臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2924號

原　　告　陳韋良
訴訟代理人　廖芳萱律師
複 代理 人　黃佑民律師
　　張雅婷律師
被　　告　陳幸二
　　陳秋雄
　　陳忠輝
　　陳金木
　　陳順商
　　陳順清
　　陳文貴
上　一　人
訴訟代理人　陳昭銘
被　　告　陳炳煉
　　陳清義
　　陳新榮
　　陳金泉
　　陳寶霖
　　陳金枝
　　陳瑞珍
　　陳碧珠
　　嚴陳碧
　　周陳秀鑾
　　陳淑華
　　陳淑惠
　　陳俊宏
　　陳伸三
兼 上一 人
訴訟代理人　陳進

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國110 年5 月4

日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落於新北市○○區○○段000 0000 0000 0000 地號土地，應合併分割如附圖方案一所示：甲部分面積3579.05 平方公尺歸原告、被告陳伸三、被告陳幸二、被告陳進、被告陳秋雄、被告陳忠輝、被告陳金木、被告陳順商、被告陳順清共同取得，並按附表二所示應有部分比例維持共有關係；乙部分面積3579.06 平方公尺歸被告陳文貴、被告陳炳煉、被告陳清義、被告陳新榮、被告陳金泉、被告陳寶霖、被告陳金枝、被告陳瑞珍、被告陳碧珠、被告嚴陳碧、被告周陳秀鑾、被告陳淑華、被告陳淑惠、被告陳俊宏共同取得，並按附表二所示應有部分比例維持共有關係。

訴訟費用由兩造按附表四所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之，最高法院95年度台上字第1573號判決可資參照。經查，本件原告原起訴時訴之聲明為：「兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地或分稱390土地、391土地、392土地、393土地），應合併分割如附圖1（即本院108 年度板調字第53號卷〈下稱板調卷〉第29頁，下同）所示：甲部分面積3746.36 平方公尺歸原告、被告陳伸三、被告陳幸二、被告陳進、被告陳秋雄、被告陳忠輝、被告陳金木、被告陳順商、被告陳順清（下分稱

其名）共同取得，並按附表2（即板調卷第35頁，下同）所示應有部分比例維持共有關係；乙部分面積3411.75平方公尺歸被告陳文貴、被告陳炳煉、被告陳清義、被告陳新榮、被告陳金泉、被告陳寶霖、被告陳金枝、被告陳瑞珍、被告陳碧珠、被告嚴陳碧、被告周陳秀鑾、被告陳淑華、被告陳淑惠、被告陳俊宏（下分稱其名）共同取得，並按附表2所示應有部分比例維持共有關係。」（見板調卷第16頁），嗣以民事變更訴之聲明暨準備一狀變更聲明為：「兩造共有系爭土地，應合併分割如附圖1所示：甲部分面積3579.055平方公尺歸原告、陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳順清共同取得，並按附表3（即本院卷㈠第375頁，下同）所示應有部分比例維持共有關係；乙部分面積3579.055平方公尺歸陳文貴、陳炳煉、陳清義、陳新榮、陳金泉、陳寶霖、陳金枝、陳瑞珍、被告陳碧珠、嚴陳碧、周陳秀鑾、陳淑華、陳淑惠、陳俊宏共同取得，並按附表3所示應有部分比例維持共有關係。」（見本院卷㈠第369至370頁），及以民事變更訴之聲明暨準備二狀變更聲明為：「兩造共有系爭土地，應合併分割如新北市樹林地政事務所109年2月24日土複字第034400號土地複丈成果圖（即本判決附圖，下稱附圖）方案一所示：甲部分面積3579.05平方公尺歸原告、陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳順清共同取得，並按附表4（即本判決附表二，下同）所示應有部分比例維持共有關係；乙部分面積3579.06平方公尺歸陳文貴、陳炳煉、陳清義、陳新榮、陳金泉、陳寶霖、陳金枝、陳瑞珍、陳碧珠、嚴陳碧、周陳秀鑾、陳淑華、陳淑惠、陳俊宏共同取得，並按附表4所示應有部分比例維持共有關係。」（見本院卷㈡第77頁），因原告所為聲明之變更，與原訴屬基於同一紛爭事實，二者之訴訟及證據資料有其社會事實上之共通性及關聯性，原已進行過之訴訟資料與證據資料亦有於變更之訴繼續使用之可能性及價值，宜利用同一訴訟程序加以審理，藉以一次解

決本件紛爭，俾符訴訟經濟要求，揆諸前揭規定，原告之變更，於法並無不合，應予准許。

二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告陳幸二、陳炳煉、陳金泉、陳寶霖、陳金枝、陳瑞珍、陳碧珠、嚴陳碧、周陳秀鑾、陳淑華經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告方面：

㈠、兩造分別為系爭土地之共有人，應有部分如附表一所示，且系爭土地為相鄰之不動產，並無因物之使用目的不能分割，亦未以契約訂有不分割之期限，爰依民法第824條第1項、第2項第1款、第4項及第6項規定，請求分割共有物。

㈡、原告與附表一編號被告2至9、11、12、22等12人曾共同簽訂土地協議分割同意書即107年9月22日土地協議分割同意書（下稱107年同意書），同意系爭土地應按照107年同意書之方案進行分割，即如附圖方案一所示甲之部分由附表二之共有人分得，且該12名共有人於系爭土地上之持分合計均已過半數；另附圖方案一所示乙之部分，已有如附表三所示之已登記或未辦保存登記之建物或地上物且分別為附表二所示乙部分之共有人所有或有事實上處分權。綜合考量各共有人間利害關係、共有物使用現況及經濟效用後，本案應採附圖分割方案一始為妥適，兩區塊面積相當，且若採取方案一分割，原告同意不請求找補，且為陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳炳煉、陳清義、陳新榮、陳淑惠、陳俊宏、陳淑華同意。惟若鈞院最終採取附圖分案二，因分割後甲、乙兩區塊之面積相差過大，對分得甲區塊之共有人權利影響甚大，故仍需依勤茂不動產估價師事務所出具之估價結果依法找補之。若本案最終採行方案一分

割，因陳文貴所有之新北市○○區○○路0段000巷00弄000號房屋（下稱7-1號房屋）及其子陳昭銘所有之新北市○○區○○路0段000巷00弄0號未辦保存登記之鐵皮屋（下稱8號鐵皮屋）坐落於甲、乙兩區塊上，且大部分面積位於乙區塊，僅有極小部分坐落於甲區塊，原告於取得甲區塊後，於上開二建物現所有權人陳文貴及陳昭銘居住使用期間，原告同意不予拆除。

㈢、分割共有物之目的係在於簡化或消滅共有關係。系爭土地之共有人最多高達23位，少亦有14位，共有人人數眾多，顯難就系爭土地之使用收益達成共識。且過往亦曾發生過系爭土地之共有人欲就系爭土地使用收益時，遭其他共有人妨礙及阻撓使用之情事。故原告提起本件分割共有物之訴，請求將系爭土地合併分割如方案一所示，不僅能簡化系爭土地之共有關係，亦能達成分割後甲、乙兩區塊共有人各自使用收益、互不干擾之分割目的。

㈣、併聲明：

1、兩造共有之系爭土地，應合併分割附圖所示：甲部分面積3579.05平方公尺歸原告、陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳順清共同取得，並按附表二所示應有部分比例維持共有關係；乙部分面積3579.06平方公尺歸陳文貴、陳炳煉、陳清義、陳新榮、陳金泉、陳寶霖、陳金枝、陳瑞珍、陳碧珠、嚴陳碧、周陳秀鑾、陳淑華、陳淑惠、陳俊宏共同取得，並按附表二所示應有部分比例維持共有關係。

2、訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

二、被告方面：

㈠、陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳順清部分：承認先前所簽立之107年同意書及77年12月29日土地分配協議書之效力，同意原告之請求，亦同意取得附圖方案一之甲區塊土地後，於8號及7-1號房屋現所有權人居住使用期間不予拆除，同意由陳昭銘及陳文貴繼續使用

居住，且不收取任何租金。

㈡、陳文貴部分：系爭土地為農業用地，屬農業發展條例所規定之耕地，有同法第16條分割之限制，且迄今仍未經解除套繪管制，自不得辦理分割，且系爭土地上有農舍，農舍應與其坐落之基地併同移轉之限制，始得辦理分割。縱使系爭土地得予分割，應由全體共有人答應認可，而共有人暨後代子孫亦應與協議所有永久管業之位置相當為分割，方屬公允，此不僅與當初全體共有人所協議永久使用之位置相同，亦符合經濟效益，方不致使已興建之房屋，因分割而導致拆屋還地之結果。又系爭土地於69年3月6日，經兄弟協議分割就共有土地之相關所有位置，各約定"所有永久管業"，其中就陳文貴部分，全體同意該⑶部分由陳文貴所有永遠管業。

㈢、陳炳煉、陳清義、陳新榮、陳金泉、陳寶霖、陳金枝、陳瑞珍、陳碧珠、嚴陳碧、周陳秀鑾、陳淑華、陳淑惠、陳俊宏部分：系爭土地為兩造先祖所有，兩造因繼承取得系爭土地，歷年來有文書協議使用，且有收受徵收補償金，且先父改建房屋前，都經共有人協議土地使用區域，且在政府機關列案，並劃分土地使用權利進而同意使用土地而改建房屋，陳炳煉等人繼承先祖及父執輩所遺留共同協議下之祖產，自應依先祖及父執輩之協議做分割。

三、本院得心證之理由：

㈠、兩造為系爭土地之共有人且應有部分如附表一所示，及系爭土地為相鄰之土地，並有如附表四所示之已登記建物或未辦保存登記建物或地上物（詳見附表三「土地上已登記之地上建物」欄及「109年3月2日本院勘驗現場（本院卷㈠第381-389頁）」欄所示）等情，此有土地登記謄本、建物登記謄本、本院勘驗筆錄、照片、房屋稅籍資料等（詳附表三所示）及附圖為證。是上開事實，洵堪採認屬實。

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。」、「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。」、「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。」、「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」、「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。」民法第823 條第1 項及第824 條第2 至6 項分別定有明文。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人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、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨可資參照）。是以，裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，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之利益等公平決之。另所謂原物分配有困難，得變賣共有物而分配價金之情形，係指共有物性質上不能以原物分配，或以原物分配將減損其價值或難以為通常之使用時，得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益與實質公平。經查：

1、系爭土地係相鄰地界之土地，且共有人除陳伸三、陳金泉、陳金枝、陳瑞珍、陳碧珠、嚴陳碧、周陳秀鑾、陳淑華、陳

淑惠（上開人等並未共有393 土地）外其餘共有人均相同，並經原告起訴請求合併分割，且為陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳順清同意合併分割，即各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，且使用分區均為一般農業區、使用地類別390 土地、391 土地、392 土地均為農牧用地及393 土地為甲種建築用地（詳見附表三之土地登記謄本及新北市政府地政局等函覆），而一般農業區之農牧用地，屬農業發展條第3 條第11款所稱之耕地，是其分割應受該條例第16條之限制，然每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但於本條例89年1 月4 日修正施行後所繼承之耕地、於本條例89年1 月4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有者，不在此限，該條例第16條第1 項第3 、4 款定有明文，而390 土地、391 土地、392 土地均係89年1 月4 日修正施行前所繼承之共有耕地（詳見本院卷㈠第143 至165 頁），自得分割為單獨所有，且已提供興建新北市○○區○○段○○○○○○○○○號農舍（即門牌號碼：新北市○○區○○路0 段000 巷00弄00號〈陳炳煉所有〉、同弄18號〈陳清義所有〉、同巷80弄12號〈陳新榮所有〉），縱使分割方案符合農業發展條例第16條規定，惟分割後仍須受同條例第18條第4 項規定，農舍應與其坐落用地並移轉之限制，方可辦理分割；且393 土地為一般農業區甲種建築用地，並已提供興建同段22、24、25建號農舍（即門牌號碼：新北市○○區○○路0 段000 巷00弄00號〈陳炳煉所有〉、同弄12號〈陳寶霖所有〉、同弄14號〈陳金泉、陳寶霖、陳淑華、陳淑惠、陳俊宏所有〉），縱使分割方案符合農業發展條例第16條規定，惟分割後仍須受同條例第18條第4 項規定，農舍應與其坐落用地並同移轉之限制，方可辦理分割，且經查新北市政府工務局現有資料查無393 土地是否為法定空地資料等情，此均詳見附表三，堪認系爭土地並無不能分割情形，且迄至本件言詞辯論終結，兩造並未就分割共有物達成協議，足

見本件兩造就分割系爭土地不能協議決定。原告請求裁判合併分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

2、又按分割共有物應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符合公平原則。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，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。如採原物分割者，法院僅須斟酌共有物之性質及其經濟效用，作公平合理之分配即可。各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考量，惟該使用狀況縱共有人間有分管之約定，法院亦不受其拘束（最高法院88年度台上字第1799號判決參照）。至各共有人建築之房屋，為避免拆除，固宜予考慮，但如為全體共有人之利益，則毋庸顧及（最高法院76年度台上字第1557號判決參照）。查，系爭土地曾經共有人為分割協議、土地分配協議及同意書一節，此有107 年同意書暨地籍圖謄本、明細表、77年12月29日土地分配協議書（見板調卷第67頁、本院卷㈠第195 至205 頁）、69年3 月6 日兄弟分割協議書（本院卷㈠第311 至317 頁）可證，且系爭土地上現有之建物或地上物確由陳炳煉等人依上開約定使用，然迄今因共有人就前開所約定分割之界址未能有共識，故由本院綜合斟酌當事人聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，審酌兩造原則上均同意將系爭土地合併分割並區分為兩區塊即如甲、乙且面積相當，及上開農舍所座落之基地併同移轉，並無致使農舍與基地所有權人分離，且原告、陳伸三、陳幸二、陳進、陳秋雄、陳忠輝、陳金木、陳順商、陳順清、陳炳煉、陳清義、陳新榮、陳淑惠、陳淑華、陳俊宏均同意以附圖方案一分割且互不找補（見本院卷㈡第18至19頁），而參見鑑價報告（本院卷㈡第347 至349 頁），苟採方案二者，因甲、乙區塊面積差距過大，致乙區塊之共有人需補貼之金額較採方案一時之金額高，且苟採方案一者，甲區塊中除陳幸二需補貼外其餘共有人均係受償，乙區塊之共有人需均為補

貼，足認甲區塊之共有人同意拋棄其等受償之利益，可避免日後因找補金額受償所衍生之糾紛，並使各共有人分配土地集中利於使用，且均有適當連結而得對外聯絡，不至於產生袋地，雖依此分配結果，將致陳文貴所有7-1號房屋、陳昭銘所有8號鐵皮屋因跨越甲、乙兩區，而陳文貴所分配所得甲區，跨越乙區部分恐遭拆除，惟為使共有人分配土地集中及完整，勢難兼顧陳文貴住處房屋及陳昭銘鐵皮屋之完整，不能以原告主張之分割方案，將損及陳文貴、陳昭銘之部分房屋，即謂此方案不能採取。至陳文貴主張採方案二，其依照上開協議之約定在使用範圍內，且為免7-1號房屋、8號鐵皮屋遭拆除云云，然上開協議約定之範圍界線並不明確，且採方案一者，甲、乙兩區面積始有相當，採方案二者，甲、乙兩區塊面積差異過大，且須互相找補之金額較方案一為多，顯非符合多數共有人之意願，且易衍生嗣後之糾紛，足認採方案一且不互找補，以避免兩造因取得土地之價值差距過大，而造成當事人於金錢找補上之經濟負擔風險過重，則陳文貴上開主張，委無足採。

四、因此，原告主張之分割方案應屬合理，得使兩造各自取得完整土地得以存續保障，且依原物之應有部分比例分配最為公平，兼顧兩造利益損害之衡平，維護土地最大經濟效益，應可採行，爰判決如主文第一項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、末按因共有物分割、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定有明文。經查，分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換位置，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，故所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，爰酌量兩造各自應有部分之價值與系爭土地總價之比例（詳見本院卷㈡第339頁鑑價報告，經換算比例後如附表四），

定本件訴訟費用之負擔比例如主文第二項所示。

七、本件訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日

民事第六庭　法　官　饒金鳳

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日

書記官　賴麗莎

附表四：訴訟費用負擔之比例

編　號	共有人姓名	比　例
原告	陳韋良	4%
被告1	陳伸三	4%
被告2	陳幸二	3%
被告3	陳進	6%
被告4	陳秋雄	8%
被告5	陳忠輝	8%
被告6	陳金木	5%
被告7	陳順商	5%
被告8	陳順清	5%

（續上頁）

被告9	陳文貴	17%
被告10	陳炳煉	5%
被告11	陳清義	5%
被告12	陳新榮	5%
被告13	陳金泉	2%
被告14	陳寶霖	5%
被告15	陳金枝	2%
被告16	陳瑞珍	2%
被告17	陳碧珠	2%
被告18	嚴陳碧	2%
被告19	周陳秀鑾	2%
被告20	陳淑華	1%
被告21	陳淑惠	1%
被告22	陳俊宏	1%