臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

112年度重簡字第61號

原　　告　得理資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊仁宏

訴訟代理人　張智超

被　　告　林渭璜

林峻岳

000000000000000000

林艷杏

000000000000000000

林綿綿

000000000000000000

林敏雄

林秉男

000000000000000000

林秉昭

000000000000000000

林世忠

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

林正彬

林俊吉

000000000000000000

林俊互

000000000000000000

林俊宇

000000000000000000

000000000000000000

林兆嘉

000000000000000000
000000000000000000
林楷衡
林楷龍
鍾依陵
000000000000000000
林敏弘
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　財政部國有財產署
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　郭曉蓉
被　　告　林劉月卿
000000000000000000
林鑑德
林正勇
林正添
000000000000000000
林茂昌
000000000000000000
李宏達
李宏志
陳李芳蘭
林鴻旭
林友寬
牟中全
000000000000000000
牟中如

林志鴻
林志樺
林祐賢
000000000000000000
林澤宇
000000000000000000
林哲民
000000000000000000
林淑貞
林滄洲

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年5月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號之土地准予變價分割，所得之價金由兩造依如附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表所示應有部分比例負擔。

事　實　及　理　由

一、本件被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），各共有人應有部分比例如附表所示。而系爭土地之面積為64.34平方公尺，全體共有人即原告及被告共計38人，惟如將系爭土地以原物分割方式分配予全體共有人，則各共有人所分配之面積顯然過小，分得部分未必所有共有人均會滿意，徒增法律關係之複雜化，並減損系爭土地之經濟價值，原物分割顯有困難，且兩造對於金錢補償之標準實有不一，受原物分配之一方亦未必有資力以金錢補償他方，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐將另生事端，亦非妥適，而若採行變價分割之方式，於自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人亦有依相同條

件優先承買之權，對於兩造而言顯較有利。是故，審酌系爭土地之面積及土地之經濟效用等一切情狀，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1項前段、第824條第2項規定，提起本件訴訟，並求為判決如主文第一項所示。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、法院之判斷：

㈠原告主張其與被告為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表所示，無法協議分割方法之事實，業據其提出土地登記第一類謄本在卷可稽，而被告已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，堪認原告前開主張為真實。

㈡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。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共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人。二、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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」民法第823條第1項、第824條第1、2、3、4項分別定有明文。經查：

1.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，兩造復無法就分割方法達成協議等情，為兩造所未爭執，原告起訴請求裁判分割系爭土地，於法即無不合。

2.又系爭土地面積僅為64.34平方公尺，共有人共有38人，兩造之應有部分如附表所示，若採原物分割，共有人中可分割取得之最大面積僅為9平方公尺餘，實際上難以利用，採原物分割確有困難之處，若將系爭土地全部分由一人取得，亦因兩造未聲請鑑定系爭土地之市場交易價格，而無法確認其他共有人應受補償之金錢數額，衡以原告表示願以變價方式為分割，其他共有人亦未主張原物分配或維持部分共有之意願，為使系爭土地得以完整利用，本院認應以變價方式分割系爭土地，並將所得價金依兩造如附表所示應有部分比例分配，較為適當，並符合兩造之利益。

㈣綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求就兩造共有之系爭土地予以裁判分割，為有理由，應予准許，並就系爭土地之分割方式，諭知如主文第1項所示。

五、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失公平，而應由兩造依應有部分之比例分擔，較為公允，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　6　　日

臺灣新北地方法院三重簡易庭

法　官　葉靜芳

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）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　6　　日

書記官　王春森

附表：

共有人	應有部分
得理資產管理有限公司	168分之6
林渭璜	168分之4
林峻岳	24分之1
林艷杏	1008分之7
林綿綿	72分之1
林敏雄	84分之6
林秉男	126分之1
林秉昭	126分之1
林世忠	126分之1
林正彬	84分之3
林俊吉	84分之1
林俊互	84分之1
林俊宇	84分之1
林兆嘉	84分之7
林楷衡	28分之1
林楷龍	28分之1
鍾依陵	84分之3
林敏弘	84分之7
財政部國有財產署	114分之17
林劉月卿	168分之2
林鑑德	336分之3
林正勇	336分之3
林正添	336分之3

林茂昌	336分之3
李宏達	252分之6
李宏志	252分之6
陳李芳蘭	252分之6
林鴻旭	672分之14
林友寬	168分之7
牟中全	2016分之7
牟中如	2016分之7
林志鴻	168分之1
林志樺	168分之1
林祐賢	672分之14
林澤宇	672分之7
林哲民	672分之7
林淑貞	24分之1
林滄洲	168分之6