

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1127號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

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 黃亦桐
黃進成
黃進德
陳采沛

訴訟代理人 陳睿矜
訴訟代理人 陳尤榮

被告 陳英枝
訴訟代理人 陳睿矜

訴訟代理人 陳尤榮
被告 陳雪青

訴訟代理人 陳尤榮
被告 陳翊家

訴訟代理人 陳尤榮
被告 陳睿矜

訴訟代理人 陳尤榮
被告 陳尤鏘

陳尤榮
陳志峰
陳惠君
陳尤重

陳尤仁
陳漢庭

01 陳韻淇
02 陳宜莉
03 陳沛涵
04 連靜雯
05 王東茂
06 李陳秀
07 陳勝男
08 林陳妹
09 高振昌
10 高瑞鳳
11 0000000000000000
12 高淑美
13 高淑玲
14 陳麗香
15 郭陳麗素
16 詹培妙
17 廖美華
18 廖美惠
19 廖月琴
20 廖荐閔
21 陳尤利
22 陳尤雙
23 陳德義
24 黃淳琳
25 陳怡方
26 陳芄光
27 陳尤祥(即陳尤印之繼承人)
28 0000000000000000
29 蘇有仁
30 受告知人
31 即抵押權人 邱垂建

01 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年6月16日
02 言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

- 04 一、原告與附表一之被告共有坐落新北市○○區○○段00地號土
05 地應予變賣分割，所得價金並按如附表一所示應有部分比例
06 分配。
- 07 二、原告與附表二之被告共有坐落新北市○○區○○段00地號土
08 地應予變賣分割，所得價金並按如附表二所示應有部分比例
09 分配。
- 10 三、訴訟費用其中百分之二十四由原告與附表一之被告按如附表
11 一所示應有部分之比例負擔；其餘百分之七十六由原告與附
12 表二之被告按如附表二所示應有部分之比例負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

- 15 一、本件被告黃亦桐、黃進成、黃進德、陳尤鏘、陳志峰、陳惠
16 君、陳漢庭、陳韻淇、陳宜莉、陳沛涵、連靜雯、李陳秀、
17 陳勝男、林陳妹、高振昌、高瑞鳳、高淑美、高淑玲、陳麗
18 香、郭陳麗素、詹培妙、廖美華、廖美惠、廖月琴、廖荐
19 閱、陳尤利、陳尤雙、陳德義、黃淳琳、陳怡方、陳芃光、
20 陳尤祥、蘇有仁未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
21 386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判
22 決。

23 貳、實體方面：

- 24 一、原告主張：坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱95號
25 土地）為原告與附表一所示被告所共有；坐落新北市○○區
26 ○○段00地號土地（下稱98號土地）為原告與附表二所示被
27 告所共有。共有人就95號土地、98號土地（下合稱系爭2筆
28 土地）並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分
29 割之情形，因系爭2筆土地共有人數眾多，且無法以協議之
30 方法分割。為此依民法第823條第1項、第824條規定請求法
31 院為裁判變價分割等語。並聲明：兩造共有95號土地、98號

01 土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表一、附表二所示
02 應有部分比例分配。

03 二、被告黃亦桐、黃進成、黃進德、陳尤鏘、陳志峰、陳惠君、
04 陳漢庭、陳韻淇、陳宜莉、陳沛涵、連靜雯、李陳秀、陳勝
05 男、林陳妹、高振昌、高瑞鳳、高淑美、高淑玲、陳麗香、
06 郭陳麗素、詹培妙、廖美華、廖美惠、廖月琴、廖荐閎、陳
07 尤利、陳尤雙、陳德義、黃淳琳、陳怡方、陳芄光、陳尤
08 祥、蘇有仁均經合法通知，皆未於言詞辯論期日到場，亦未
09 提出書狀作何聲明或陳述。

10 三、被告陳采沛、陳英枝、陳雪青、陳翊家、陳睿姁、陳尤榮則
11 以：同意變價分割。

12 四、被告陳尤重、陳尤仁則以：同意分割，但不同意賣掉。被告
13 的持分沒有很多，也不知道有什麼分割方法。

14 五、被告王東茂則以：不同意分割，也不同意變價分割。

15 六、本院之判斷：

16 (一)原告主張：95號土地為原告與附表一所示被告所共有、98號
17 號土地為原告與附表二所示被告所共有，兩造應有部分如
18 附表一、附表二所示之事實，有系爭2筆土地登記第一類謄
19 本附卷可證（見本院訴字卷第125至164頁），而堪認定。

20 (二)按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定
21 外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或
22 契約訂有不分割之期限者，不在此限。」。本件兩造就系爭
23 2筆土地並未以契約訂有不分割之期限，此經原告及被告陳
24 尤重、陳尤仁、王東茂、陳尤榮、陳采沛、陳英枝、陳雪
25 青、陳翊家、陳睿姁陳明在卷（見本院訴字卷第240頁）。
26 又系爭2筆土地均為都市計畫範圍內土地，都市計畫案名為
27 「變更樹林都市計畫」，土地使用分區為「第一種住宅
28 區」，非屬農業發展條例第3條所定義之耕地，亦無建物登
29 記之記載，此有原告所提出之「新北市政府都市計畫土地使
30 用分區（或公共設施用地）證明書」1紙（見本院訴字卷第1
31 23頁），及新北市板橋地政事務所114年5月8日新北板地測

01 字第1146047852號函（見本院訴字卷第175頁）附卷可稽。
02 故系爭2筆土地亦查無法令規定不得分割或因物之使用目的
03 不能分割之情形，則原告依民法第823條第1項規定訴請裁判
04 分割系爭2筆土地，於法即屬有據。

05 (三)次按民法第824條第1、2項規定：「共有物之分割，依共有
06 人協議之方法行之。」、「分割之方法不能協議決定，或於
07 協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因
08 任何共有人之請求，命為下列之分配：□以原物分配於各共
09 有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
10 配於部分共有人。□原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
11 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
12 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」準此，法院裁
13 判分割共有物，原則上以原物分配於各共有人。以原物分配
14 如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，
15 得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之
16 金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則
17 變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共
18 有物，以價金分配於各共有人。且應斟酌共有物之性質、價
19 格、使用情形、利用效益，及共有人之意願、利害關係、全
20 體利益等為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘
21 束。此有最高法院49年台上字第2569號、106年度台上字第4
22 32號裁判意旨可參照。經查：95號土地現況為道路，無地上
23 物坐落；98號土地未臨路，現況有未辦保存登記之建物坐
24 落，並有人居住其內，至於該建物為何人所有、何人居住則
25 均不明，此經原告、被告王東茂等人陳明在卷（見本院訴字
26 卷第240至241頁）。又95號土地面積為61.58平方公尺（見
27 本院訴字卷第125頁）、98號土地面積為194.17平方公尺
28 （見本院訴字卷第137頁），換算依序僅約18.63坪、58.74
29 坪；而95號土地共有入多達21人（詳附表一）、98號土地共
30 有人多達39人（詳附表二）。又95號土地之地形為狹長之長
31 方型，且現況為道路，98號土地之地形為5邊型，且未臨

01 路，有地籍圖謄本在卷可證（見本院板司調字卷第109
02 頁）。則如以原物分割予各共有人，需將95號土地依附表一
03 所示應有部分比例細分為21筆，分割後之各筆土地，應有部
04 分 $1/6$ 者，分得面積僅10.26平方公尺（約3.1坪），應有部
05 分 $1/84$ 者，分得面積僅0.73平方公尺（約0.2坪）；及需將9
06 8號土地依附表二所示應有部分比例細分為19筆，分各後之
07 各筆土地，應有部分 $1/6$ 者，分得面積僅32.36平方公尺（約
08 9.79坪），應有部分 $1/84$ 者，分得面積僅2.31平方公尺（約
09 0.7坪），顯難以為通常之使用，足認系爭2筆土地以原物分
10 配均顯有困難，是以本院審酌上開情狀，認系爭2筆土地當
11 均予以變賣，並將變賣所得價金分別按照附表一、二所示各
12 共有人之應有部分比例分配之分割方法，可使各共有人之共
13 有關係趨於單純。再者，以變賣分割之方式，既可保系爭2
14 筆土地之完整，且依民法第824條第7項規定，「變賣共有物
15 時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之
16 權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」。故系爭2
17 筆土地如變賣分割，將來執行法院拍賣時，每一共有人均有
18 依相同條件優先承買之權。且透過執行法院經由鑑價、詢價
19 程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行情序，則系爭2
20 筆土地如值高價，經應買人競相出價，自可得公平之價格賣
21 出，對未能買得系爭2筆土地之共有人，亦可獲分配合理之
22 金錢，對全體共有人均屬有利，是採擇作為本件之分割方
23 案，最為公平適當。

24 七、從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條，請求分割
25 系爭2筆土地，均為有理由。本院審酌上情，認以將系爭2筆
26 土地均予以變賣，所得價金按如附表一、二所示各共有人應
27 有部分之比例分配予各共有人之方式為分割，符合各共有
28 人之最大利益。故系爭2筆土地之分割應以變賣共有物，以價
29 金分配各共有人之方式為適當。爰判決如主文第一、二項所
30 示。

31 八、兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故應由兩造分別依系爭

01 2筆土地應有部分比例分擔本件訴訟費用始符公平原則，附
02 此敘明。

03 九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
04 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
05 列，附此敘明。

06 十、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第80條之1。

07 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日
08 民事第五庭 法官 黃信樺

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日
13 書記官 楊振宗

14 附表一：新北市○○區○○段00地號土地

15

編號	共有人	應有部分 (權利範圍)		
1.	黃亦桐	1/9		
2.	黃進成	1/9		
3.	黃進德	1/9		
4.	陳采沛	1/84		
5.	陳英枝	1/84		
6.	陳雪青	1/84		
7.	陳翊家	1/84		
8.	陳睿妘(原名：陳羽暄)	1/84		
9.	陳尤鏘	1/6		
10.	陳尤榮	1/6		
11.	陳志峰	1/24		
12.	陳惠君	1/24		
13.	陳尤重	1/36		
14.	陳尤仁	1/36		
15.	陳漢庭	1/36		
16.	陳韻淇	1/48		

(續上頁)

01

17.	陳宜莉	1/48		
18.	陳沛涵	1/48		
19.	連靜雯	1/84		
20.	一如永續股份有限公司	1/48		
21.	蘇有仁	1/84		
		合計：1/1		

02

03

附表二：新北市○○區○○段00地號土地

編號	共有人	應有部分 (權利範圍)		
1.	王東茂	1/6		
2.	李陳秀、陳勝男、林陳妹、高振昌、高瑞鳳(原名：李高瑞鳳)、高淑美、高淑玲、陳麗香、郭陳麗素、詹培妙、廖美華、廖美惠、廖月琴、廖荐閔、陳尤利、陳尤雙、陳德義、黃淳琳、陳怡方、陳芄光、陳尤祥	共同共有1/6		
3.	陳采沛	1/84		
4.	陳英枝	1/84		
5.	陳雪青	1/84		
6.	陳翊家	1/84		
7.	陳睿妤(原名：陳羽暄)	1/84		
8.	陳尤鏘	1/6		
9.	陳尤榮	1/6		
10.	陳志峰	1/24		
11.	陳惠君	1/24		
12.	陳尤重	1/36		
13.	陳尤仁	1/36		
14.	陳漢庭	1/36		
15.	陳韻淇	1/48		

(續上頁)

01

16.	陳宜莉	1/48		
17.	陳沛涵	1/48		
18.	一如永續股份有限公司	1/48		
19.	蘇有仁	1/42		
		合計：1/1		