

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

111年度重簡字第833號

原告 義鋼實業股份有限公司

法定代理人 陳振龍

訴訟代理人 曾彥賓

張利瑋

被告 品閣資產管理有限公司

法定代理人 許文德

被告 李健雄

張慶得

林中和

戴汝玲

李敏華

江碧霞

陳秀霞

鄭維緒

鄭羽晴

黃凌熹

林陳碧華

陳莉晏

陳建勳

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年7月21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0000地號土地（面積3.54

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

被告經合法通知，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0000地號土地（面積3.54平方公尺，權利範圍全部），各共有人應有部分比例如附表所示。系爭土地目前雖為道路用地，惟參照最高法院75年度第5次民事庭會議決議（三）意旨，經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，其共有人非不能訴請分割。而系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事，亦無兩造有以契約訂立不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，又系爭土地之面積僅3.54平方公尺，共有人人數多達15人，如以原物分割方式勢必嚴重影響其日後土地有效經濟利用之價值。觀諸變價分割之方式，由需用土地者經法院公開拍賣程序取得土地所有權者，因此將不動產之產權單純化，以期完整之土地而再利用之可能性，將有助提升系爭土地之經濟效益之運用，應將該土地採取變賣分割方式，最能符合全體共有人之利益。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0000地號土地，面積3.54平方公尺，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，因而起訴請求兩造共有之系爭土地裁判分割，於法即無不合。

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求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、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議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院49年台上第2569號、98年度台上字第2058號裁判要旨參照）。經查：

(一)系爭土地面積為3.54平方公尺，然共有15人之多，倘以原物分配方式分割，依各共有人應有部分比例，僅各受分配約0.236平方公尺（計算式： $3.54\text{m}^2 \div 15 = 0.236\text{m}^2$ ）。是以原物分配方式分割將造成各共有人所分得土地面積細瑣零碎，不利各共有人就系爭土地利用，有害於總體社會經濟之發展；又系爭土地面積過小，亦不適於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之方式分割。足認系爭土地以上開2種方式分割均顯有困難。

(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，予金錢補償之分割方式，固為民法第824條第2項第1款後段、第824條第3項所明定。然兩造均無人主張倘僅以原物分配予部分共有人，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，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本件判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，附此敘明。

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 8 月 11 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 8 月 11 日
書記官 李采錡

附表

編號	系爭土地共有人	應有部分比例
1	李健雄	15/192
2	張慶得	1/2
3	林中和	1/8
4	戴汝玲	1/96
5	李敏華	1/96
6	江碧霞	1/32
7	陳秀霞	1/32
8	鄭維緒	1/96
9	鄭羽晴	1/96

(續上頁)

01

10	黃凌熹	1/48
11	林陳碧華	1/48
12	陳莉晏	1/24
13	品閣資產管理有限公司	5/192
14	陳建勳	1/48
15	義鋼實業股份有限公司	1/16