

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第39號

01
02
03 原 告 賴建宏
04 訴訟代理人 曾宿明律師
05 被 告 賴德進
06 賴建睿
07 賴子龍
08 0000000000000000
09 張賜福
10 0000000000000000

11 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26
12 日言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地、同段1537地號
15 地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比
16 例分配。

17 訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

18 事實及理由

19 一、程序方面：

20 本件被告賴德進、賴建睿、賴子龍未於言詞辯論期日到場，
21 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由
22 其一造辯論而為判決。

23 二、原告主張：

24 (一)坐落新北市○○區○○段0000地號、同段1537地號土地（下
25 稱系爭2筆土地），為兩造所共有（應有部分如附表所
26 載）。其上同段1269號建物（下稱系爭建物）則為原告及被
27 告賴德進、賴建睿（原名賴建友）共有（應有部分各1/
28 3）。系爭2筆土地並無依使用目的或法令限制不能分割之情
29 形，共有人間並無不能分割之約定，爰依民法第823條第1項
30 前段及第824條規定，提起本件分割共有物之訴。

01 (二)系爭2筆土地原為原告之祖父賴阿福所有，賴阿福死亡後由
02 其配偶賴色、長子賴德志、次子賴政德、三子賴德進平均繼
03 承（每人應有部分各1/4）。賴政德死亡後，由其子女原
04 告、訴外人賴祈均繼承（每人應有部分各1/8）；賴德志死
05 亡後由其子被告賴建睿單獨取得（應有部分1/4）；賴色則
06 以買賣為原因各移轉1/12予原告、被告賴德進、賴子龍。系
07 爭建物乃於67年間由賴阿福興建，借名登記於長子賴德志名
08 下，賴德志死亡後，由被告賴建睿辦理繼承，再以贈與移轉
09 應有部分各1/3予原告及被告賴德進。本件是因原告之弟賴
10 祈均積欠他人債務，債權人對其名下系爭2筆土地（應有部
11 分各1/8）聲請強制執行，而由被告張賜福於111年10月間因
12 拍賣取得系爭2筆土地（應有部分各1/8）共有權。承前，本
13 件原告與除被告張賜福以外被告就系爭2筆土地應有部分合
14 計逾2/3，系爭2筆土地為賴家祖產，是賴家子孫緬懷祖先情
15 感寄託之所在，原告與被告賴德進、賴建睿、賴子龍（下稱
16 原告等4人）對系爭2筆土地有深厚情感，目前現暫無分割意
17 願，仍願維持共有關係，日後可共同利用。反觀被告張賜福
18 係透過拍賣程序買受取得系爭2筆土地（應有部分各1/8），
19 持有時間僅短短1年，系爭2筆土地並無特殊情感，且於其上
20 並無建物，難以發揮系爭2筆土地經濟價值及效用，原告祖
21 父母原希其3位子女後代各保有系爭2筆土地及系爭建物1/3
22 權利，因原告不諳法律未及行使優先承買權，故希以將原物
23 分配予原告等4人維持共有（分割後，原告及被告賴德進應
24 有部分各1/3；被告賴建睿應有部分1/4、賴子龍應有部分1/
25 12），由原告補貼價金予被告張賜福方式分割（補貼金額可
26 以鑑價結果定之，或原告亦同意以高於市價之每坪45萬元，
27 為補償。）應可兼顧其利益及符合公平原則。

28 (三)併為聲明：兩造共有系爭2筆土地分由原告等4人保持共有
29 （原告及被告賴德進應有部分各1/3；被告賴建睿應有部分
30 1/4、賴子龍應有部分1/12），並由原告補償被告張賜福現
31 金。

01 三、被告張賜福抗辯：

02 (一)不同意原告提出分割方案，被告張賜福認為原告提出分割方
03 案，專為排除被告張賜福對系爭2筆土之共有權，有違公
04 平，系爭2筆土地應採變價方式為最適當分割方案。即系爭2
05 筆土地固因其上有系爭建物造成使用權受限，但被告張賜福
06 對系爭建物有占有使用系爭2筆土地並無意見，其成為系爭2
07 筆土地共有人也不會妨礙系爭建物之使用。本件原告僅單純
08 排除被告張賜福共有之權利，違反被告張賜福也想取得原物
09 之意願，原告所主張分割方式也未慮及被告張賜福之經濟利
10 益，僅圖一己之私。倘原告等4人確實認有繼續保有系爭2筆
11 土地所有權之必要，依民法第824條第7項、土地法第34條之
12 1規定，亦有優先承購權。被告張賜福希望系爭2筆土地兩造
13 可保持繼續共有，暫時不要分割。倘原告堅持要分割，被告
14 張賜福並無法同意原告以每坪45萬元補貼被告張賜福取得原
15 物。因為捷運萬大樹林線LG16-A已成案，距系爭2筆土地僅2
16 66公尺，大安路與八德路口規劃設計捷運共構地5層上27
17 層，捷運局於111年9月間開始價購土地每坪73萬7995元。本
18 區位於捷運站方圓1公里內，土地漲價屬實，原告才急於想
19 盡辦法有購買被告張賜福的土地。

20 (二)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

21 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按分割共有物，以
24 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土
25 地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人
26 仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分
27 共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所
28 有(最高法院69年台上字第1831號判例意旨參照)。復按共
29 有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協
30 議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
31 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原

01 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
02 者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，
03 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
04 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
05 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
06 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有
07 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，
08 民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割
09 之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、
10 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分
11 所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，
12 於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台
13 上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108
14 號判決意旨參照）。經查：

15 (一)原告主張，系爭2筆土地為兩造所分別共有，應有部分如附
16 表所示一節，有系爭2筆土地登記謄本在卷可佐，可認屬
17 實。原告主張，系爭2筆土地並無不得分割之特別約定，且
18 使用目的亦非不能分割，共有人亦無法達成分割協議等情，
19 有本院歷次言詞辯論筆錄附卷可佐，亦可認屬實。因而原告
20 訴請分割系爭2筆土地，依民法第823條第1項、第824條第2
21 項之規定，並無不合，應屬有據。

22 (二)次查，系爭2筆土地面積共196.99平方公尺，現況是供作已
23 辦保存登記之系爭建物（67年1月18日建築完成）的建築基
24 地使用。其中原告4等人表明於採原物方式分割，分割後同
25 保持共有（詳本院卷第99頁），則倘以原物方式分割，以共
26 有人應有部分折算，原告等4人可分配面積各為172.37平方
27 公尺（ $196.99 \times 7/8$ ）；被告張賜福可分配面積為24.62平方
28 公尺（ $196.99 \times 1/8$ ），若強加原物分割，恐將有損系爭2筆
29 土地之完整性，且違反兩造之意願（兩造均表明欲取得全部
30 原物，並未提出將系爭2筆土地合併再細分成2筆之方
31 案。），又價值難於同一，實有難以規劃及公平使用之情，

01 足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦有礙經濟
02 使用。參酌，原告及被告張賜福均表明有意願取得全部原
03 物，以價金補償未取得原物之其餘共有人，雙方也均願以每
04 坪45萬元補償對方，而就合理之補償價款計算方式，始終無
05 法達成協調，自不能單以系爭建物為原告與被告賴德進、賴
06 建睿共有，被告張賜福並非系爭建物共有人為由，逕剝奪被
07 告張賜福取得原物分配之權利。本件如將系爭2筆土地為變
08 價分割，則各共有人亦皆可應買，自屬良性公平競價之結
09 果，如價高，各共有人能分配之金額隨之增加，反較有利於
10 各共有人，系爭2筆土地所有權歸一，亦可發揮更大之經濟
11 效用，亦符合公共利益之維持。從而，本院認為以變價分
12 割，足能兼顧各共有人之利益，應屬適宜。所得價金按兩造
13 應有部分（如附表所示）之比例分配。

14 (三)基上，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系爭2
15 筆土地為裁判分割，為有理由，本院依系爭2筆土地之性質
16 及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割，並按兩造應有
17 部分（如附表所示）之比例分配價金為適當。

18 四、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平
19 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
20 訟法第80條之1定有明文。查系爭2筆土地雖因兩造無法達成
21 分割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭2筆土地之
22 分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應
23 由兩造按分割前之原所有權應有部分比例負擔，始屬公平，
24 爰判決如主文第2項所示。

25 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
26 80條之1，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

28 民事第六庭 法官 黃信滿

29 以上正本係照原本作成

30 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 26 日

03 書記官 吳佳玲

04 附表：

05

編號	共有人	應有部分
1	原告	5/24
2	被告賴德進	1/3
3	被告賴建睿	1/4
4	被告賴子龍	1/12
5	被告張賜福	1/8