

臺灣士林地方法院民事簡易判決

107年度士簡更一字第5號

原告	張瓊袁
訴訟代理人	林雯澤律師
被告	劉廖妙新
被告	葉炯雄
被告	葉世雄
被告	葉史雄
被告	健泰工業股份有限公司
法定代理人	盧啟華
被告	李正忠
被告	陳翠珩
被告	駱國傑
被告	玉泉開發股份有限公司
法定代理人	黃俊裕
被告	華承投資股份有限公司
法定代理人	許守雄
被告	永春投資股份有限公司
法定代理人	李垂拓
被告	翟所領
被告	林金葉
被告	黃瑞華
被告	葉建孝
被告	李佳靜
被告	柯鎮洪
被告	許玉鳳
被告	陳敏德
兼上二十人	
共同	
訴訟代理人	郝同好即鍾華之繼承人
被告	游黃照子
訴訟代理人	游其海

01	被	告	李 晉 儕
02	被	告	蘇 良
03	被	告	王 為 昭
04	訴 訟 代 理 人		黃 慧 誠
05	被	告	王 陳 靜 惠
06	訴 訟 代 理 人		黃 慧 誠
07	被	告	董 秀 鳳
08	被	告	程 立 暉
09	被	告	周 振 輝
10	被	告	楊 克 偉
11	被	告	楊 克 禮
12	兼 上 二 人 共 同		
13	訴 訟 代 理 人		楊 依 蓮
14	被	告	陳 美 華
15	被	告	弘 裕 投 資 股 份 有 限 公 司
16	法 定 代 理 人		洪 敏 弘
17	被	告	楊 博 宇
18	被	告	崑 益 建 設 股 份 有 限 公 司
19	兼 上 一 人		
20	法 定 代 理 人		黃 美 靜
21	前 列 四 人 共 同		
22	訴 訟 代 理 人		許 釋 陽
23	被	告	李 國 彰
24	被	告	高 美 珠
25	被	告	施 伯 勳
26	被	告	翁 樸 棟
27	被	告	翁 林 春 鶯
28	被	告	丁 右 卿
29	被	告	鄭 誠 斌
30	被	告	鄭 誠 閔
31	被	告	鄭 錦 霞

01 被 告 陳 弘 忠
02 被 告 陳 巧 芬
03 被 告 陳 正 芬
04 被 告 陳 慧 芬
05 被 告 陳 瑩 芬
06 被 告 劉 美 翠
07 被 告 劉 美 芳
08 被 告 劉 惠 璋
09 被 告 劉 惠 猷
10 被 告 吳 政 忠
11 被 告 李 國 瑄
12 被 告 鄭 綉 文

13 上 列 當 事 人 間 分 割 共 有 物 事 件 ， 於 中 華 民 國 108 年 10 月 8 日 言 詞
14 辯 論 終 結 ， 本 院 判 決 如 下 ：

15 主 文

16 兩 造 共 有 坐 落 新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ 號 土 地 應 予 變 賣 分 割
17 ， 並 應 將 所 得 價 金 ， 按 如 附 表 所 示 比 例 分 配 予 各 共 有 人 。
18 訴 訟 費 用 新 臺 幣 伍 仟 零 柒 拾 元 ， 應 由 兩 造 依 如 附 表 所 示 之 應 得 價
19 金 比 例 負 擔 之 。

20 事 實 及 理 由 要 領

21 甲 、 程 序 方 面 ：

22 一 、 原 告 起 訴 時 之 被 告 永 春 投 資 股 份 有 限 公 司 法 定 代 理 人 為 陳 許
23 秀 美 ， 嗣 於 訴 訟 進 行 中 變 更 為 李 垂 拓 ， 經 其 聲 明 承 受 訴 訟 ，
24 核 無 不 合 ， 應 予 准 許 。

25 二 、 本 件 原 告 起 訴 時 原 以 鍾 華 為 被 告 ， 惟 鍾 華 已 於 起 訴 前 死 亡 ，
26 而 由 其 唯 一 繼 承 人 即 被 告 郝 同 好 繼 承 系 爭 土 地 之 應 有 部 分 ，
27 此 有 卷 附 之 土 地 所 有 權 狀 及 遺 產 稅 資 料 可 參 （ 見 本 院 105 年
28 度 士 簡 字 第 1026 號 卷 (一) 第 92 至 107 頁 ） ， 嗣 經 原 告 變 更 原 被
29 告 鍾 華 為 被 告 郝 同 好 ， 經 核 尚 無 不 合 ， 應 予 准 許 。

30 三 、 又 被 告 李 晉 儕 、 蘇 良 、 董 秀 鳳 、 程 立 暉 、 周 振 輝 、 楊 克 偉 、
31 楊 克 禮 、 楊 依 蓮 、 陳 美 華 、 李 國 彰 、 高 美 珠 、 施 伯 勳 、 翁 樸

棟、翁林春鶯、丁右卿、鄭誠斌、鄭誠閔、陳弘忠、陳巧芬、陳正芬、陳慧芬、陳瑩芬、劉美翠、劉美芳、劉惠璋、劉惠猷、吳政忠、李國瑄等人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、原告起訴主張：緣兩造同為坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之共有人，系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之情事，而其土地面積為353.67平方公尺，共有人有58人，多數共有人應有部分比例甚低，若以原物分割方式，將導致全體共有人分得土地面積過小，造成分割後難以利用之狀況，如採變賣分割方式，則共有土地於自由市場上競價，可使系爭土地之價值極大化，使共有人分配之價值提高，同時亦可保留各共有人應先承買之權利，故系爭土地採變賣分割方式，應較符合系爭土地之完整性，暨各共有人之最大利益。為此，爰依民法共有法律關係提起本件訴訟等語，並聲明求為判決如主文第1項所示。

二、被告則分別答辯如下：

（一）被告王為昭、王陳靜惠答辯略以：不同意分割，因為這是社區共同的持分，系爭土地事件建商用來做公共設施的用地等語；並聲明求為駁回原告之訴。

（二）被告弘裕投資股份有限公司、黃美靜、楊博宇、崑益建設股份有限公司答辯略以：同意原告的分割主張等語。

（三）被告劉廖妙新、葉烱雄、葉世雄、葉史雄、健泰工業股份有限公司、李正忠陳翠珩、駱國傑、玉泉開發股份有限公司、華承投資股份有限公司、永春投資股份有限公司、翟所領、林金葉、黃瑞華、葉建孝、李佳靜、柯鎮洪、許玉鳳、陳敏德、郝同好則答辯略以：系爭土地是水仙山莊社區做為公設使用，原告示被告崑益建設股份有限公司的人，渠等認為原告是為了圖利自己不利他人，想藉此方式用便宜購買系爭土地。原告於另案訴請社區另一筆土地，當

事人雷同，業經臺灣高等法院以108年度上字第173號判決駁回，不同意分割等語；並聲明求為駁回原告之訴。

(四) 被告游黃照子則答辯略以：不同意分割，因為這是水仙山莊社區共同的持分。因為原有的持分是社區裡每戶都有持分，所以與公寓大廈管理條例相同，本來就有一部份是所有住戶一起持有，所以我們持分的公共設施水塔用地及道路規劃都是社區住戶共同持分，依照土地規定，共有土地處分應經共有人達3分之2同意，臺灣高等法院108年度上字第173號判決該案是針對社區道路用地，本件則是針對公共設施用地。當初社區開發時，圖上左下角紅色部分。原告是後來才買房子不了解水仙山莊原始的配置。水仙山莊有道路還有公共設施用地，就算是空地也是保留做公共設施用，當初原告在購買社區內房子時已經知道這些事情，現在提出說要變價分割，是因為原告知道系爭土地共有人很多，只能變價分割。原告當初用意就是要渠等持有之土地一筆一筆用變價分割方式買下來，根本就是原告聯合建商要拿回系爭土地等語；並聲明求為駁回原告之訴。

(五) 被告鄭錦霞、鄭綉文答辯略以：不同意分割，理由如被告郝同好及游黃照子等人所述等語；並聲明求為駁回原告之訴。

(六) 被告黃秀鳳未於最後言詞辯論期日到庭，惟曾提出書狀略以：同意變價分割等語

(七) 其餘被告則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

原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人權利範圍如附表所示，系爭土地之地目為建，兩造就系爭土地並未訂定有分割之特約，且系爭土地並無不能分割之情形，兩造迄未達成協議分割之事實，為被告所不爭執，復有系爭土地登記第二類謄本、地籍圖謄本及被告戶籍謄本、公司及分公司基本

資料查詢、股份有限公司變更登記表等件在卷可按，此部分
之事實首堪認定為真實。至原告請求分割系爭土地，分割方
法以變價分割，並將價金按比例分配予各共有人等情，為被
告則分別以前詞置辯，是本件應審究之爭點厥為：原告訴請
分割系爭土地，有無理由？茲論述如下：

（一）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。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。民法第823
條第1項、第824條第2項分別定有明文。復按裁判分割
共有物，須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物
之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方
法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決參
照）。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法
院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全
體共有之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主
張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決
參照）。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分詳如附
表所示，復有土地登記第一類謄本在卷可參（見本院105
年度士簡字第1026號卷（一）第16-33頁），且本院復查無不
得合併分割之限制。而原告主張兩造間就系爭土地，無不
分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，且於起
訴前無法協議分割等情，為被告王為昭、王陳靜惠、劉廖
妙新、葉烱雄、葉世雄、葉史雄、健泰工業股份有限公司
、李正忠陳翠珩、駱國傑、玉泉開發股份有限公司、華承
投資股份有限公司、永春投資股份有限公司、翟所領、林

01 金葉、黃瑞華、葉建孝、李佳靜、柯鎮洪、許玉鳳、陳敏
02 德、郝同好、鄭錦霞、鄭綉文、游黃照子所不爭執，而其
03 餘被告李晉儕、蘇良、董秀鳳、程立暉、周振輝、楊克偉
04 、楊克禮、楊依蓮、陳美華、李國彰、高美珠、施伯勳、
05 翁樸棟、翁林春鶯、丁右卿、鄭誠斌、鄭誠閔、陳弘忠、
06 陳巧芬、陳正芬、陳慧芬、陳瑩芬、劉美翠、劉美芳、劉
07 惠璋、劉惠猷、吳政忠、李國瑄則已於相當時期受合法之
08 通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出任何聲明及陳
09 述，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視
10 同自認，從而，原告依首揭規定，請求裁判分割系爭土地
11 ，為有理由，應予准許。至被告王為昭、王陳靜惠、游黃
12 照子、鄭錦霞、鄭綉文、郝同好等人雖抗辯系爭土地是水
13 仙山莊社區做為公設使用之用地，該土地係由社區住戶共
14 同持分，不同意分割云云。然兩造均不爭執系爭土地為空
15 地，並非既成道路或有其他特殊使用情形，故被告上開所
16 辯，並非法定障礙行使分割共有物請求權之事由，是被告
17 上開抗辯，尚不足採為本件駁回原告請求分割共有物之理
18 由，併與敘明。

19 (二) 查系爭土地面積為353.67平方公尺，然共有人則多達58人
20 ，如各依如附表所示各共有人應有部分為原物分割，其中
21 應有部分最大者為1/10，可得面積僅不過為約35、36平方
22 公尺，應有部分最小者則可分得面積僅不過3平方公尺。
23 由是可知，系爭土地若以原物分割，各共有人按其應有部
24 分所分得之面積甚小，造成土地益加細分之結果，有損系
25 爭土地之完整性，亦勢必破壞系爭土地之使用現狀，造成
26 日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值。堪認系爭
27 土地以原物分割予兩造顯有困難。本院斟酌系爭土地之現
28 狀、面積、性質、原物分割之經濟效用減損情形、全體共
29 有人之利益、公平原則，及各共有人日後得於變價程序中
30 尚得價購其他不動產應有部分等一切情事後，若採取原告
31 所主張變價分割方式，更能發揮經濟效益。爰認本件應以

變價分割之方式，將變價所得按如附表所示分配價金比例分配較符合兩造之最佳利益，以及兼顧共有人間彼此之公平。

四、從而，原告依民法共有之法律關係，訴請依如主文第1項所示之方法分割系爭土地，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1明文規定。本件依職權確定訴訟費用為5,070元（第一審裁判費），本院認本件共有物分割訴訟之結果，全體共有人同蒙其利，倘由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依上開規定，斟酌本件全案情節，命兩造依如附表所示應得價金比例負擔訴訟費用。

中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
士 林 簡 易 庭 法 官 張 明 儀

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
書 記 官 陳 仕 偉

附表：

地號：新北市○○區○○段○○○ ○號
（面積353.6平方公尺）

編號	共 有 人	應有部分（即應得價金比例）
----	-------	---------------

(續 上 頁)

1	張 瓊 袁	2380分 之 42
2	李 晉 儕	2380分 之 35
3	蘇 良	2380分 之 53
4	王 為 昭	2380分 之 20
5	王 陳 靜 惠	2380分 之 20
6	董 秀 鳳	2380分 之 38
7	劉 廖 妙 新	2380分 之 59
8	程 立 暉	2380分 之 44
9	葉 炯 雄	7140分 之 44
10	葉 世 雄	7140分 之 44
11	葉 史 雄	7140分 之 44
12	健泰工業股份有限公司	2380分 之 37
13	李 正 忠	2380分 之 46
14	陳 翠 珩	2380分 之 43

(續 上 頁)

15	駱 國 傑	2380分 之 42
16	李 國 彰	4760分 之 81
17	李 國 瑄	4760分 之 81
18	高 美 珠	2380分 之 33
19	玉 泉 開 發 股 份 有 限 公 司	2380分 之 102
20	許 玉 鳳	2380分 之 51
21	華 承 投 資 股 份 有 限 公 司	2380分 之 74
22	永 春 投 資 股 份 有 限 公 司	23800分 之 369
23	翁 樸 棟	4760分 之 27
24	翁 林 春 鶯	4760分 之 27
25	翟 所 領	23800分 之 440
26	林 金 葉	10分 之 1
27	黃 瑞 華	2380分 之 31
28	陳 弘 忠	11900分 之 83

(續 上 頁)

29	陳 巧 芬	11900分 之 83
30	陳 正 芬	11900分 之 83
31	陳 慧 芬	11900分 之 83
32	陳 瑩 芬	11900分 之 83
33	劉 美 翠	1360分 之 7
34	劉 美 芳	1360分 之 7
35	劉 惠 璋	1360分 之 7
36	劉 惠 猷	1360分 之 7
37	弘 裕 投 資 股 份 有 限 公 司	2380分 之 57
38	楊 博 宇	2380分 之 29
39	崑 益 建 設 股 份 有 限 公 司	2380分 之 93
40	黃 美 靜	23800分 之 659
41	吳 政 忠	2380分 之 83
42	游 黃 照 子	2380分 之 45

(續 上 頁)

43	郝 同 好	2380分 之 42
44	周 振 輝	175分 之 1
45	陳 敏 德	175分 之 1
46	楊 克 偉	2380分 之 32
47	楊 克 禮	2380分 之 87
48	楊 依 蓮	23800分 之 2182
49	陳 美 華	2380分 之 22
50	施 伯 勳	2380分 之 27
51	葉 建 孝	2380分 之 20
52	李 佳 靜	2380分 之 20
53	丁 右 卿	23800分 之 68
54	鄭 誠 斌	9520分 之 93
55	鄭 誠 閔	9520分 之 93
56	鄭 綉 文	9520分 之 93

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

57	鄭錦霞	9520分之93
58	柯鎮洪	2380分之39