

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第1211號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

被告 林予琪（原名林宏怡）

羅長壽

羅茂堂

林明綺即張達霖之遺產管理人

張明宗

張春美

羅麗貞

張芮瑜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示地號土地應予變價分割，並按附表所示應有部分比例分配價金。

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

被告林予琪、林明綺即張達霖之遺產管理人、張明宗、張春美、羅麗貞、張芮瑜均經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：兩造共有新北市○○區○○段000地號土地(面積
03 45.46平方公尺，下稱系爭土地)，應有部分如附表所示。系
04 爭土地並無依法或依使用目的不得分割之情形，亦無不得分
05 割之約定，另就分割方法兩造無法達成協議，原告自得請求
06 裁判分割，且為期使系爭土地發揮最大效用，並顧及共有人
07 全體之利益，系爭土地如原物細分亦無實益，應採變價方式
08 分割為宜。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定提起
09 本件訴訟，並聲明：如主文所示。

10 二、被告則以：

11 (一)被告羅長壽、羅茂堂均同意變價分割等語。

12 (二)被告林明綺即張達霖之遺產管理人則以：原告於民國113年5
13 月8日甫拍賣取得系爭土地應有部分，旋即於113年5月15日
14 提起本件分割共有物訴訟，似有疑義。惟同意變價分割等
15 語。

16 (三)其餘被告均未於言詞辯論期日到場或提出書狀作任何聲明或
17 陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)原告訴請裁判分割系爭土地，有無理由？

20 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。民法第823條第1項定有明文。又共有物之應有部分
23 經實施查封後，共有人（含執行債務人及非執行債務人）仍
24 得依民法第824條第2項規定之方法，請求法院裁判分割共有
25 物，且裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而
26 分割共有物，不生有礙執行效果之問題，債權人不得對之主
27 張不生效力。

28 2. 原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表所示，並無依
29 法或使用目的不能分割或定有不分割之約定，因無法達成分
30 割協議，訴請裁判分割等情，業據提出土地登記第一類謄本
31 為憑，並有新北市三重區公所113年7月15日函、新北市政府

01 工務局113年7月15日函、新北市政府113年7月17日函、新北
02 市三重地政事務所113年7月29日函在卷可稽，參以被告於本
03 院言詞辯論期日均經合法通知，未能全部到場表示系爭土地
04 之分割意見，顯難進行協議，足見原告主張應裁判分割系爭
05 土地，以消滅兩造間共有關係，即屬有據。

- 06 3. 至被告張春美就系爭土地之應有部分，雖經其債權人萬榮行
07 銷股份有限公司聲請查封並經查封登記在案，有系爭土地土
08 地登記第一類謄本附卷可參，然依前開說明，並無礙裁判分
09 割之效果。又原告於起訴時已經登記為系爭土地共有人，自
10 得本共有人地位隨時訴請裁判分割，依法並無閉鎖期間之限
11 制，併此敘明。

12 (二)系爭土地最適宜之分割方法為何？

- 13 1. 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不
14 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
15 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
16 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
17 共有人。民法第824條第1項、第2項第2款前段分別定有明
18 文。又分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法
19 院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及
20 全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張
21 分割方法之拘束。

- 22 2. 查系爭土地之面積僅為45.46平方公尺，約13.75165坪（計
23 算式：45.46平方公尺 \times 0.3025），然共有人人數卻有9人，
24 如以各共有人之應有部分比例進行原物分配，則各共有人所
25 分配土地面積將有過小之情，損及系爭土地之利用完整性、
26 使用價值及經濟利益。又系爭土地應由何共有人分配取得完
27 整之所有權，及應補償他造未受分配不動產之金額，因多數
28 共有人經合法通知未到場或具狀表示此部分分割意見，堪認
29 兩造並無共識，若由兩造中之其一共有人分配取得系爭土地
30 之所有權，再以金錢補償未受分配之他共有人為分割方法，
31 亦難令全體共有人折服，足認系爭土地如以原物分配顯有困

01 難。本院審酌到場之兩造均同意變價分割，復考量系爭土地
02 若以變價拍賣之方式分割，由兩造或有意願之第3人以競標
03 方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之
04 結果，將使系爭土地之市場價值極大化，一方面使兩造均有
05 機會參加競標而取得系爭土地所有權，或可於程序中依相同
06 條件優先承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能以競標之
07 價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平
08 衡兩造之權利義務。是以本件採變價分割之方式，所得價金
09 按兩造如附表所示應有部分比例分配，應為最符合兩造利益
10 與系爭土地經濟效用之分割方法。從而，原告主張變價分割
11 方案，要屬可採。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
13 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

14 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

16 三重簡易庭 法官 王凱平

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日

22 書記官 楊家蓉

23 附 表

24

土地：新北市○○區○○段000地號土地		
面積：45.46平方公尺		
編號	共有人	應有部分比例
1	原告一如永續股份有限公司	1/60
2	被告林予琪(原名林宏怡)	1/2
3	被告羅長壽	4/30

(續上頁)

01

4	被告羅茂堂	4/30
5	被告林明綺即張達霖之遺產 管理人	1/60
6	被告張明宗	1/60
7	被告張春美	1/60
8	被告羅麗貞	9/60
9	被告張芮瑜	1/60