

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第405號

原告 鴻光管理顧問有限公司

法定代理人 趙守文

訴訟代理人 李郁奇

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

被告 陳李芳蘭

訴訟代理人 陳友賢 (委任狀無址)

被告 林渭璜

林峻岳

林艷杏

林綿綿

林敏雄

林秉男

林秉昭

林世忠

林正彬

林俊吉

林俊互

林俊宇

01	林正敏
02	林楷衡
03	林楷龍
04	鍾依陵
05	0000000000000000
06	林敏弘
07	0000000000000000
08	林劉月卿
09	0000000000000000
10	林鑑德
11	林正勇
12	林正添
13	林茂昌
14	0000000000000000
15	李宏達
16	李宏志
17	林鴻旭
18	林友松
19	牟中全
20	0000000000000000
21	牟中如
22	林志鴻
23	林志樺
24	林祐賢
25	高子庭
26	0000000000000000
27	0000000000000000
28	林澤宇
29	0000000000000000
30	林哲民
31	0000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年8月18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000地號土地（面積62.63平方公尺，權利範圍全部），應予變價分割，所得價金依如附表所示各共有人應有部分比例分配。

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

壹、程序方面

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：…五、訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。原告起訴時原列林渭璜、林辛乾、林峻岳、林炳耀、林艷杏、林綿綿、林敏雄、林秉男、林秉昭、林世忠、林正彬、林俊吉、林俊互、林俊宇、林正敏、林楷衡、林楷龍、鍾依陵、林敏弘、財政部國有財產署、林劉月卿、林鑑德、林正勇、林正添、林茂昌、李宏達、李宏志、陳李芳蘭、林鴻旭、林友松、牟中全、牟中如、林志鴻、林志樺、林祐賢、高子庭、林澤宇、林哲民為被告，嗣於民國111年6月24日以民事陳報狀更正被告如附表編號1至37號所示，原告前揭所為，經核均與上開規定相符，自應予准許。

二、被告林渭璜、林峻岳、林敏雄、林世忠、林正彬、林俊吉、林俊互、林俊宇、林正敏、鍾依陵、林敏弘、財政部國有財產署、林劉月卿、林鑑德、林正勇、林正添、林茂昌、李宏達、李宏志、陳李芳蘭、林友松、牟中全、牟中如、林志鴻、林志樺、林祐賢、高子庭、林澤宇、林哲民、林淑貞經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

緣原告與被告共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積62.63平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭土地），各共有人應有部分比例如附表所示。因兩造無法就系爭土地之使用管理方式取得共識，原告乃請求分割系爭土地，而因系爭土地因共有人數眾多，若以原物分割，恐難完全公平地將之分割，執行上顯有困難；且日後兩造共處恐亦多生衝突，是實無法為原物分割。而如採變價分割，倘被告認有取得系爭土地全部所有權之必要，仍得於變價分配執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利，有利於系爭土地之使用、經濟效用、兩造之利益。為此，爰依民法第823條、第824條第2項規定，提起本件訴訟。併為聲明：兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積62.63平方公尺，權利範圍全部），准予變價分割，所得價金按如附表所示各共有人應有部分比例分配之。

二、被告則以：

(一)林艷杏、林綿綿、林秉男、林秉昭、林楷衡、林楷龍、林鴻旭到庭表示：無意見等語。

(二)林渭璜、林峻岳、林敏雄、林世忠、林正彬、林俊吉、林俊互、林俊宇、林正敏、鍾依陵、林敏弘、財政部國有財產署、林劉月卿、林鑑德、林正勇、林正添、林茂昌、李宏達、李宏志、陳李芳蘭、林友松、牟中全、牟中如、林志鴻、林志樺、林祐賢、高子庭、林澤宇、林哲民、林淑貞均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、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。經查，系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限情事，兩造復無法就分割方法達成協議等情，為兩造所未爭執。從而，原告以共有人間分割之方法不能協議決定，因而起訴請

01 求兩造共有之系爭土地裁判分割，於法即無不合。

02 四、次按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
03 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
04 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
05 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
06 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
07 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
08 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、
09 第3項分別定有明文。而共有人因共有物分割之方法不能協
10 議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第82
11 4條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，但仍應
12 斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人
13 利益等，公平裁量（最高法院49年台上第2569號、98年度台
14 上字第2058號裁判要旨參照）。經查：

15 (一)系爭土地面積為62.63平方公尺，然共有有38人之多，倘
16 以原物分配方式分割，依各共有人應有部分比例，僅各受分
17 配約1.65平方公尺（計算式： $3.54\text{m}^2 \div 15 = 1.65\text{m}^2$ ），應有
18 部分比例最高之財政部國有財產署僅可分得7.39平方公尺，
19 應有部分比例最低之共有人牟中全、牟中如僅可各自分得0.
20 22平方公尺。是以原物分配方式分割將造成各共有人所分得
21 土地面積細瑣零碎，不利各共有人就系爭土地利用，有害於
22 總體社會經濟之發展；又系爭土地面積狹長，倘採原物之一
23 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
24 人之方式分割，亦恐使系爭土地分割後出現畸零地，而難以促
25 進土地經濟效用，因此以非適合之分割方式。足認系爭土地
26 以上開2種方式分割均顯有困難。

27 (二)又按以原物分配予部分共有人，由受分配之共有人，對於未
28 受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，予金錢補償之
29 分割方式，固為民法第824條第2項第1款後段、第824條第3
30 項所明定。然兩造均無人主張倘僅以原物分配予部分共有
31 人，願就分得之系爭土地，對於其餘未受分配或不能按其應

01 有部分受分配之共有人給予金錢補償。故本院認此亦非適合
02 之分割方式。

03 (三)而參酌以變價分割之方式，既可保持系爭土地之完整，且按
04 諸民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共
05 有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願
06 優先承買者，以抽籤定之。」，揆其立法理由乃謂：共有物
07 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
08 利，故於變價分配之執行情序，為使共有人仍能繼續其投資
09 規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特
10 殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承
11 買之權。準此，採變價分割時，兩造自得依其對系爭土地之
12 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
13 存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或
14 行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地之所有權。是
15 以，觀諸原告主張採行變價分割之方式，一方面可經由競標
16 之結果提高系爭土地之價格，且得標之人繳足價款始將系爭
17 土地所有權移轉，適可避免原物分割之前揭缺點，另一方
18 面，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到
19 與以上開原物分割方式取得系爭土地所有權之相同結果，對
20 全體共有人亦屬公允。是以，兩者相較，本院認系爭土地應
21 以變價分割方式較為適當與公平。

22 (四)從而，本院依民法第824條第2項之規定，斟酌系爭土地經濟
23 效用、共有人之意願、共有人應有部分比例、全體共有人之
24 利益及公平原則等一切事項，認本件不宜原物分割，應以變
25 價分割，所得價金按如附表所示各共有人應有部分比例分配
26 之分割方法為適當。

27 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就兩
28 造共有之系爭土地為裁判分割，為有理由，本院依系爭土地
29 之性質及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割為適當，
30 爰判決如主文第1項所示。

31 六、本件係因分割共有物而涉訟，本院審酌何種分割方法較能增

進共有物之經濟效益，並兼顧共有人利益，以決定適當之分割方法，不因由何造起訴而有不同，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命任一被告負擔全部訴訟費用，不免失衡，是本院認應由兩造按附表所示應有部分比例負擔訴訟費用，始為公允，爰判決如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提之證據，核與本件判決結果不生影響，毋庸逐一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 9 月 22 日
三重簡易庭 法 官 王凱俐

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 111 年 9 月 22 日
書記官 李采錡

附表：

編號	姓名	應有部分比例
1	林渭璜	4/168
2	林峻岳	1/24
3	林艷杏	7/1008
4	林綿綿	1/72
5	林敏雄	6/84
6	林秉男	1/126
7	林秉昭	1/126
8	林世忠	1/126
9	林正彬	3/84

10	林俊吉	1/84
11	林俊互	1/84
12	林俊宇	1/84
13	林正敏	7/84
14	林楷衡	1/28
15	林楷龍	1/28
16	鍾依陵	3/84
17	林敏弘	7/84
18	財政部國有財產署	17/144
19	林劉月卿	2/168
20	林鑑德	3/336
21	林正勇	3/336
22	林正添	3/336
23	林茂昌	3/336
24	李宏達	6/252
25	李宏志	6/252
26	陳李芳蘭	6/252
27	林鴻旭	14/672
28	林友松	7/168
29	牟中全	7/2016
30	牟中如	7/2016
31	林志鴻	1/168
32	林志樺	1/168
33	林祐賢	14/672
34	高子庭	6/168

(續上頁)

01

35	林澤宇	7/672
36	林哲民	7/672
37	林淑貞	1/24
38	鴻光管理顧問有限公司	6/168