

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第305號

原告 羅志成

訴訟代理人 黃麗娟

被告 游文溪

游榮次

塗游月

游葉

0000000000000000

徐游雲

游榮聰

游國鑫

游國治

游仲豪

游彥杰

游朝元

游明憲

0000000000000000

0000000000000000

游博熙

0000000000000000

游博涵

游喬雅

游喬然

游鴻仁

0000000000000000

游燕茹

0000000000000000

游燕婷

羅靜玲

0000000000000000

羅志宏 現於宜蘭監獄服刑中

新北市政府養護工程處

法定代理人 鄭立輝

訴訟代理人 陳啟聰

何昆哲

被告 游阿隨

游清祥

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年9月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告與附表二所示被告所共有如附表一編號1所示土地應予
變價分割，所得價金依附表二所示各共有人應有部分比例分
配。
- 二、原告與附表三所示被告所共有如附表一編號2所示土地應予
變價分割，所得價金依附表三所示各共有人應有部分比例分
配。
- 三、原告與附表四所示被告所共有如附表一編號3所示土地應予
變價分割，所得價金依附表四所示各共有人應有部分比例分
配。
- 四、原告與附表五所示被告所共有如附表一編號4所示土地應予
變價分割，所得價金依附表五所示各共有人應有部分比例分
配。
- 五、原告與附表六所示被告所共有如附表一編號5所示土地應予
變價分割，所得價金依附表六所示各共有人應有部分比例分
配。
- 六、原告與附表七所示被告所共有如附表一編號6所示土地應予
變價分割，所得價金依附表七所示各共有人應有部分比例分
配。

01 七、訴訟費用由兩造依附表二至七所示應有部分比例負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 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
05 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
06 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件原告
07 起訴聲明原請求：(一)請求判決將附表1所示之土地（下稱系
08 爭6筆土地），准予變價分割，所得價金各依其應有部分比
09 例分配之。(二)請求給付系爭6筆土地之不當得利租金收益新
10 臺幣（下同）43,750元，及自民國107年10月25日起至清償
11 日止，年息百分之5之利息。（見重司調卷第13頁），後於1
12 13年7月18日言詞辯論時撤回不當得利之部分（見本院卷一第
13 338頁），嗣於113年7月31日以陳報狀撤回被告游永璿部分
14 （見本院卷二第9頁）。經核原告上開所為訴之追加變更，合
15 於前揭法律規定，應予准許。

16 二、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或
17 取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；他造當事
18 人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴
19 法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第
20 1項、第176條分別定有明文。經查，原告起訴後，被告新北
21 市政府養護工程處之法定代理人於113年7月1日變更為鄭立
22 輝，並由被告具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第327頁），
23 核無不合，應予准許。

24 三、本件被告游文溪、游榮次、塗游月、游葉、徐游雲、游榮
25 聰、游國鑫、游國治、游仲豪、游彥杰、游朝元、游明憲、
26 游博熙、游博涵、游喬雅、游喬然、游鴻仁、游燕茹、游燕
27 婷、羅靜玲、羅志宏、游阿隨經合法通知，無正當理由均未
28 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情
29 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：原告與附表二之共有人共有坐落新北市○○區○

○段000地號土地；原告與附表三之共有人共有坐落新北市○○區○○段 000地號土地；原告與附表四之共有人共有坐落新北市○○區○○段000地號土地；原告與附表五之共有人共有坐落新北市○○區○○段000地號土地；原告與附表六之共有人共有坐落新北市○○區○○段000地號土地；原告與附表七之共有人共有坐落新北市○○區○○段000地號土地(下合稱系爭6筆土地)。原告曾試圖與共有人聯繫，卻連絡不上，且部分土地之共有人中有公務機關，顯已無法經由協議分割，系爭土地又無法令限制上之分割，亦無物之使用目的或契約訂有不分割期限之不能分割情形，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項第2款之規定請求變價分割。並聲明：請求判決將附表1所示之土地（下稱系爭6筆土地），准予變價分割，所得價金各依其應有部分比例分配之。

二、被告則以：

(一)被告新北市政府養護工程處部分：

1. 共有物分割方法以原物分配為原則，例外方採以變價分割之方式，原告僅以系爭兩筆土地人數眾多，即認原物分配顯有困難，未慮及系爭三重區中華段816地號土地(下稱系爭816地號土地)係公私共有之情形，與一般私人共有之情形尚屬有關，原物分配是否有事實上或法律上之困難亦尚屬可議。
2. 查，系爭816地號土地使用分區為道路用地，系爭816地號土地雖尚未開闢為道路，現況作為停車場及部分空地使用，惟依國私共有土地辦理共有物分割作業要點第3點之立法意旨，國家負有維持都市計畫公共設施用地完整之國家義務存在。此外，原告聲請系爭土地全部予以變價分割，除無從達到土地共有人最大經濟效益，且若採取變價分割方式，將使土地需用機關日後須耗費更多成本取得公用土地，有害公益。再者，本市係因受贈取得系爭816地號土地之應有部分，而受贈原因多為贈與人為取得相關稅負之優惠，倘輕易將此等公私共有之公共設施保留地全部變價拍賣，將會使國

01 家為符合都市計畫安排取得公共設施保留地之困境更加惡
02 化；如變價拍賣之拍定人於拍定後又將整筆土地贈與國家，
03 藉以作為稅負安排之優惠措施抑或用以申請容積移轉，徒增
04 國家取得公用土地之成本，實不利國家整體財政，希望能原
05 物分割。

06 3. 並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 請鈞院依附表所示分割方案，
07 將附表所示A部分分配予新北市。

08 (二)被告游清祥部分：希望原物分割。不希望維持共有。

09 (三)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何
10 聲明或陳述。

11 三、查系爭6筆土地為兩造所共有，有系爭6筆土地登記第一類謄
12 本附卷可憑（見本院卷第11至95頁），經核與原告所述相
13 符，堪認為真實。

14 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能
17 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
18 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以
19 原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難
20 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
21 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
22 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以
23 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
24 分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、第3
25 項分別有明文規定。復按定共有物分割之方法，究以原物分
26 割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、
27 使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分
28 之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，
29 始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束
30 （最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607
31 號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。又裁判分割共

有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。經查：

(一)兩造共有如附表一所示之土地，並未訂定不分割之協議，亦無物之使用目的不能分割之情形，惟目前無法協議分割，有歷次言詞辯論筆錄在卷可佐，可認屬實。是揆諸上開法條規定及說明，原告以共有人間分割之方法不能協議決定，本於所有權人之地位，提起本件分割共有物之訴訟，於法即無不合，核屬有據。

(二)本件游清祥主張希望原物分割等語；新北市政府養護工程處則主張將系爭816地號土地應予原物分割如本院卷一第319頁附表所示A部分分配予新北市等語。然查，游清祥、新北市政府養護工程處前開主張，並未說明除其等所分得原物以外，其餘部分土地應如何以原物或價金分配乙事，其等所主張分割方案顯有未洽，況就除其等所取得部分原物土地外，其餘共有人並未全體表明願意繼續維持共有之意願，本件既經原告請求解消全體共有人間之共有關係，自應以盡量消滅共有關係為目的，游清祥、新北市政府養護工程處主張前開分割方法，即無從盡量解消共有關係。另依民法第824條第2項規定及前開說明，倘新北市政府養護工程處請求將系爭土地部分原物分配、部分變價之方式分割，仍應由全體共有均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意，縱其等所主張分割方法由其等分得部分原物後，其餘共有人則分得變賣剩餘部分原物後之價金，亦與法條規定不符，顯非可採之分割方法。而新北市政府養護工程處亦未表明願意以價金補償其餘共有人而取得前開土地之全部原物，則其等雖一再陳稱考量系爭土地依都市計畫使用分區為道路用地即公共設施保留地，國家負有維持都市計畫公共設施用地完整之國家義務存在，然其等並未依法辦理徵收，更不願以價金補償其他共有人以取得系爭土地，單憑上開理由，即提出與法條規定不符之分割方案，其所主張分割方法，難認可採。再

01 新北市政府養護工程處雖一再辯稱若採取變價分割方式，將
02 使土地需用機關日後須耗費更多成本取得公用土地，且本市
03 係因受贈系爭816地號土地之應有部分，而受贈原因多為贈
04 與人為取得相關稅負之優惠，倘輕易將此等公私共有之公共
05 設施保留地全部變價拍賣，將會使國家為符合都市計畫安排
06 取得公共設施保留地之困境更加惡化云云，然此尚無從作為
07 系爭土地共有人不得請求變價分割方式分割系爭土地之理
08 由，況國家就公共設施保留用地本即負有儘速辦理徵收以確
09 保都市計畫完整性之義務，新北市政府捨此不為，遽稱僅得
10 就系爭土地為原物分割，反益徵其所主張前開分割方法尚非
11 公平、適宜之分割方案，是新北市政府養護工程處所主張前
12 開分割方案，難認可採。

13 (三)次查，系爭6筆土地共有人眾多，倘以原物方式分割，恐將
14 有損系爭土地之完整性又價值難於同一，實有難以規劃及公
15 平使用之情，足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分
16 割亦有礙經濟使用。反之，系爭6筆土地若以變賣方式分
17 割，由買主就系爭土地為整體規劃利用，所能創造之經濟價
18 值應較高，且變賣亦可能以較行情略高之價格出售，全體共
19 有人均可共同獲利，並避免前述原物分割所生之前開弊端，
20 況若共有人有意願繼續使用土地，亦得依優先承買權承購系
21 爭土地，以避免後續糾紛、訴訟之產生。從而，本院認為系
22 爭6筆土地均以變價分割，足能兼顧各共有人之利益，所得
23 價金按兩造應有部分（如附表二至七所示）之比例分配，核
24 屬適當。

25 五、綜上所述，原告請求兩造共有如附表一所示不動產應予變價
26 分割，所得價金由兩造依附表二至七所示比例分配，為有理
27 由，應予准許。

28 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
29 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
30 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
31 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，

01 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
02 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
03 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
04 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴
05 訟費用，顯失公允。是以，本院認為本件訴訟費用應由兩造
06 依如附表二至七所示應有部分比例分擔，較符公平原則，附
07 此敘明。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
09 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
10 指明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

13 民事第一庭 法 官 傅紫玲

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

18 書記官 羅婉燕

19 附表一：

20

編號	土地座落	面積（平方公尺）	共有人
1	新北市○○區○○段000地號土地	8.71	如附表二
2	新北市○○區○○段000地號土地	490.06	如附表三
3	新北市○○區○○段000地號土地	301.09	如附表四
4	新北市○○區○○段000地號土地	12.32	如附表五
5	新北市○○區○○段000地	271.38	如附表六

(續上頁)

01

	號土地		
6	新北市○○區○○段000地 號土地	33.33	如附表七

02

03

附表二(新北市○○區○○段000地號土地)：

編號	共有人	應有部分比例
1	游文溪	9/48
2	游榮次	1/36
3	塗游月	1/48
4	游葉	1/48
5	徐游雲	1/48
6	游榮聰	7/144
7	游國鑫	1/36
8	游國治	1/36
9	游仲豪	1/24
10	游彥杰	1/12
11	游朝元	2/48
12	游明憲	1/24
13	游博熙	2/36
14	游博涵	3/36
15	游喬雅	2/36
16	游喬然	4/36
17	游鴻仁	4/120
18	游燕茹	3/120
19	游燕婷	3/120
20	羅靜玲	1/144
21	羅志宏	1/144

(續上頁)

01

22	羅志成	1/144
----	-----	-------

02

附表三(新北市○○區○○段000地號土地)：

03

編號	共有人	應有部分比例
1	游文溪	9/48
2	游榮次	1/36
3	塗游月	1/48
4	游葉	1/48
5	徐游雲	1/48
6	游榮聰	7/144
7	游國鑫	1/36
8	游國治	1/36
9	游彥杰	25/288
10	游朝元	1/12
11	游明憲	7/144
12	游博熙	2/36
13	游博涵	3/36
14	游喬雅	4/72
15	游喬然	7/72
16	游鴻仁	100/2880
17	游燕茹	75/2880
18	游燕婷	75/2880
19	羅靜玲	1/144
20	羅志宏	1/144
21	羅志成	1/144

04

附表四(新北市○○區○○段000地號土地)：

05

編號	共有人	應有部分比例
----	-----	--------

01

1	游文溪	9/48
2	游榮次	1/36
3	塗游月	1/48
4	游葉	1/48
5	徐游雲	1/48
6	游榮聰	7/144
7	游國鑫	1/36
8	游國治	1/36
9	新北市政府養護工程處	1/24
10	游彥杰	25/288
11	游明憲	7/144
12	游博熙	32/576
13	游博涵	60/576
14	游喬雅	11/144
15	游喬然	7/72
16	游鴻仁	100/2880
17	游燕茹	75/2880
18	游燕婷	75/2880
19	羅靜玲	1/144
20	羅志宏	1/144
21	羅志成	1/144

02

03

附表五(新北市○○區○○段000地號土地)：

編號	共有人	應有部分比例
1	游文溪	9/48
2	游榮次	1/36
3	塗游月	1/48

01

4	游葉	1/48
5	徐游雲	1/48
6	游榮聰	7/144
7	游國鑫	1/36
8	游國治	1/36
9	游仲豪	1/24
10	游彥杰	25/288
11	游朝元	2/48
12	游明憲	7/144
13	游博熙	2/36
14	游博涵	3/36
15	游喬雅	4/72
16	游喬然	7/72
17	游鴻仁	100/2880
18	游燕茹	75/2880
19	游燕婷	75/2880
20	羅靜玲	1/144
21	羅志宏	1/144
22	羅志成	1/144

02

03

附表六(新北市○○區○○段000地號土地)：

編號	共有人	應有部分比例
1	游文溪	9/48
2	游榮次	2/12
3	塗游月	1/48
4	游葉	1/48
5	徐游雲	1/48

(續上頁)

01

6	游阿隨	1/12
7	游榮聰	29/144
8	游國鑫	1/36
9	游國治	1/36
10	游清祥	1/24
11	游仲豪	1/24
12	游朝元	2/48
13	游明憲	1/144
14	游彥杰	1/288
15	游鴻仁	100/2880
16	游燕茹	75/2880
17	游燕婷	75/2880
18	羅靜玲	1/144
19	羅志宏	1/144
20	羅志成	1/144

02

附表七：(新北市○○區○○段000地號土地)

03

編號	共有人	應有部分比例
1	游文溪	9/48
2	游榮次	9/48
3	塗游月	1/48
4	游葉	1/48
5	徐游雲	1/48
6	游阿隨	1/12
7	游榮聰	2/9
8	游國鑫	1/36
9	游國治	1/36

(續上頁)

01

10	游清祥	1/24
11	游仲豪	1/24
12	游明憲	1/144
13	游彥杰	1/288
14	游鴻仁	100/2880
15	游燕茹	75/2880
16	游燕婷	75/2880
17	羅靜玲	1/144
18	羅志宏	1/144
19	羅志成	1/144