

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第380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 余家斌律師

被告 中華民國財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被告 李泰澔

李芊慧

李佳澔

楊韞媛

李念衡

王伶鈺

王伶瑜

李文婷

王玟萱

王宇汎

被告 王維綸

上列二人

法定代理人 謝雅瓊

01 0000000000000000
02 被 告 劉陳秀子
03 劉國慶
04 劉淑慧
05 劉淑貞
06 0000000000000000
07 劉蕙如
08 劉怡廷
09 0000000000000000
10 梁穎怡
11 0000000000000000
12 劉麗月
13 00000 0000000000
14 杜宗翰
15 0000000000000000
16 杜怡儂
17 陳培榮
18 陳萬求
19 陳敏珠
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 陳美蓉
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 黃鉅歲
26 0000000000000000
27 陳浩恩
28 0000000000000000

29 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年4月21日
30 言詞辯論終結，判決如下：

31 主 文

01 一、原告與如附表一編號1至27所示之被告共有坐落新北市○○
02 區○○段000地號土地(面積：174.73平方公尺)，應予變價
03 分割，所得價金按附表一各共有人應有部分比例欄所示比例
04 分配。

05 二、原告與如附表二編號1至25所示之被告共有坐落新北市○○
06 區○○段00000地號土地(面積：110.92平方公尺)，應予變
07 價分割，所得價金按附表二各共有人應有部分比例欄所示比
08 例分配。

09 三、訴訟費用由兩造按附表一、二「應有部分比例」欄所示比例
10 負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 除被告中華民國(財政部國有財產署)外，其餘被告均未於言
14 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
15 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：原告於民國113年10月11日以拍賣為原因登記取
18 得坐落新北市○○區○○段000地號土地(下稱系爭317地號
19 土地)及同段317-2地號土地(下稱系爭317-2地號土地，與3
20 17地號土地合稱系爭土地)之所有權應有部分1/80，系爭土
21 地共有人分別如附表一、二所示。兩造就系爭土地無不得分
22 割之約定，原告不欲與系爭土地共有人繼續維持共有關係，
23 且與其他共有人無法協議達成分割方法，爰依民法第823、8
24 24條規定提起本件訴訟，並聲明：(一)原告與附表一所示被告
25 共有之新北市○○區○○段000地號土地應予變價分割，所
26 得價金由附表一所示兩造依應有部分比例分配。(二)原告與附
27 表二所示被告共有之新北市○○區○○段00000地號土地應
28 予變價分割，所得價金由附表二所示兩造依應有部分比例分
29 配。

30 二、被告部分：

31 (一)、被告中華民國(財政部國有財產署)：同意變價分割。

01 (二)、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
02 明或陳述。

03 三、本院之判斷：

04 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按分割之方法不能
07 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
08 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
09 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困
10 難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
11 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
12 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
13 人，民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。
14 又按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
15 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事
16 人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，
17 公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配
18 於各共有人（最高法院51年台上字第271號判例要旨參
19 照）。

20 (二)、經查，系爭土地為原告分別與附表一、二所示被告所共有，
21 各共有人應有部分各如附表一、二「應有部分比例欄」所示
22 之事實，有土地登記第一類謄本附卷可稽（本院卷一第55至8
23 3頁），自堪信為真實。又系爭土地並無因法令規定，或因物
24 之使用目的不能分割之情事，且兩造並未提出不得分割之協
25 議，而除國有財產署以外之被告並未於本件言詞辯論期日到
26 庭，顯見原告主張系爭土地共有人眾多無法達成分割協議等
27 情，洵屬有據。是原告訴請分割系爭土地，核予上開規定相
28 符，自應准許。次查，系爭317地號土地面積為174.73平方
29 公尺，共有人為28人；系爭317-2地號土地面積為110.92平
30 方公尺，共有人為26人，且無共有人表明應採原物分割，或
31 原物分割後同意保持共有。是如將系爭土地依各共有人應有

01 部份以以原物分割方式分配予全體共有人，共有人最大可受
02 分配面積約為43.68平方公尺，最小者僅0.46平方公尺，各
03 共有人所得分配之面積顯然過於狹小，難以發揮土地之效
04 益，各共有人更無法使用所分得零碎散置之土地，而有損系
05 爭土地之完整性，足證系爭土地採原物分割顯有困難。又系
06 爭土地之兩造共有人迄未表示有單獨取得系爭土地之意思，
07 可徵以原物分配於任一當事人再以金錢補償未受分配者之方
08 案，乃有事實上之困難。考量將系爭土地以變賣方式作為分
09 割方法，不僅變賣後能由新買主為系爭土地之整體使用，且
10 減少原共有狀態之複雜關係，將使土地處於最有效使用狀
11 態，復由買家競相出價，願以公開價格競價競買得系爭土
12 地，當使每位共有人共同獲利，共有人如欲買回自行使用，
13 亦有承買之機會，就系爭土地之利用及經濟效用而言，自較
14 符合公平經濟之原則。

15 四、結論：系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無
16 不能分割之約定，然迄今未能協議分割，原告請求分割系爭
17 土地，自屬合法。而就系爭土地之分割方案，本院審酌系爭
18 土地之性質、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效
19 用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認系爭土地以原
20 物分配顯有困難，如將系爭土地予以變價分割，不僅符合多
21 數共有人之利益，亦能使系爭土地發揮較高之經濟上利用價
22 值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之
23 旨，故系爭土地應採變價分割，由共有人各依附表一、二所
24 示應有部分比例分配價金之方式，應屬妥適。

25 五、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告
26 起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參
27 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原
28 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第
29 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負
30 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人
31 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張

01 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，
02 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割
03 結果，共有人既屬均蒙其利，本件應負擔之訴訟費用自應由
04 兩造分別按附表一、二「應有部分比例」欄所示比例分擔訴
05 訟費用較符公平原則，爰酌定如主文第三項所示。

06 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日
07 民事第七庭 法官 王婉如

08 以上正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 21 日
12 書記官 張育慈

13 附表一：

編號	共 有 人	應有部分比例
1	中華民國(財政部國 有財產署)	1/4
2	李泰澔	1/48
3	李芊慧	1/48
4	李佳澔	1/48
5	楊韞媛	1/48
6	李念衡	1/48
7	王伶鈺	1/80
8	王伶瑜	1/80
9	李文婷	1/80
10	王玟萱	1/240
11	王宇汎	1/240

(續上頁)

01

12	王維綸	1/240
13	劉陳秀子	公 同 共 有 1/4
14	劉國慶	
15	劉淑慧	
16	劉淑貞	
17	劉蕙如	
18	劉怡廷	
19	梁穎怡	
20	劉麗月	
21	杜宗翰	1/32
22	杜怡儂	1/32
23	陳培榮	722/4000
24	陳萬求	112/4000
25	陳敏珠	95/4000
26	陳美蓉	71/4000
27	黃鉅歲	1/48
28	一如永續股份有限 公司	1/80

02

03

附表二：

編號	共 有 人	應有部分比例
1	中華民國(財政部國 有財產署)	1/4
2	李泰澔	1/48
3	李芊慧	1/48
4	李佳涔	1/48
5	楊韞諤	1/48

(續上頁)

01

6	李念衡	1/48
7	王伶鈺	1/80
8	王伶瑜	1/80
9	李文婷	1/80
10	王玟萱	1/240
11	王宇汎	1/240
12	王維綸	1/240
13	劉陳秀子	公 同 共 有 1/4
14	劉國慶	
15	劉淑慧	
16	劉淑貞	
17	劉蕙如	
18	劉怡廷	
19	梁穎怡	
20	劉麗月	
21	杜宗翰	1/32
22	杜怡儂	1/32
23	陳美蓉	219/4000
24	黃鉅歲	1/48
25	陳浩恩	781/4000
26	一如永續股份有限 公司	1/80