

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

113年度板簡更一字第4號

原 告 楊業葳

被 告 劉欽利

劉智瑋 (即劉文路之承受訴訟人)

劉賢鎮

曾阿未

劉和泰

劉與昆

劉宣妘

陳金碧 (即劉江南之承受訴訟人)

劉正誼 (即劉江南之承受訴訟人)

劉怡婷 (即劉江南之承受訴訟人)

劉江西

劉慶輝

劉炳傑

劉文達

劉韋靖

林志侯

林志鋒

訴訟代理人 郭立傑

被 告 林月娥

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 訴訟代理人 蘇桂眉

04 0000000000000000

05 被 告 林水秀

06 劉賢進

07 0000000000000000

08 劉文曲

09 劉照明

10 劉國勝

11 0000000000000000

12 林慧娟

13 周哲夫

14 0000000000000000

15 廖文彬

16 中華民國（管理人：財政部國有財產署）

17 0000000000000000

18 法定代理人 曾國基

19 被 告 鐘台文

20 0000000000000000

21 劉錫謙

22 劉國順

23 上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年9月4日言詞辯
24 論終結，本院判決如下：

25 主 文

26 兩造共有如附表一所示之不動產，應予以變價分割，所得價金由
27 兩造按附表二至六所示應有部分之比例分配。

28 訴訟費用由兩造按附表四所示應有部分之比例負擔。

29 事實及理由

30 一、本件被告劉欽利、被告劉智瑋（即劉文路之承受訴訟
31 人）、被告劉賢鎮、被告曾阿未、被告劉和泰、被告劉與

01 昆、被告劉宣妘、被告陳金碧（即劉江南之承受訴訟人）、
02 被告劉正誼（即劉江南之承受訴訟人）、被告劉怡婷（即劉
03 江南之承受訴訟人）、被告劉江西、被告劉慶輝、被告劉炳
04 傑、被告劉文達、被告劉韋靖、被告劉賢進、被告劉文曲、
05 被告劉照明、被告劉國勝、被告林慧娟、被告周哲夫、被告
06 廖文彬、被告中華民國（管理人：財政部國有財產署）、被
07 告鐘台文、被告劉錫謙、被告劉國順經合法通知，未於言詞
08 辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
09 爰依原告聲請，准由其一造辯論而為判決。

10 二、原告主張：

11 緣坐落如附表一所示之新北市○○區○○段000○000○000
12 ○000○000地號土地（以下分別稱925號土地、934號土地、
13 935號土地、936號土地、937號土地，合稱則為系爭土地）
14 為兩造所共有，各共有人權利範圍比例如附表二至六所示。
15 系爭土地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造就系爭土
16 地亦未曾訂有不分割之約定或以契約訂有不分割之期限，且
17 查系爭土地縱均山坡地保育區之農牧用地，屬農業發展條例
18 規定之耕地，為符合農業發展條例第16條之規定，則系爭土
19 地面積如附表所示，若採原物分割方式平均分配予全體共有
20 人，則各共有人所得面積甚小而難以利用，既減損系爭土地
21 共有人之權利，亦無益於整體經濟價值，且違反法律規定。
22 故系爭土地若採變價分割方式，透過市場自由競爭之方式，
23 除使系爭土地之市場價值極大化亦能將共有關係單純化，而
24 各共有人亦有優先購買權，故原告認採變價分割方式，既能
25 兼顧共有人利益，亦能發揮系爭土地最大經濟效益。為此，
26 爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段之規定，
27 提起本件變價分割共有物之訴。並聲明：兩造共有如附表一
28 所示之不動產，予以變價分割，所得價金由兩造按附表二至
29 六權利範圍明細所示比例分配。

30 三、被告林志侯則以：

31 伊不同意原告之請求，並聲明：原告之訴駁回。

01 四、被告林水秀、被告林志鋒則均以：
02 變價分割之已公告現值為計算基準，顯無法反映土地實際價
03 格，應以實價登錄地價為依據方屬合理。並聲明：原告之訴
04 駁回。

05 五、按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
06 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
07 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
08 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
09 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
10 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
11 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
12 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
13 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
14 就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項至第4項
15 定有明文。依上規定，就共有物之分割，原則上應以原物分
16 配於各共有人或部分共有人；於原物分配顯有困難時，始得
17 將共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人，尚不得
18 僅因共有人人數眾多，或部分共有人應有部分所占比例不
19 高，依其應有部分無法分得足供建築用之土地，即逕將共有
20 土地為變價分割，而不顧原可按其應有部分使用土地之其他
21 共有人或於生活上對共有物有密切依存關係之共有人之利益
22 （最高法院102年度台上字第483號判決意旨參照）。又分割
23 共有物究以原物分配或變價分配其價金，法院固有自由裁量
24 之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，
25 共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。
26 必共有人均受原物分配顯有困難時，始予變賣，以價金分配
27 於各共有人（最高法院113年度台上字第668號判決意旨參
28 照）。又按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判
29 分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分
30 割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該
31 部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應

01 將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第
02 1831號判決意旨參照）。又每宗耕地分割後每人所有面積未
03 達○·二五公頃者，不得分割。耕地之分割，除有本條例第
04 十六條第一項各款情形外，其分割後每人所有每宗耕地面積
05 應在零點二五公頃以上，農業發展條例第16條第1項、耕地
06 分割執行要點第4點分定有明文。經查，本件系爭土地均為
07 使用分區為山坡地保育區、使用類別為林業用地，有土地登
08 記第一類謄本在卷可稽，均屬農業發展條例（下稱農發條
09 例）第3條第11款規定所稱之耕地，且無該條例第16條第1項
10 各款例外之適用，是系爭土地之分割應受農發條例第16條本
11 文之限制，即每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃
12 者，不得分割。又本院審酌系爭土地，如各依兩造之應有部
13 分比例為原物分割，每人所得分配之面積顯無達0.25公頃即
14 2,500平方公尺之可能，與農業發展條例第16條第1項之規定
15 有違，難以為原物分割；反之，倘採用變價分割方式，除得
16 消滅共有關係，且如以變價分割方式，由需用土地者競標取
17 得，再由土地共有人依應有部分分配其價金，一則得使系爭
18 土地獲得與市價相當之交易價值予共有人公平分配，一則得
19 使需用土地之人取得產權單純之土地，而利於整體規劃使
20 用，以展現土地之使用價值，縱有部分共有人有意願取得系
21 爭土地，亦得透過參與投標或優先承買，而得保有系爭土地
22 之原物，應可認已兼顧共有物利用價值及經濟效益，並對於
23 共有人均為公平之分割方法。故本院認將系爭土地予以變
24 賣，所得價金按應有部分比例分配予各共有人，較能兼顧全
25 體共有人之利益，並促進土地之利用，應為最妥適公允之分
26 割方法。本院爰依民法第824條第2項之規定，綜合考量系爭
27 土地面積、共有物性質、共有人之意願、共有人應有部分比
28 例、全體共有人之利益及公平原則等一切事項，認本件不宜
29 原物分割，應予變賣，所得價金按各兩造按如附表二至六所
30 示應有部分之比例分配為適當。

31 五、綜上所述，原告訴請兩造共有如附表一所示之系爭土地，予

01 以變賣分割，所得價金由兩造按附表二至六所示應有部分比
02 例分配，為有理由，應予准許，並斟酌系爭土地之使用目的
03 及經濟效益，認應予變價分割，並將變價後所得價金按兩造
04 應有部分比例分配，判決如主文第一項所示。

05 六、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
06 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分
07 割方法，不因由何造起訴而有不同，如僅因法院准原告分割
08 共有物之請求，即命被告負擔全部訴訟費用，不免失衡，爰
09 命兩造依附表四所示應有部分比例負擔訴訟費用。

10 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條
11 第2項、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日
13 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
14 法 官 呂安樂

15 以上為正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日
20 書記官 魏賜琪

21 附表一：

編號	土 地	面 積
1	新北市○○區○○段000地號	4382.90平方公尺
2	新北市○○區○○段000地號	5220.02平方公尺
3	新北市○○區○○段000地號	7305.55平方公尺
4	新北市○○區○○段000地號	1557.80平方公尺
5	新北市○○區○○段000地號	246.00平方公尺

23 附表二：新北市三峽區溪東段925號

編號	共 有 人	應 有 部 分
1	劉欽利	1/18
2	劉智瑋（即劉文路之承受 訴訟人）	1/48
3	劉賢鎮	1/48
4	曾阿未	1/192
5	劉和泰	1/192
6	劉與昆	1/192
7	劉宣妘	1/192
8	陳金碧、劉正、劉怡婷 （即劉江南之承受訴訟 人）	1/72 公司共有
9	劉江西	1/72
10	劉慶輝	1/72
11	劉炳傑	1/72
12	劉文達	1/18
13	劉韋靖	1/72
14	林志侯	1/48
15	林志鋒	1/48
16	林月娥（原名：莊林月娥）	1/48
17	林水秀	1/48
18	劉賢進	1/36
19	劉文曲	1/18
20	劉照明	1/72
21	劉國勝	1/12
22	林慧娟	1/36
23	周哲夫	1/48

(續上頁)

01

24	廖文彬	1/18
25	中華民國（管理人：財政部國有財產署）	1/3
26	楊業葳	1/72
27	鐘台文	3/72

02

附表三：新北市三峽區溪東段934號

03

編號	共 有 人	應 有 部 分
1	劉欽利	1/6
2	劉錫謙	1/6
3	劉賢進	1/12
4	劉文曲	1/6
5	林慧娟	1/12
6	廖文彬	1/6
7	楊業葳	1/48
8	鐘台文	7/48

04

附表四：新北市三峽區溪東段935號

05

編號	共 有 人	應 有 部 分
1	劉欽利	1/18
2	劉智瑋（即劉文路之承受訴訟人）	1/48
3	劉賢鎮	1/48
4	曾阿未	1/192
5	劉和泰	1/192
6	劉與昆	1/192
7	劉宣妘	1/192

8	陳金碧、劉正、劉怡婷 (即劉江南之承受訴訟 人)	1/72 公司共有
9	劉江西	1/72
10	劉慶輝	1/72
11	劉炳傑	1/72
12	劉文達	1/18
13	劉韋靖	1/72
14	林志侯	1/48
15	林志鋒	1/48
16	林月娥 (原名:莊林月娥)	1/48
17	林水秀	1/48
18	劉賢進	1/36
19	劉文曲	1/18
20	劉照明	1/72
21	劉國勝	1/12
22	林慧娟	1/36
23	周哲夫	1/48
24	廖文彬	1/18
25	中華民國 (管理人:財政 部國有財產署)	1/3
26	楊業葳	1/72
27	鐘台文	3/72

02 附表五：新北市三峽區溪東段936號

編號	共 有 人	應 有 部 分
1	劉欽利	1/6

(續上頁)

01

2	劉錫謙	1/6
3	劉賢進	1/12
4	劉文曲	1/6
5	林慧娟	1/12
6	廖文彬	1/6
7	楊業葳	1/48
8	鐘台文	7/48

02

03

附表六：新北市三峽區溪東段937號

編號	共 有 人	應 有 部 分
1	劉欽利	1/18
2	劉國順	1/18
3	劉智瑋（即劉文路之承 受訴訟人）	1/48
4	劉賢鎮	1/48
5	曾阿未	1/192
6	劉和泰	1/192
7	劉與昆	1/192
8	劉宣妘	1/192
9	陳金碧、劉正、劉怡婷 （即劉江南之承受訴訟 人）	1/72 公司共有
10	劉江西	1/72
11	劉慶輝	1/72
12	劉炳傑	1/72
13	劉文達	1/18
14	劉韋靖	1/72
15	林志侯	1/48

(續上頁)

01

16	林志鋒	1/48
17	林月娥 (原名:莊林月娥)	1/48
18	林水秀	1/48
19	劉賢進	1/36
20	劉文曲	1/18
21	劉照明	1/72
22	劉國勝	1/12
23	林慧娟	1/36
24	周哲夫	1/48
25	中華民國 (管理人:財政部國有財產署)	1/3
26	楊業葳	1/72
27	鐘台文	3/72