

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第988號

原告 欣仲投資股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 李明廣

訴訟代理人 吳存富律師

複代理人 李宜真律師

被告 陳重熙

夏秀文

吳啓銘

趙平長

黃方彥

王鳴華

張維倩

許俊耀

0000000000000000

張哲瑜

王建淵

袁齊芬

吳俊朋

劉鏡顯

譚瑞祺

李明賢

鄭淑云

蘇聰裕

杰德投資股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 范乾進

0000000000000000

0000000000000000

被告 貝涑德投資股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 張峰銘
03 0000000000000000
04 0000000000000000

05 被 告 張高祥
06 傑和投資股份有限公司
07 0000000000000000

08 法定代理人 賴光榮
09 0000000000000000

10 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國112年6月21日言詞辯
11 論終結，本院判決如下：

12 主 文

13 兩造共有新北市○○區○○段000地號土地，應予變價分割，所
14 得價金按兩造如附表所示應有部分之比例分配。

15 訴訟費用由兩造按兩造如附表所示應有部分之比例負擔。

16 事實及理由

17 一、本件被告等人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，
18 經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，
19 准由其一造辯論而為判決。

20 二、原告起訴主張：

21 (一)兩造共有之坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系
22 爭土地），以原物分割之方式顯有困難，應採變價分割之方
23 式分割土地：

24 1.按「按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共
25 有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期
26 限者，不在此限。」、「分割之方法不能協議決定，或於
27 協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得
28 因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配
29 於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
30 將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
31 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分

分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。

2.次按「定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束。」（最高法院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。

3.復按「共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，採變價分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，倘認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分割之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。且如透過市場自由競爭之方式變價，使土地產權單純化，有利於需用土地者開發使用，亦足使系爭土地之市場價值極大化，當可兼顧系爭土地之經濟價值及利用價值，並保障共有人間優先承買權利，而不致損及各共有人之利益。是以，本件以變賣系爭土地分配所得價金之分割方式，應屬公允適當。」（臺灣桃園地方法院107年度重訴字第335號民事判決意旨參照）。

4.末按「就系爭兩筆土地，不能採行合併分割，且因採行原物分割有前述之困難，及如採行原物分割，就除原告戊○○、卯○○、癸○○、巳○○、未○○外之其餘共有人分得之土地而言，因其等分得之土地面積過小而無法使用，且於日後處分變價時亦會因土地面積過小而減損其交易之價值，準此，可認就系爭土地採原物分割之方式，不僅對

共有人本身不利，且對土地之整體利用價值及社會經濟利益亦有所減損，實非妥適之分割方法。反之，採行變價分割，共有人可透過出賣方式將該土地整筆出售，提高土地之交換價值，再由共有人按應有部分分配價金，對共有人應屬有利……分割後之土地將來再行利用之價值，亦遠較整筆土地之利用價值低，因此，整筆土地出售之利益顯較原物分割所造成之不利益為大，並可免去共有人間就分配位置之糾葛，是本院斟酌上情，認系爭兩筆土地，應採行變價分割之方式，並將價金按該等土地之共有人，如附表二所示應有部分之比例予以分配。」（臺灣新竹地方法院95年度訴字第62號民事判決意旨參照）。

5.經查，兩造間對於系爭土地之權利範圍如附表所示，茲有系爭土地登記第三類謄本可稽（詳原證1），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議。

6.次查，本件若為原物分割，依各共有人之應有部分比例所分得之土地面積過小且零碎而不利使用，於日後處分變價時亦會因面積過小而減損其交易之價值。準此，可認就系爭土地採原物分割之方式，不僅對全體共有人本身不利，且對土地之整體利用價值及社會經濟利益亦有所減損，實非妥適之分割方法。反之，採行變價分割，共有人可透過出賣方式將該土地整筆出售，提高土地之交換價值，再由共有人按應有部分分配價金；亦可於拍賣程序時行使優先承買權，使土地所有權人歸於一人，以利土地產權單純化。鑑此，原告遂依民法第823條第1項、824條第2項第2款前段之規定，提起變價分割共有物之訴。

7.雖分割共有物訴訟性質為形式形成之訴，法院並不受當事人訴之聲明拘束；惟揆諸前揭實務見解之意旨，為求公平且避免日後共有關係複雜，原告仍希冀鈞院得酌採變價分割之方法，俾利土地產權單純化。

01 (二)為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段之
02 規定，提起本件變價分割共有物之訴。並聲明：兩造共有坐
03 落新北市○○區○○段000地號之土地准予變價分割，所得
04 價金依附表所示兩造之應有部分比例分配。

05 三、原告主張之事實，業據提出系爭土地登記第一類謄本為證，
06 而被告等經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
07 書狀作何聲明或抗辯，自堪認原告之主張為真實。

08 四、按各共有人，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
09 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分
10 割，依共有人協議之方法行之，分割之方法，不能協議決定
11 者，法院得因任何共有人之聲請，命為以原物分配於各共有
12 人或變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第823條第1
13 項、第824條第1項、第2項定有明文。查系爭土地乃為兩造
14 所共有，就系爭土地兩造各有如附表所示之應有部分，本院
15 衡諸兩造並無不能分割之協議，亦無因物之使用目的不能分
16 割之情形。從而，原告本於系爭土地共有人之分割共有物形
17 成權，請求裁判分割系爭共有物，於法尚無不合，本院自應
18 為適當分割方法之判決。本院綜合評斷系爭土地之性質、面
19 積大小、兩造應有部分比例等情狀，認系爭土地之分割方法
20 應以變價分割方法最為妥適，爰判決如主文第1項所示。

21 五、本件係因分割共有物而涉訟，法院斟酌何種分割方法較能增
22 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分
23 割方法，不因由何造起訴而有不同，如僅因法院准原告分割
24 共有物之請求，即命被告負擔全部訴訟費用，不免失衡，爰
25 命兩造依應有部分比例負擔訴訟費用。

26 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
27 第2項、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

28 中 華 民 國 112 年 7 月 14 日

29 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

30 法 官 呂安樂

31 以上正本係照原本作成。

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日內補提上訴理由書須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 7 月 14 日
書記官 魏賜琪

附表：

編號	共有人	應有部分
1	陳重熙	9/14
2	夏秀紋	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

(續上頁)

01

19	貝涑德投資股份有限公司 法定代理人:張峰銘	808867/00000000
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