

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第368號

上訴人 林銘裕

訴訟代理人 周純宇

視同上訴人 陳王秀琴

陳志珍

陳志英

楊麗雲（即陳勝泉之承受訴訟人）

陳金聰（即陳勝泉之承受訴訟人）

陳淑華（即陳勝泉之承受訴訟人）

被上訴人 一如永續股份有限公司（原名稱：一如資產管理股份有限公司）

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 余家斌律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年6月29日本院三重簡易庭112年度重簡字第578號第一審判決提起上訴，經本院於115年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人林銘裕負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。次按共有物之

01 分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始
02 得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第
03 1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，
04 共同訴訟人中之一人對於第二審判決提起上訴，係為有利益
05 於其他共同訴訟人之行為，依同條項第1款之規定，其效力
06 及於未提起上訴之其他共同訴訟人，自應列其他共同訴訟人
07 亦為上訴人（最高法院42年度台上字第318號判決意旨參
08 照）。本件分割共有物訴訟之訴訟標的對於共同訴訟人必須
09 合一確定，故上訴人林銘裕提起上訴，其效力自應及於未提
10 起上訴之同造當事人陳王秀琴、陳勝泉、陳志珍、陳志英，
11 爰併列陳王秀琴、陳勝泉、陳志珍、陳志英為上訴人，合先
12 敘明。

13 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當
14 然停止；上開法條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
15 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受
16 訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第168條、第175
17 條、第176條分別定有明文。經查，視同上訴人陳勝泉於113
18 年3月5日死亡，其就系爭土地之應有部分，由其繼承人楊麗
19 雲、陳金聰、陳淑華（下稱楊麗雲等3人）繼承，並辦理分
20 割繼承在案，有繼承系統表、戶籍謄本、土地登記謄本在卷
21 可稽（本院卷第245至249頁、第257頁），並經被上訴人為楊
22 麗雲等3人聲明承受楊勝泉之訴訟（本院卷第243至244頁），
23 核予前揭規定相符，應予准許。

24 三、本件視同上訴人陳王秀琴、陳志珍、陳志英、楊麗雲、陳金
25 聰、陳淑華，均未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法
26 第386條所列各款情形，爰依到場被上訴人之聲請，由其一
27 造辯論而為判決。

28 貳、實體事項：

29 一、被上訴人主張：兩造共有坐落於新北市○○區○○段000號
30 地號土地（下稱系爭土地），各共有人之應有部分如附表所
31 示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割，亦無訂有不能

01 分割之限制，被上訴人為共有人，自得請求分割。系爭土地
02 如採原物分割，各共有人所分配面積過小，將喪失系爭土地
03 之使用價值及經濟利益。如若採變賣分割方式，於自由市場
04 競爭之情形下，系爭土地之市場價值極大化，對於兩造顯較
05 有利。以變價後價金按兩造應有部分比例分配之，應係最符
06 合全體共有人利益之分割方式。爰依民法第823條、第824條
07 規定提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有系爭土地，應予
08 變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例欄分
09 配之。原審判決兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價
10 金由兩造按如附表應有部分比例欄所示分配之。上訴人不服
11 提起上訴。被上訴人則於本院答辯聲明：上訴駁回。

12 二、上訴人則以：系爭土地面積為 242.07m^2 ，土地面積非小，形
13 狀位置則為緊接既有建物之T形狀土地。而現今新北市地區
14 之土地價值甚高，多數地主共同整合開發情形並不少見，若
15 將系爭土地原物分割，獲得最少土地分配之地主至少能分到
16 24.2m^2 之土地，仍然可以單獨變賣或作為土地開發使用，系
17 爭土地似無性質上不能分割或分割後將減損其價值之情形。
18 自應以原物分割為優先。上訴人提出之分割方案係將系爭土
19 地直接分割為面積相同之2筆土地，由上訴人取得如附圖所
20 示702地號土地(應有部分全部，面積 121.03m^2)，其餘共有
21 人則分別共有取得如附圖所示702(1)地號土地(各共有人應有
22 部分比例皆為 $1/5$ ，面積 121.04m^2)，此分割方法應非常公
23 平。如其他共有人認為應將分割之土地對換，上訴人亦允為
24 接受。此分割方案同時兼顧全體共有人利益，避免不願變賣
25 土地之共有人被迫變賣土地，及同意或對賣出土地無意見之
26 共有人，亦可自行共同出賣土地以期獲得更高之賣出價值，
27 法院亦無必要行拍賣程序，同時節省訴訟資源。本件分割之
28 訴為被上訴人所提出，上訴人僅是被動應訴，上訴人因為入
29 手土地價格較高希望能整合開發彌補虧損，不願所有之土地
30 被變價賣出而致有稅務風險，此為土地所有權人意願，未違
31 反法律及妨害他人之情況下，應可以尊重。原審認為以變價

01 分割可維持共有人全體利益等語，惟原審未慮及強迫上訴人
02 賣出土地，可能使上訴人遭受稅務上之侵害，現今我國對土
03 地交易的稅負，採用房地合一稅的課稅方式，會以購入土地
04 之時間不同分為舊制或新制土地，再以不同課稅之方式課
05 稅，而若屬新制土地，則又會以持有之時間長短以不同稅率
06 課稅。而上訴人是以土地開發為業，若將其持有之系爭土地
07 與人合建或出售，原本是按照舊制以原有之成本土地課徵房
08 地合一稅，但若法院將系爭土地變價分割後，縱使上訴人於
09 拍賣時購回，亦會使上訴人以其持有之購回土地與他人合建
10 或出售時，依新制土地課徵房地合一稅，並使持有時間於拍
11 得時更新起算而大大縮短，適用高額稅率，原審未審酌此
12 處，亦未詢問上訴人意見而直接判處變價分割，即有違誤之
13 處等語，資為抗辯。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部
14 分，系爭土地依共有人應有部分比例原物分割，由上訴人單
15 獨取得附圖編號702所示部分土地，被上訴人及視同上訴人
16 陳王秀琴、陳勝泉、陳志珍、陳志英共同取得如附圖編號70
17 2(1)所示部分土地，應有部分各為1/5。

18 三、視同上訴人陳王秀琴、陳志珍、陳志英、楊麗雲、陳金聰、
19 陳淑華，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作任何
20 聲明或陳述。

21 四、本院之判斷：

22 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此
24 限。民法第823條第1項定有明文。經查，兩造共有之系爭土
25 地共有情形及兩造應有部分比例如附表所示，有土地登記第
26 三類謄本在卷為證（本院卷第255至257頁），而共有人間未
27 定有不分割之期限，然因無法達成分割協議等情，亦為兩造
28 所不爭執，堪信屬實，故被上訴人訴請裁判分割系爭土地，
29 核屬有據。

30 (二)、次按原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
31 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，

01 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項第2款定有明
02 文。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割
03 共有物土地時，除因共有人之利益或其他就共有物之一部仍
04 有維持共有之必要情形外，應將土地分配於各共有人單獨所
05 有，不得創設新的共有關係（最高法院111年度台上字第243
06 7號判決意旨參照）。另共有人訴請法院分割共有土地時，
07 法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體
08 共有人利益等一切情狀，為公平裁量，倘原物分割確有實行
09 上之障礙，自得以變價分割，並將所得價金按應有部分比例
10 分配予各共有人，如此始能將不動產發揮最高經濟上之利用
11 價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之
12 旨。經查，系爭土地面積僅242.07m²，呈長條形，有土地登
13 記第三類謄本及地籍圖等件可佐（本院卷第207頁、第255
14 頁），其中部分共有人應有部分折算之面積僅8.069m²（計
15 算式：242.07×1/30=8.069），面積狹小，難以有效利用，
16 若採原物分割方式，勢必造成土地細分，且有害於系爭土地
17 整體之經濟效益。其次，本件上訴人林銘裕雖主張原物分
18 割，由其單獨取得系爭土地之1/2，其餘1/2土地由視同上訴
19 人及被上訴人共有。然被上訴人不同意繼續維持共有狀態，
20 其他視同上訴人雖未到場表示意見，惟經本院通知視同上訴
21 人於114年2月10日前具狀表示是否有繼續維持共有之意願，
22 視同上訴人迄今均未具狀表示願意繼續維持共有狀態。足證
23 其他共有人並無維持共有之意願。揆諸上述說明，自不宜另
24 創設另一新共有狀態。本院斟酌上情，系爭土地以原物分割
25 方式分配顯有困難，若採變價分割之方法，促使系爭土地共
26 有關係之消滅，兩造亦可於變賣時公平參與競價，有助提昇
27 系爭土地之利用價值及經濟效益，各共有人亦得分配取得與
28 其應有部分比例相應之等值利益，符合分割共有物消滅共有
29 關係及公平合理之旨。故審酌系爭土地之面積、使用現狀、
30 經濟效用、利用可能性、共有人之意願及利益等一切情狀，
31 系爭土地予以變價分割，並由兩造按附表所示應有部分比例

分配所得價金，應屬適當。至於林銘裕抗辯其取得系爭土地應有部分之價格較高，不願意出售其持有之應有部分等語，惟採變價分割，共有人有優先承買權，林銘裕尚可透過購買其餘應有部分以降低持有系爭土地之平均成本，並未影響林銘裕之權益。從而，以變價方式分割系爭土地並無不利於林銘裕權益之情形。

五、綜上所述，本院審酌系爭土地之現狀、整體利用之效益及共有人之意願等情，認採變價分割之方案，較為公平適切。原審依被上訴人之請求所為判決變價分割，並由兩造按附表所示應有部分比例分配所得價金，並無違誤，林銘裕上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又本件係林銘裕提起上訴後，因性質屬固有必要共同訴訟，原審其餘共同被告因而視同為上訴人，爰酌量渠等對於原判決原無不服之意，亦無提出新分割方案，且經本院審理結果並未更易原判決所判命之分割方法，應認第二審訴訟費用應由林銘裕自行負擔為當，併此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，因此判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

民事第七庭 審判長法官 陳映如

法官 林翠珊

法官 王婉如

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 1 月 27 日

書記官 張育慈

附表：

編號	共 有 人	應有部分比例
1	陳王秀琴	1/10

(續上頁)

01

2	楊麗雲	1/30
3	陳金聰	1/30
4	陳淑華	1/30
5	陳志珍	1/10
6	陳志英	1/10
7	林銘裕	1/2
8	一如永續股份有限公司（原名：一如資產管理股份有限公司）	1/10