  
24 亦違經濟分配原則，而非適當公允；又兩造均未表示獨自取  
25 得系爭土地所有權之意願，為免另生金錢補償糾紛，故亦無  
26 從將系爭土地原物分配予兩造其中一人。
- 27 4. 復衡諸系爭土地若以變價分割，將由兩造及有意願之第三人  
28 自由競價、公開競標，當可反應系爭土地之市場價值，且使  
29 兩造均有機會參加競標取得所有權，或可於程序中依相同條  
30 件優先承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能獲得拍賣價  
31 金之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，對於共有

01 人而言，均屬有利。是本院審酌系爭土地之使用現況、利用  
02 可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，認  
03 本件分割方法，應以變賣系爭土地，並將價金按兩造應有部  
04 分比例分配於各共有人之方式為適當。

- 05 5. 又民法第824條第7項已增訂「變賣共有物時，除買受人為共  
06 有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願  
07 優先承買者，以抽籤定之。」，其立法理由，乃共有物變價  
08 分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，  
09 故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規  
10 劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊  
11 感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之  
12 權。準此，倘兩造仍欲取得系爭土地繼續利用，或認其對系  
13 爭土地係有特殊情感等情，均得於變價程序時，行使依相同  
14 條件優先承買之權利，併此敘明。

15 (三)關於簡仲威之應有部分1/32設定最高限額抵押權乙節：

- 16 1. 民法第824條之1規定「(第1項)共有人自共有物分割之效  
17 力發生時起，取得分得部分之所有權。」、「(第2項)應  
18 有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影  
19 響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所  
20 分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有  
21 物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。」、  
22 「(第3項)前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償  
23 者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條  
24 第一項規定。」、「(第4項)前條第三項之情形，如為不  
25 動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償  
26 義務人所分得之不動產，有抵押權。」、「(第5項)前項  
27 抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先  
28 於第二項但書之抵押權。」。
- 29 2. 簡仲威之應有部分1/32為訴外人即抵押權人李明遠設定最高  
30 限額抵押權乙情，有系爭土地之土地登記公務用謄本可佐  
31 (見本院卷第69頁)，本院已將本件訴訟告知最高限額抵押

01 權人李明遠（見本院卷第101-105頁），然受告知人並未參  
02 加訴訟，依前揭規定，其抵押權依法應移存於簡仲威分得之  
03 部分，併此敘明。

04 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規  
05 定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，並由本  
06 院依職權酌定予以變價分割，變賣所得價金按如附表一「應  
07 有部分比例」欄比例分配之。

08 五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告  
09 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至  
10 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
12 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影  
13 響，爰不另一一論述，附此敘明。

14 七、民事訴訟法第80條之1規定「因共有物分割、經界或其他性  
15 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  
16 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。」。本  
17 件分割共有物之訴，為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明  
18 分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自  
19 無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本  
20 院認於裁判分割共有物訴訟，而法院准予分割，原告之訴為  
21 有理由時，仍應由兩造分別依其應有部分之比例分擔，較為  
22 公允，爰諭知如主文第2項所示。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
24 民事第五庭 法 官 劉容好

01

附表一：

土地：新北市中和區南山段709地號土地					
面積：200.31平方公尺					
項次	被告 編號	姓名	登記 次序	應有部分比例	備註
1	1	呂達雄	0003	1 / 4	
2	2	呂麗華	0004	1 / 4	
3	3	簡和美	0005	1 / 8	
4	4	簡仲威	0007	1 / 32	
5	5	簡全威	0008	1 / 32	
6	6	簡劉菊妹	0009	1 / 32	
7	7	陳獻章即賴簡月英之遺產 管理人	0010	1 / 4	
8	原告	一如永續股份有限公司	0011	1 / 32	
總計				1	

02 以上正本係照原本作成。

03 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  
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

06 書記官 廖宇軒