

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡字第2851號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

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 余家斌律師  
被 告 王玲慧  
訴訟代理人 黃港孝  
被 告 李映潮

李家蕙（原名李東親）

上二人共同  
訴訟代理人 陳德正律師  
被 告 陳杏

黃怡嘉  
黃奕隆  
曾麒翔（即曾正勇之繼承人）

曾韋麟（即曾正勇之繼承人）

王人偉

虞子強

虞明珠

黃得信

王思銘

01 黃維卿

02 黃柄涵

03 黃柄淳

04 0000000000000000

05 林克敏

06 黃忠信

07 黃政道

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 黃政富

11 黃閔濱

12 何威憲

13 00000 0000000000

14 曾淑貞

15 黃陳雪娥

16 0000000000000000

17 黃翊家（遷出國外）

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 黃奇文

21 0000000000000000

22 黃碧玲（遷出國外）

23 同住○○市○○區○○路○段000○○

24 號15樓之3

25 0000000000000000

26 黃傳芳

27 0000000000000000

28 黃緞

29 0000000000000000

30 黃麗珠

31 上列當事人間請求分割共有物事件於中華民國114年10月7日辯論

01 終結，於中華民國114年12月9日下午4時30分整，在本院板橋簡  
02 易庭公開宣示判決，出席職員如下：

03 法 官 李崇豪

04 法院書記官 葉子榕

05 通 譯 黃文彥

06 朗讀案由到場當事人：均未到

07 法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如  
08 下：

09 主 文

10 被告曾麒翔、曾韋麟應就被繼承人曾正勇所有新北市鶯歌區永昌  
11 段78地號土地（權利範圍820分之1），辦理繼承登記。

12 兩造共有新北市鶯歌區永昌段78地號土地應予變賣，所得價金按  
13 附表二所示各共有人之應有部分比例分配。

14 訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分之比例負擔。

15 事實及理由

16 一、本件被告除王玲慧、李映潮、李家蕙外，其餘被告等經合法  
17 通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386各  
18 款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

19 二、原告主張：

20 (一)緣原告於113年8月19日以交換為原因登記取得坐落新北市○  
21 ○區○○段00地號土地（如附表一所示，下稱系爭土地）之  
22 所有權，原告之應有部分為984分之1。又系爭土地之共有人  
23 共31人，應有部分如附表二權利範圍欄所示。兩造間就系爭  
24 房地並無不分割之約定，亦無訂有不分割之期限，且無因物  
25 之使用目的不能分割等情事，且兩造間迄今仍無法就分割方  
26 法達成協議，系爭土地之面積為459平方公尺，然系爭土地  
27 之全體共有人達31人，如將系爭土地以原物分割之方法分配  
28 予全體共有人，則多數共有人所分配之面積顯然過小，且如  
29 此細分之結果，反將喪失系爭土地之使用價值及經濟利益，  
30 足見系爭土地不適用於原物分割之方法。且系爭土地應由何共  
31 有人分配取得完整之所有權，及應補償他造未受分配不動產

01 之金額，兩造並無共識，若由兩造中之其一共有人分配取得  
02 系爭土地之所有權，再以金錢補償未受分配之他共有人為方  
03 割方法，亦難令全體共有人折服而不可採。而若以採行變賣  
04 分割之方式，於自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市  
05 場價值極大化，對於兩造而言顯較有利。是故，審酌系爭土  
06 地之面積及土地之經濟效用等一切情狀，原告認系爭土地之  
07 分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比例分配為適當。  
08 為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提  
09 起本訴，求為判決：(1)被告曾麒翔及曾韋麟應就被繼承人曾  
10 正勇所有附表二所示之地號、面積、應有部分之土地辦理繼  
11 承登記。(2)兩造共有新北市○○區○○段00地號土地應予變  
12 價分割，所得價金由兩造按附表二所示各自應有部分比例分  
13 配。訴訟費用由兩造按附表二所示應有比例負擔。

14 (二)對被告抗辯之陳述：就被告李映潮、李家篔之分割方法，原  
15 告陳述意見如下：被告李映潮、李家以系爭78地號土地長期  
16 閒置荒廢，故其等與父親在系爭78地號土地靠近同段36、37  
17 地號部分，早有搭建鐵皮屋頂於其上，並稱此舉獲得多數共  
18 有人之認可。然查，系爭78地號土地全體共有人並未就系爭  
19 78地號土地達成分管協議，故被告李映潮、李家篔二人顯係  
20 未經全體共有人同意，無權占用系爭78地號土地靠近同綜  
21 上，考量系爭78地號土地之面積雖有459平方公尺(約138.85  
22 坪)，然全體共有人高達31人，若將系爭78地號土地按全體  
23 共有人應有部分比例細分，顯將導致多數共有人分得之土地  
24 淪為畸零地，參照最高法院93年度台上字第595號民事判決  
25 意旨：「按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但  
26 亦須其方法適當。即除公平原則外，應依共有物之性質，斟  
27 酌其分割後之經濟效用，而為適當之分割。建地之分8割，  
28 應以分割結果得建築房屋，方能地盡其利，發揮其經濟效  
29 用；若以原物分配時，受分配人因分得之土地過小，變成畸  
30 零地而不能利用者，對該受配人或社會言，均係損害，即難  
31 謂該分割方法為適當。」系爭78地號土地不適宜採行原物分

01 割方法。從而，系爭78地號土地若採取變價分割，於自由市  
02 場競爭之情形下，將使土地之市場價值極大化，被告李映  
03 潮、李家二人如欲保有系爭78地號土地，亦可透過變價分割  
04 拍賣程序行使優先購買權，取得系爭78地號土地完整所有  
05 權，對全體共有人而言顯較有利等語。

06 三、被告王玲慧、李映潮、李家蕙則分別辯以：

07 (一)被告王玲慧：不同意變價分割各等語。

08 (二)被告李映潮、李家蕙：

09 1.被告李映潮、李家蕙(原名李東親)為兄弟關係，兩人父親為  
10 李坤地，被告李映潮二人均為新北市○○區○○段0000地號  
11 土地(下稱系爭78地號土地)之所有權人，權利範圍均為2699  
12 3/344400，各約35.97平方公尺(10.88坪)，兩人合計71.95  
13 平方公尺(21.76坪)。而李坤地為系爭78地號土地之毗鄰地  
14 即同段36地號、37地號土地之所有權人，權利範圍為全部，  
15 而被告二人與父親均為共同使用、管理名下土地，是以，系  
16 爭78地號與前揭36、37地號屬同一區塊，對被告李映潮二人  
17 自具有經濟利用價值，並不適宜逕以變價分配之方式分割。  
18 又，系爭78地號土地因長期閒置荒廢，故被告李映潮家族在  
19 靠近其所有之同段36、37地號土地部分，早有搭建鐵皮屋頂  
20 於上，以方便使用並維護該等土地，此舉亦獲得多數共有  
21 人之認可，何況被告李映潮二人之應有部分遠大於原告，故本  
22 案就被告李映潮二人，應採行原物分割(他人金錢補償)方  
23 式，以免損害共有人之權益。綜上，本件原告就兩造所共有  
24 之系爭78地號土地主張變價分配(下稱甲案)，惟甲案之分割  
25 方法明顯不當，且有侵害其他共有人權益、影響土地經濟利  
26 用之情形。

27 2.原告主張：「變價後價金按兩造應有部分比例分配」之分割  
28 方法(下稱甲案)，惟分割共有物本應以原物分割為原則，而  
29 甲案之分割方法未考量土地使用現況及土地地上物之利用；  
30 且若依甲案方法分割，將使毗鄰被告李映潮家族土地(同段3  
31 6、37地號)之部分土地無法繼續利用，亦會面臨拆除命運，

01 並不妥適，不應准許。反觀被告李映潮二人提出乙案，較為  
02 可行且非顯有困難，應予准許。承上，乙案之分割方式為：  
03 將系爭78地號土地中靠近被告李映潮家族土地(同段36、37  
04 地號)之部分，原物分割給被告李映潮二人，分割之面積、  
05 範圍、區域均以目前之實際占用現狀為準(即空照圖、複丈  
06 成果圖上之A紅色畫線部分)，惟，倘鈞院測量面積超過被告  
07 李映潮二人之應有部分合計約71.95平方公尺)，就超過部  
08 分，再按比例補償予其他共有人，此方為具體可行且不侵害  
09 共有人權益之分割方式各等語。

#### 10 四、經查：

11 (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  
12 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823  
13 條第1項定有明文。本件系爭房地並無依法令不能分割之情  
14 形，且各共有人間亦無約定不分割之期限，各共有人自得隨  
15 時請求分割共有物。再按民法第824條項規定：「共有物之  
16 分割，依共有人協議之方法行之。」、「分割之方法，不能  
17 協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分  
18 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
19 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
20 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
21 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
22 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
23 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，再分割共  
24 有物，以消滅共有關係為目的。查本件原告主張兩造所共有  
25 如附表一所示之系爭土地面積為459平方公尺，有上開土地  
26 登記第一類謄本在卷可佐，被告王玲慧、李映潮、李家蕙固  
27 主張不同意變價分割云云，惟查其等未舉證證明系爭土地確  
28 有依法令不能分割之情形或各共有人間有何約定不能分割之  
29 期限，自難認其等主張為可採。而其餘被告經合法通知無正  
30 當理由而均未於言詞辯論期日到場，視同自認均同意變價分  
31 割，則其等無繼續保持共有之意思已甚明確。又系爭土地為

01 31人所共有，被告李映潮、李家蒞因實際利用該土地反對變  
02 價分割亦屬當然，然其合計所有面積未達明顯可以將占用部  
03 分原物分割給李映潮、李家蒞之情，又依現場照片占用建物  
04 大部分為鐵皮屋，並非一般鋼筋混凝土建物，是未來如需排  
05 除侵害，也不會顯違比例原則，然如將李映潮、李家蒞占用  
06 部分原物分割，該土地形狀勢必更加複雜，其餘部分實際價  
07 值亦會因此降低，是如以原物分配其餘維持共有，兩造均難  
08 以發揮土地利用之價值，而以變賣共有物方式為分割時，依  
09 民法第824條第7項規定，共有人即兩造任一方仍有依相同條  
10 件優先承買之權，是兩造任一方如認經由公開拍賣機制所拍  
11 定之價格，係一合理可接受之價格，亦得經由優先承賣權之  
12 行使，取得系爭土地之全部。從而，本院審酌上情，認系爭  
13 土地以變價方式分割，以價金分配兩造之方式為佳。如此方  
14 能兼顧各共有人之利益，符合公平原則，應屬適當。

15 (二)綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款  
16 之規定，請求將系爭土地准以變價分割，所得價金由兩造按  
17 附表二所示各自應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

18 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
19 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
20 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明  
21 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能  
22 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之  
23 分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖  
24 有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失  
25 公平，依前開規定，除被告依附表二按其應有部分比例負擔  
26 外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴  
27 訟費用之負擔比例如主文第2項所示。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

29 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

30 書 記 官 葉子榕

31 法 官 李崇豪

01 上列為正本係照原本作成。

02 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上  
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日  
06 書 記 官 葉子榕

07 附表一：

08 新北市○○區○○段00地號土地，面積459平方公尺，權利範  
09 圍：全部。

10 附表二：

11

土地	新北市○○區○○段00地號土地（面積459平方公尺）		
編號	共有人	應有部分比例	備註
1	陳杏	2 / 861	
2	黃怡嘉	16 / 4305	
3	黃奕隆	16 / 4305	
4	王玲慧	615 / 1230	
5	王人偉	360 / 1230	
6	虞子強	1 / 984	
7	虞明珠	1 / 984	

(續上頁)

01

8	黃得信	10 / 9840	
9	王思銘	1 / 820	
10	黃維卿	2 / 205	
11	黃柄涵	1 / 1148	
12	黃柄淳	1 / 1148	
13	林克敏	10 / 9840	
14	黃忠信	1 / 410	
15	黃政道	1 / 410	
16	黃政富	1 / 410	
17	黃閔濱	1 / 410	
18	李映潮	26993 / 344400	
19	李家淇 (原名:李東親)	26993 / 344400	
20	何威憲	10 / 9840	
21	曾淑貞	1 / 4100	
22	黃陳雪娥	共同共有 10 / 9840	
23	黃翊家		
24	黃奇文		
25	黃碧玲		
26	黃傳芳		

(續上頁)

01

27	黃緞	1 / 205	
28	黃麗珠	1 / 205	
29	曾麒翔	公司共有 1 / 820	尚未辦理 繼承登記
30	曾韋麟		
31	一如永續股份有限公 司	1 / 984	
	總計	1	