

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第906號

原告 陳瑞玄
訴訟代理人 賴伯男律師
邱彥傑律師

被告 許全發
許仲發
許金貴
許金玉

許金翠

兼上述5人

訴訟代理人 許成發
複代理人 陳怡君
被告 許金寶

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年6月2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○○○○段000000地號土
地（權利範圍1/1）應予變價分割，所得價金由兩造按附表
所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

本件被告許金寶未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第

386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

(一)坐落新北市○○區○○段○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地）登記為兩造所共有，應有部分如附表所示。肇於土地共有人間無從以協議方式分割系爭土地，系爭土地復無不能分割之事由，且系爭土地共有人就系爭土地亦未以契約訂有不分割之期限，爰依民法第823條1項前段及第824條規定，訴請裁判分割系爭土地。

(二)系爭土地面積僅116平方公尺（面寬約4.4公尺，深度約25.9公尺），共有人有8人，倘以原物方式分割，將不利土地完整利用，有礙經濟發展。本件分割宜採變價方式，透過拍賣之公開市場機制，使系爭土地發揮更大經濟效益，並由良性公平競價結果，讓共有人按應有部分比例分配取得合理價金，並得決定是否參與競標或行使優先承買權，為最兼顧共有人利益之適當分割方式。

(三)併為聲明：如主文所示。

三、被告抗辯：

(一)對於系爭土地為兩造共有，應有部分各如附表所示；系爭土地並無依法令或依約定不能分割事由；共有人迄未達成分割協議等情，被告不爭執。關於分割方案，被告希望由被告共同取得系爭土地全部（即被告每人應有部分各1/7），並以公告現值計算補償原告。如原告無法接受此分割方案，被告則主張，改採原物方式分割。因系爭土地僅有一側臨路（位置如附件所示），緊臨新北市○○區○○段○○○○段000000地號（下稱148-16地號）同由被告共有，故以平行方式分割為面積相等A、B二部分（如附件所示：A部分臨148-16地號土地；B部分臨同段148-14地號土地），由被告共同取得附件所示A部分，原告單獨取得附件所示B部分，原告可再購買相鄰同段148-13、148-14地號土地，或將其分得B部分出售予前開土地所有權人。再倘認前述原物分割方式並不適

01 當，被告則同意採變價方式分割。

02 (二)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

03 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

04 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
05 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按分割共有物，以
06 消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土
07 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
08 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
09 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
10 有(最高法院69年台上字第1831號裁判意旨參照)。復按共
11 有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協
12 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
13 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原
14 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
15 者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，
16 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
17 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
18 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
19 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有
20 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，
21 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
22 之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、
23 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分
24 所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，
25 於符合公平經濟原則下，為適當之決定(最高法院89年度台
26 上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108
27 號判決意旨參照)。經查：

28 (一)原告主張，系爭土地為兩造所分別共有，應有部分如附表所
29 示一節，有系爭土地登記謄本在卷可佐，可認屬實。原告主
30 張，系爭土地並無不得分割之特別約定，且使用目的亦非不
31 能分割，僅肇於共有人眾多無法達成分割協議等情，亦被告

01 所未爭執，而可認屬實。因而原告訴請分割系爭土地，依民
02 法第823條第1項、第824條第2項之規定，並無不合，應屬有
03 據。

04 (二)經查：系爭土地面積雖有116平方公尺，且被告表明倘以原
05 物方式分割，被告7人願於分割後保持共有。惟系爭土地屬
06 狹長地型，僅一面臨路，且路寬僅約4.4公尺，倘採被告主
07 張附件所示方式分割，被告共同分配A部分固可連同其等共
08 有另筆148-16地號土地共同利用；然原告既否認其為同段14
09 8-14地號土地共有人，於無法確定其分得B部分可得與相鄰
10 同段148-14地號土地合併利用之前提，B部分肇於臨路寬度
11 僅約2.2公尺，顯難單獨利用，造成經濟價值貶損，參酌原
12 告也不同意以前開方式分割等情，自難認被告提出附件所示
13 原物分割方式為適當。另兩造雖均同意由被告共同取得系爭
14 土地全部，由被告共同以金錢補償原告方式分割。惟被告僅
15 願以公告現值為金錢補償原告之計算基準，且表明不願意鑑
16 價。原告復就被告提出補償金以公告現值計算一事，表示過
17 低無法同意。經本院考量公告現值與市價是否相當，本非無
18 疑，於兩造均表明不願鑑價之情形下，本院難以衡酌合理金
19 錢補償數額，故前述分割方案亦難稱允適。基上，考量前
20 述，倘採由被告共同取得系爭土地全部，以金錢補償未取得
21 原物之原告，並無法合理評估應補償金錢之數額；倘採附件
22 所示原物方式分割，則恐因土地細分有損系爭土地之完整
23 性，其中原告分配附件所示B部分更存在難以規劃及公平使
24 用之情，足見本件以原物分割，顯有困難，如以原物分割亦
25 有礙經濟使用。而如將系爭土地為變價分割，則各共有人亦
26 皆可應買，自屬良性公平競價之結果，如價高，各共有人能
27 分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭土地所有
28 權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持
29 等情。本院認為以變價分割，足能兼顧各共有之人之利益，應
30 屬適宜。所得價金按兩造應有部分（如附表所示）之比例分
31 配。

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

05 五、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
06 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
07 訟法第80條之1定有明文。查系爭土地雖因兩造無法達成分
08 割協議，原告因而提起訴訟，然兩造均因系爭土地之分割而
09 互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造
10 按分割前之原所有權應有部分比例負擔，始屬公平，爰判決
11 如主文第2項所示。

12 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
13 80條之1，判決如主文。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 2 日

15 民事第六庭 法 官 黃信滿

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 2 日

20 書記官 吳佳玲

21 附表：

22

編號	共有人姓名	應有部分 (訴訟費用負擔比例)
1	原告陳瑞玄	1/2
2	被告許全發	1/14
3	被告許成發	1/14
4	被告許仲發	1/14
5	被告許金貴	1/14
6	被告許金寶	1/14

(續上頁)

01

7	被告許金玉	1/14
8	被告許金翠	1/14