

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板簡字第998號

原告 欣仲投資股份有限公司

法定代理人 李明廣

訴訟代理人 吳存富律師

複代理人 林品君律師

李宜真律師

張煒婷律師

被告 1陳重熙

2夏秀紋

3吳啓銘

4趙平長

5黃方彥

6王鳴華

7張維倩

8許俊耀

9張哲瑜

10王建淵

11袁齊芬

01 12吳俊朋  
02 13劉鏡顯  
03 14譚瑞祺  
04 15李明賢  
05 16鄭淑云  
06 17蘇聰裕  
07 18杰德投資股份有限公司

08 0000000000000000

09 上 一 人  
10 法定代理人 范乾進

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 被 告 19貝涑德投資股份有限公司

17 0000000000000000

18 上 一 人  
19 法定代理人 張峰銘

20 0000000000000000

21 被 告 20張高祥

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 21傑和投資股份有限公司

26 0000000000000000

27 上 一 人  
28 法定代理人 賴光榮

29 0000000000000000

30 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年9月21日  
31 言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應變價分割，  
所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配之。

訴訟費用新臺幣壹仟元由兩造依附表所示之訴訟費用分擔比例及  
費用額負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告均經合法通知，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。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土  
地（下稱系爭土地），應有部分比例如附表所示，並無因使  
用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟不能協議決定  
分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請  
求變價分割系爭土地，所得價金由兩造依附表所示之應有部  
分比例分配等語。並聲明：系爭土地應變價分割，所得價金  
由兩造依附表所示之比例分配之。

二、被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀  
為聲明或陳述。

三、經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，  
面積6.45m<sup>2</sup>，屬中和都市計畫範圍內土地，土地使用分區為  
部分住宅區、部分軍事用地等事實，有系爭土地謄本、新北  
市政府112年7月5日新北府城測字第1121245522號函可稽  
（見本院卷第277頁至第293頁、第253頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

（一）原告請求分割系爭土地為有理由：

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

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  
在此限，民法第823條第1項定有明文。

2.兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，而系

01 爭土地查無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂  
02 立不分割之期限，兩造就分割方法復不能達成協議，則原告  
03 請求裁判分割系爭土地，洵屬有據。

04 (二)系爭土地分割之適宜方法：

05 1.按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完  
06 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
07 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受  
08 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、  
09 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
10 人，為民法第824條第2項所明定。又共有物分割方法，法院  
11 應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有  
12 人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最高法院69  
13 年度台上字第3100號判決參照）。裁判分割共有物，法院應  
14 斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之使用情形、性  
15 質、價值、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之  
16 利益，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高  
17 法院96年度台上字第108號、90年度台上字第1607號、88年  
18 度台上字第600號判決參照）。分割共有物，究以原物分割  
19 或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主  
20 張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟  
21 效用及全體共有人利益等，公平裁量。於原物分配有困難  
22 者，得予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台  
23 上字第2058號判決參照）。共有物之裁判分割，雖以原物分  
24 割為原則，惟原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物  
25 性質上無法分割或原物分割將減損其價值之情形，仍得依變  
26 賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有  
27 人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判  
28 決參照）。

29 2.系爭土地面積僅6.45m<sup>2</sup>，若按各共有之人數及應有部分比  
30 例細分為原物分割，地形將極其狹小細碎不完整，分割位置  
31 亦難周全，客觀上顯難以單獨利用，不利於各共有人個別使

01 用之經濟效益，不符全體共有人之整體利益，亦無法發揮系  
02 爭土地之最大效用，自不宜採按各共有人之人數及應有部分  
03 比例細分之原物分割方式，倘將系爭土地分配於共有人中之  
04 一人單獨所有，或分配於部分共有人維持共有，因各共有  
05 人均未明示願單獨分得系爭土地並以金錢補償他共有人，亦  
06 未有願就系爭土地與他部分共有人維持共有並以金錢補償他  
07 共有人之明示，不僅分歸何人或何部分共有人已屬難定，且  
08 苟分得之人無資力補償他共有人，反將使法律關係趨於複雜，  
09 足見系爭土地採原物分割，已陷於事實上之困難，反之如採  
10 變價分割方式，經由市場公開競標之方式及結果，由需求土  
11 地者競標，因土地產權單純，得作為整體規劃使用，除可整  
12 體提升系爭土地之利用價值與經濟效益外，亦不致因原物分  
13 割造成各共有人分得部分位置優劣有區別而產生浪費土地資  
14 源之不利益情事，並可避免原物分割所可能產生法律關係趨  
15 於複雜之疑慮，且在自由市場競爭之情形下，經由市場公開  
16 競標之方式及結果，亦可整體提高或極大化系爭土地之交易  
17 價值，對全體共有人自屬有利，各共有人尚得藉由參與競標  
18 或優先承買權之行使取得系爭土地之所有權，對全體共有人  
19 亦屬公允，茲斟酌共有之利害關係、共有人之意願、共有  
20 物之利用價值、經濟效用等，認系爭土地採變價分割不失為  
21 原物分割有困難之情形下最公允適當之分割方法，且兼顧各  
22 共有之利益與實質公平。

23 五、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准  
24 許，並斟酌當事人之聲明、各共有人之意願、利害關係、使  
25 用狀況、共有物之性質、價值、經濟效用及全體共有之利  
26 益等，裁量將系爭土地變價分割，所得價金由兩造按附表所  
27 示之應有部分比例分配，爰判決如主文第1項所示。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌  
29 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

30 七、按分割共有物之訴，以請求分割共有物之形成權為訴訟標  
31 的，當事人提出之分割方法僅係供法院參考，對於各共有

而言，並無勝負之問題，且兩造本可互換地位，任一共有人起訴請求分割，均無不可，原告起訴雖於法有據，但被告應訴係因訴訟性質所不得不然，故本件訴訟費用應由兩造依系爭土地應有部分比例負擔，始為公允合理，爰諭知如主文第2項所示。

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

中 華 民 國 112 年 9 月 28 日  
臺灣新北地方法院板橋簡易庭  
法 官 陳佳君

| 附表：新北市中和區秀峰段682地號土地 |             |                     |                  |
|---------------------|-------------|---------------------|------------------|
| 編號                  | 共有人         | 應有部分比例/<br>訴訟費用分擔比例 | 訴訟費用負擔額<br>(新臺幣) |
| 1                   | 陳重熙         | 14分之9               | 643              |
| 2                   | 夏秀紋         | 70000000分之808867    | 11               |
| 3                   | 吳啓銘         | 70000000分之808867    | 12               |
| 4                   | 趙平長         | 70000000分之808867    | 11               |
| 5                   | 黃方彥         | 70000000分之808867    | 12               |
| 6                   | 王鳴華         | 70000000分之808867    | 11               |
| 7                   | 張維倩         | 70000000分之808867    | 12               |
| 8                   | 許俊耀         | 70000000分之808867    | 11               |
| 9                   | 張哲瑜         | 70000000分之808867    | 12               |
| 10                  | 王建淵         | 70000000分之808867    | 11               |
| 11                  | 袁齊芬         | 70000000分之808867    | 12               |
| 12                  | 吳俊朋         | 70000000分之808867    | 11               |
| 13                  | 劉鏡顯         | 70000000分之808867    | 12               |
| 14                  | 譙瑞祺         | 70000000分之808867    | 11               |
| 15                  | 李明賢         | 70000000分之808867    | 12               |
| 16                  | 鄭淑云         | 70000000分之808867    | 11               |
| 17                  | 蘇聰裕         | 70000000分之808867    | 11               |
| 18                  | 杰德投資股份有限公司  | 70000000分之808867    | 12               |
| 19                  | 貝涿德投資股份有限公司 | 70000000分之808867    | 12               |
| 20                  | 張高祥         | 70000000分之8819774   | 126              |
| 21                  | 傑和投資股份有限公司  | 70000000分之811753    | 12               |
| 22                  | 欣仲投資股份有限公司  | 70000000分之808867    | 12               |

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）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

03 書記官 李庭君