

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1959號

原告 陳慧珊

訴訟代理人 余育軍

被告 陳明俊(即陳金傳之繼承人)

陳明吉(即陳金傳之繼承人)

陳明陽(即陳金傳之繼承人)

陳素鶯(即陳金傳之繼承人)

陳素藝(即陳金傳之繼承人)

陳素蘭(即陳金傳之繼承人)

陳素美(即陳金傳之繼承人)

共同

訴訟代理人 陳世錚律師

被告 陳英泰

陳素珠

共同

訴訟代理人 楊子莊律師

被告 張麗美

訴訟代理人 沈志成律師

複代理人 施懿哲律師

被告 周德堦

01 被 告 陳明禮

02 被 告 陳素儀

04 陳素芬

05 陳明德

06 被 告 錢隴工業股份有限公司

08 兼

09 法定代理人 莊國安

10 追加 被告 鄭伊婷

11 鄭又銓

13 鄭維成

15 李杰

16 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年1月19日言
17 詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 一、兩造共有之新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土
20 地），應予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比
21 例」欄所示比例分配。

22 二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例負擔

23 。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
27 礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2
28 款定有明文。查本件因系爭土地之共有人變更，原告於本院
29 審理中具狀追加系爭土地共有人鄭伊婷、鄭又銓、鄭維成、
30 李杰為被告（見本院卷一第227、231至233頁），核原告所
31 為追加，係基於同一基礎事實，與前揭規定相符，應予准

01 許。

02 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
03 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
04 人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第 168
05 條、第175 條第1 項分別定有明文。本件被繼承人陳金傳於
06 原告提起本件訴訟後之民國108年10月20日死亡，其法定繼
07 承人為被告陳明俊、陳明吉、陳明陽、陳素鶯、陳素藝、陳
08 素蘭、陳素美（下合稱陳明俊等人），有死亡證明書及繼承
09 系統表附卷可稽（見本院卷一第303至306頁），並具狀聲明
10 承受訴訟（見本院卷一第301頁），於法尚無不合，應予准
11 許。

12 三、本件被告陳明禮、陳素儀、陳素芬、陳明德、錢隴工業股份
13 有限公司（下稱錢隴公司）、莊國安、鄭伊婷、鄭又銓、鄭
14 維成、李杰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
15 民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
16 一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面：

18 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，兩造就系爭土地權利範
19 圍之比例如附表「應有部分比例」欄所示，原告既為共有
20 人，自得請求分割系爭土地。又系爭土地為22人所共有，且
21 於使用上無適宜之對外聯絡道路。是為符合兩造之利益，原
22 告主張以變賣方式分割，所得價金則由兩造依附表「應有部
23 分比例」欄所示比例分配等語。為此，爰依民法第823 條第
24 1 項前段、第824 條第2 項第2 款規定提起本件訴訟等語，
25 並聲明：系爭土地應予變價分割，所得價金依應有部分比例
26 分配於各共有人。

27 二、被告則抗辯：

28 (一)被告張麗美抗辯：被告張麗美、周德堦、鄭伊婷、鄭又銓、
29 鄭維成5人（下稱張麗美等人）同意就系爭土地分割後維持
30 共有關係。被告陳英泰、陳素珠、陳明禮、陳素儀、陳素
31 芬、陳明德、李杰、陳明俊、陳明吉、陳明陽、陳素鶯、陳

素藝、陳素蘭、陳素美14人為同姓家族親戚，同意就系爭土地分割後維持共有關係，日後可共同開發土地。系爭土地目前尚未與道路相連接，惟將來可向財政部國有財產署請求通行同地段647、648地號土地至新店區寶高路84巷之道路，是擬預留如附圖1所示編號F部分為道路。又被告錢隴公司為同地段649地號土地之實際所有權人，故將原告與被告錢隴公司、被告莊國安分割後所分得之土地與相鄰同地段649地號相連接，以增進土地利用效益等語，並聲明：兩造共有之系爭土地准予分割，其分割方法如附圖1所示，即編號A部分土地由被告張麗美等人取得並依本院卷二第299至300頁之附表3所示應有部分比例維持共有，編號B部分土地由被告陳英泰等人取得並依上開附表3所示應有部分比例維持共有，編號C部分土地由原告陳慧珊取得，編號D部分土地由被告莊國安取得，編號E部分土地由被告錢隴公司取得，編號F部分由兩造依如附表所示原應有部分比例維持共有。

(二)被告陳明俊等人抗辯：系爭土地有由各組之共有人維持共有之意願，其等所持有系爭土地應有部分合計約占92.7%，且被告陳明吉、陳素鶯、陳英泰在系爭土地上種植竹筍、青菜。而被告錢隴公司、莊國安及原告所持有之應有部分與其餘被告相較之下均為零星，則附圖2所示分割方案，兼顧原物分配原則及分割後簡化共有關係之效果，並維護共有物整體價值及經濟利用效益。倘變價分割，恐不易變價而持續維持共有狀態，且價金甚低不利於全體共有人等語，並聲明：系爭土地應予分割如附圖2所示，編號A部分分歸被告張麗美等人共有，並按如本院卷二第520頁附表2所示應有部分比例維持共有；編號B1部分分歸被告陳明俊等人並按如本院卷二第521頁附表3所示應有部分比例維持共有；編號B2部分分歸被告陳英泰所有；編號B3部分分歸被告陳素珠、陳明禮、陳素儀、陳素芬、陳明德、李杰共有並按如本院卷二第521頁附表四所示應有部分比例維持共有；編號C部分分歸被告莊國安所有；編號D部分分歸原告所有；編號E部分分歸被告錢

隴公司所有；編號F部分由兩造按附表應有部分比例維持共有。

(三)被告陳英泰、陳素珠則抗辯：系爭土地為兩造共有，伊同意分割。因系爭土地為袋地，目前無道路可通行，原告主張變價分割，伊無力購買，且經法院拍賣價格可能未達市價。同段649號土地為被告錢隴公司所有，被告莊國安、陳慧珊為夫妻，又各為被告錢隴公司之董事長、監察人，如依附圖2所示分割，可便利其等與649號土地合併使用。其餘部分各該等被告亦同意保持共有。編號F部分為道路，請求依原應有部分比例保持共有等語，並聲明：同被告陳明俊等人之聲明。

(四)被告周德堦抗辯：系爭土地應分割同被告張麗美所提分割方案所示等語。

(五)被告錢隴公司、莊國安抗辯：被告張麗美所提方案，有危害被告錢隴公司、莊國安之利益等語。

(六)被告鄭伊婷抗辯：同意被告張麗美所提之分割方案等語。

(七)被告陳明禮、陳素儀、陳素芬、陳明德、鄭又銓、鄭維成、李杰未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按各共有人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；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，就系爭土地權利範圍之比例各如附表「應有部分比例」欄所示，有土地建物查詢資料為證（見本院卷一第425至433頁），堪信為真實。兩造間就系爭土地並未定有不能分割之契約，且依系爭土地之使用目的或法令亦非不能分割。又兩造就分割之方法不能達成協議，則原告請求裁判分割，即屬有據，應予准許。

(二)按共有物之分割，分割之方法不能協議決定者，法院得因任

01 何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。原物分配顯有
02 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第82
03 4 條第2 項第1 款本文及第2 款前段分別定有明文。又定共
04 有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之
05 拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、
06 分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
07 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割
08 （最高法院96年度台上字第108 號、98年度台上字第2058號
09 判決意旨參照）。經查，系爭土地上無建物，目前為被告陳
10 明吉、陳素鶯、陳英泰等人在系爭土地上種植竹筍、青菜
11 外，其餘部分為雜草、樹叢，為被告陳素蘭陳明在卷外（見
12 本院卷二第375頁），另經本院勘驗現場，製有勘驗筆錄在
13 卷（見本院卷二第371至376頁），及現場照片可佐（見本院
14 卷二第377至439頁）。則以系爭土地之使用現況，尚未能發
15 揮該土地之最大經濟效用。被告雖主張為原物分割，惟經原
16 告主張：在被告主張原物分割方案中，僅附圖1編號B部分土
17 地大於最小建築面積，然因未臨路無建築線，故仍無法建
18 築。且其餘共有人所分得之土地皆成為畸零地而無建築線無
19 法單獨作為建築基地使用等情，被告亦不爭執。且附圖1、
20 附圖2之編號C、D部分約為2坪、10坪，於使用上實屬狹小，
21 該等方割方式將使該部分土地實際上無法利用。再附圖1、
22 附圖2分割方案，將編號F部分留作為道路繼續維持兩造共
23 有，然系爭土地實並未臨路，為兩造所不爭執。被告張麗美
24 雖抗辯：將來可向財政部國有財產署請求通行同地段647、6
25 48地號土地至新店區寶高路84巷之道路，是擬預留編號F部
26 分作為道路等語，然究否可通行財政部國有財產署管理之同
27 段647、648地號國有土地（見本院卷一第507至509頁），實
28 屬未定。且系爭土地目前係經由其北方之青果合作社所有之
29 同段643地號土地通行，為被告陳明在卷（見本院卷一第29
30 8、299頁）。則上開編號F部分維持兩造共有，現並未連接
31 到道路，日後亦未必作為道路使用，該等分割方式反可能造

成系爭土地分割後，部分土地日後通行更為困難，以及現共有關係之部分繼續維持，更有損系爭土地之經濟利用。是以，原物分割將使部分共有人所有之土地細化零碎，已有減損系爭土地之利用與經濟價值。且因繼續維持共有關係，該所有權仍維持較為複雜之狀態。反觀系爭土地變價分割後由需用土地者取得系爭土地所有權，使產權單純，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益，且產權單純化後，將不致發生因共有人眾多、意見不一或難達一致而致共有物閒置不利用之狀況。且變價分割方式在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及公平，況變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，此觀民法第824條第7項規定甚明，故採變價分割時，兩造仍得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共有物之所有權。是本院審酌系爭土地之面積、經濟效用、兩造之利益、所提分割方案及是否有以金錢補償其他共有人之意願等一切情狀，認系爭土地之分割方法，應以變價方式分割並依應有部分比例分配為適當。

四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，應予准許，至於分割方法則應以變價分割方式為當，爰判決如主文第1項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，依民事訴訟法第80條之1之規定，命兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例負擔訴訟費用。

中 華 民 國 110 年 3 月 12 日
民事第七庭 法 官 黃愛真

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 110 年 3 月 12 日

03 書記官 王曉雁

04 附表：

05

編號	兩造	應有部分比例
1	張麗美	233/40000
2	鄭伊婷	105/40000
3	鄭又銓	105/40000
4	鄭維成	105/40000
5	周德堦	275/10000
6	陳慧珊	1/400
7	錢隴工業股份有限公司	600/10000
8	莊國安	5/400
9	陳英泰	2807/10000
10	陳明禮	138/10000
11	陳素珠	138/10000
12	陳素儀	138/10000
13	陳素芬	137/10000
14	陳明德	275/10000
15	李杰	138/10000
16	陳明俊	5067/70000
17	陳明吉	5067/70000
18	陳明陽	5067/70000
19	陳素鶯	5067/70000

(續上頁)

01

20	陳素藝	5067/70000
21	陳素蘭	5067/70000
22	陳素美	5067/70000

02 附圖1：土地複丈成果圖（方案一）

03 附圖2：土地複丈成果圖（方案二）