

01 宣 示 判 決 筆 錄

112年度板簡字第600號

02
03 原 告 欣仲投資股份有限公司

04 0000000000000000

05 法定代理人 李明廣

06 訴訟代理人 吳存富律師

07 0000000000000000

08 複代理人 李宜真律師

09 林品君律師

10 被 告 杰德投資股份有限公司

11 0000000000000000

12 法定代理人 范乾進

13 被 告 貝涑德投資股份有限公司

14 0000000000000000

15 法定代理人 張峰銘

16 被 告 傑和投資股份有限公司

17 0000000000000000

18 法定代理人 賴光榮

19 被 告 陳重熙

20 夏秀紋

21 吳啓銘

22 趙平長

23 黃方彥

24 王鳴華

25 張維倩

26 許俊耀

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 張哲瑜

30 王建淵

31 袁齊芬

0000000000000000

吳俊朋

劉鏡顯

譚瑞祺

李明賢

鄭淑云

蘇聰裕

張高祥

上列當事人間112年度板簡字第600號請求分割共有物事件於中華民國112年6月6日辯論終結，於中華民國112年7月11日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 黃上慈

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變賣，所得價金按附表二所示各共有人之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分之比例負擔。

事實及理由要領

一、本件被告等經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386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：緣如附表一所示坐落新北市○○區○○段000地號之土地（面積9.08平方公尺，下稱系爭土地），為兩造共有，各人之應有部分如附表二所示，此有土地登記第三類謄本可稽。又系爭土地並無不得分割之約定，亦無依使用目的不能分割，然無奈被告人數眾多且多數難以取得聯繫管道，導致雙方無法達到共識，故雙方就分割方法始終無法達成協

01 議。次查，本件若為原物分割，依各共有人之應有部分比例
02 所分得之土地面積過小且零碎而不利使用，於日後處分變價
03 時亦會因面積過小而減損其交易之價值。準此，可認就系爭
04 土地採原物分割之方式，不僅對全體共有人本身不利，且對
05 土地之整體利用價值及社會經濟利益亦有所減損，實非妥適
06 之分割方法。反之，採行變價分割，共有人可透過出賣方式
07 將該土地整筆出售，提高土地之交換價值，再由共有人按應
08 有部分分配價金；亦可於拍賣程序時行使優先承買權，使土
09 地所有權人歸於一人，以利土地產權單純化，為此，爰依民
10 法第823條第1項、第824條第1項第2款規定提起本訴，求為
11 判決：請求准以變價分割，所得價金由兩造按附表二所示，
12 各自應有部分比例分配。訴訟費用由原告按應有比例各自
13 負擔等語。

14 三、法院之判斷：

15 (一)原告主張之事實，業據提出與所述相符之被告杰德投資股份
16 有限公司、貝涑德投資股份有限公司、傑和投資股份有限公
17 司等商工登記公示資料查詢結果、被告等之戶籍謄本、系爭
18 土地登記謄本等件為證。而被告等均受合法之通知，既未於
19 言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲明或陳述以供
20 本院審酌，堪信原告之主張為實在。

21 (二)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
22 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823
23 條第1項定有明文。本件系爭房地並無依法令不能分割之情
24 形，且各共有人間亦無約定不分割之期限，各共有人自得隨
25 時請求分割共有物。再按民法第824條項規定：「共有物之
26 分割，依共有人協議之方法行之。」、「分割之方法，不能
27 協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分
28 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
29 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
30 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
31 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於

01 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
02 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，再分割共
03 有物，以消滅共有關係為目的。查本件系爭土地面積僅9.08
04 平方公尺，共有人卻有22人，各共有人應有部分面積均甚
05 小，且被告經合法通知無正當理由而均未於言詞辯論期日到
06 場，視同自認均同意變價分割，則其等無繼續保持共有之意
07 思已甚明確。若依原物分割維持共有，則兩造可分得之土地
08 面積均很小，無法發揮土地利用之價值。是基於公平考量，
09 並為避免原物分割致大多數共有人所得面積過小，使土地無
10 法完整利用，徒然減損系爭土地之經濟效用；而以變賣共有
11 物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，共有人即兩造
12 任一方仍有依相同條件優先承買之權，是兩造任一方如認經
13 由公開拍賣機制所拍定之價格，係一合理可接受之價格，亦
14 得經由優先承賣權之行使，取得系爭不動產之全部。從而，
15 本院審酌上情，認系爭土地以變價方式分割，以價金分配兩
16 造之方式為佳。如此方能兼顧各共有人之利益，符合公平原
17 則，應屬適當。

18 (三)又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
19 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
20 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
21 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
22 加，民法第824條之1第2項定有明文。查被告李明賢、張哲
23 瑜、吳啓銘、譚瑞祺、劉鏡顯、許俊耀於民國110年10月5日
24 已將其就系爭土地之應有部分設定最高限額抵押權予陽信商
25 業銀行股份有限公司，有系爭土地登記謄本在卷可憑（見本
26 院卷第107頁至第113頁），本院已依原告聲請而對前開抵押
27 權人告知訴訟，其未參加訴訟，依上開規定，受告知訴訟人
28 之權利即應移存於抵押人就系爭土地所分得之部分，附此敘
29 明。

30 四、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2項第2
31 款之規定，請求准將兩造共有如附表一所示之土地即不動

01 產，予以變賣，所得價金依附表二所示各共有人之應有部分
02 比列分得，為有理由，應予准許。

03 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
04 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
05 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明
06 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
07 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
08 分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖
09 有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失
10 公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴
11 之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴訟費用之
12 負擔比例如主文第2項所示。

13 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

15 書 記 官 葉子榕

16 法 官 李崇豪

17 上列為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 11 日

22 書 記 官 葉子榕

23 附表一：（不動產標示）

01 土地：新北市○○區○○段000地號，權利範圍：全部。

02 附表二：（應有部分比例）

03

編號	共有人	應有部分比例
1	陳重熙	9/14
2	夏秀文	808867/00000000
3	吳啓銘	808867/00000000
4	趙平長	808867/00000000
5	黃方彥	808867/00000000
6	王鳴華	808867/00000000
7	張維倩	808867/00000000
8	許俊耀	808867/00000000
9	張哲瑜	808867/00000000
10	王建淵	808867/00000000
11	袁齊芬	808867/00000000
12	吳俊朋	808867/00000000
13	劉鏡顯	808867/00000000
14	譚瑞祺	808867/00000000
15	李明賢	808867/00000000
16	鄭淑云	808867/00000000
17	蘇聰裕	808867/00000000
18	杰德投資股份有限公司 法定代理人：范乾進	808867/00000000
19	貝涑德投資股	808867/00000000

	份有限公司 法定代理人:張 峰銘	
20	欣仲投資股份 有限公司 法定代理人:李 明廣	808867/00000000
21	張高祥	0000000/00000000
22	傑和投資股份 有限公司 法定代理人:賴 光榮	811753/00000000