

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

114年度板簡字第2903號

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 陳淑玲律師

被告 曾煥林

曾煥川

林明雪

曾國棟

林煌輝

林美俐(兼林張寶蓮之繼承人)

林煌鎮

兼上列三人共同

訴訟代理人 林美芳 住○○市○○區○○路000巷0號0樓

被告 林煌清(監護宣告)

法定代理人(監護人)

駱春芳

訴訟代理人 林美芳

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國115年1月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

01 兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金由兩造依  
02 附表一之應有部分欄所示比例分配。

03 訴訟費用由兩造依附表二所示比例負擔。

#### 04 事實及理由

05 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  
06 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、該訴  
07 訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為  
08 當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第一項第2、3、5  
09 款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一  
10 部；訴之撤回應以書狀為之，第262條第一項前段、第二項  
11 前段，亦有明文。而依同法第436條第二項規定，此於簡易  
12 訴訟程序亦有適用。查本件原告於起訴後以民事更正起訴狀  
13 撤回對林張寶蓮之訴訟，並變更訴之聲明如主文第一項所  
14 示，經核合於上開規定，應予准許，先予敘明。又本件被告  
15 曾煥林、林明雪、曾國棟等經合法通知，均未於言詞辯論期  
16 日到場，核無民事訴訟法第386各款所列情形，爰依原告聲  
17 請，由其一造辯論而為判決。

#### 18 二、原告主張：

19 (一)緣原告於民國114年8月19日以拍賣取得附表一所示不動產  
20 (下稱系爭不動產)之所有權，應有部分為 $3/192$ ，與被告  
21 等人同為共有人，現原告不欲繼續系爭不動產之共有關係，  
22 且系爭不動產並無不能分割之情事，兩造亦未曾訂有不分割  
23 之約定或以契約訂有不分割之期限。

24 (二)按民法第823條第一項、第824條第二、三項等規定及依最高  
25 法院102年度台上字第1336號民事判決意旨，系爭不動產面  
26 積為87平方公尺，而系爭不動產之全體共有人人數達10人，  
27 若以原物分割之方法分配，則各共有人所分配之面積顯然過  
28 小，如此細分之結果，反將喪失系爭不動產之使用價值及經  
29 濟利益，足見系爭不動產不適於原物分割之方法。且系爭不  
30 動產應由何共有人分配取得完整之所有權，及應補償他造未  
31 受分配不動產之金額，兩造間並無共識，職是，若由兩造之

01 其一共有人分配取得系爭不動產之所有權，再以金錢補償未  
02 受分配之他共有人為分割方式，亦難令全體共有人折服而不  
03 可採；而若以採行變賣分割之方式，於自由市場競爭之情形  
04 下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於兩造而言顯較  
05 有利。

06 (三)是故，審酌系爭不動產之面積及經濟效用等一切情狀，認系  
07 爭不動產之分割方法，應以變價後價金按兩造應有部分比例  
08 分配為適當。爰依民法第823條第一項、第824條第二項第2  
09 款等規定，求為將系爭不動產變價分割，所得價金由兩造依  
10 附表一中應有部分欄所示比例分配之判決，並聲明：如主文  
11 第一項所示。

12 三、被告兼林煌輝等四人訴訟代理人林美芳則以：不同意分割等  
13 語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

14 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
15 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  
16 在此限；又共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任  
17 何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項、第824條  
18 第2項分別定有明文。

19 (一)經查，兩造為系爭不動產之共有人，兩造就系爭不動產所有  
20 權應有部分比例如附表一應有部分欄所示比例，此有原告所  
21 提出之系爭不動產登記第一類謄本在卷可稽，且為被告兼林  
22 煌輝等四人訴訟代理人林美芳所不爭執，此部分原告主張應  
23 堪認定。另參諸系爭土地登記謄本，關於土地使用分區及使  
24 用地類別之記載均為空白，依其使用目的並無不能分割之情  
25 形，又系爭不動產並無因契約訂有不分割之期限，致不能分  
26 割之情形存在，是原告訴請裁判分割系爭不動產，自屬有  
27 據。

28 (二)次按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
29 人之請求，命以原物分配於各共有人。原物分配顯有困難  
30 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條  
31 第2項第1款本文及第2款前段亦有明文。又定共有物分割之

01 方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍  
02 應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使  
03 用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利  
04 益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96  
05 年度台上字第108號、98年度台上字第2058號判決意旨參  
06 照）。本院審酌系爭不動產總面積僅為87平方公尺，共有人  
07 共計有10人，若為原物分割，會造成各共有人僅獲得約8.7  
08 平方公尺，若原物分割予各共有人，顯難為有效之利用，且  
09 將減損系爭土地之整體經濟價值。反觀若將系爭不動產變價  
10 分割，使產權單純，有助提昇系爭不動產之利用價值及經濟  
11 效益。再兼衡系爭不動產不會因變價分割而使其原先之利用  
12 狀態受有影響，系爭不動產如採變價分割，使欲取得系爭不  
13 動產之人能完整取得系爭不動產之全部，以達系爭不動產利  
14 用及經濟效益之最大化；此外，變價分割方案可探知系爭不  
15 動產在自由競爭市場下最合理市場價值，由競價方式，確認  
16 競價時點系爭不動產之最優價格，應較有利於全體共有人，  
17 且由民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人  
18 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先  
19 承買者，以抽籤定之」規定內容，已賦予各共有人於共有物  
20 變價分配執行程序，有依相同條件優先承買之權，此等分割  
21 方案，除可維持良性公平競價之結果、確認共有物最大經濟  
22 效益，更兼顧共有人對共有物特殊感情，有利於各共有人，  
23 更可使系爭不動產所有權狀態最終歸於單純，確實合於當前  
24 系爭不動產使用現狀，益徵變價分割方案係最符合經濟利  
25 用、整體規劃利用，能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，  
26 造成變動及損害均輕微，對各共有人最為有利，最為適切公  
27 允之分割方案。是系爭不動產採變價分割，將變賣獲取價金  
28 以為分配之方法進行分割，較能提高系爭不動產之使用及經  
29 濟價值，及維護共有人之公平分配。

30 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款  
31 等規定，請求將系爭不動產變價分割，所得價金由兩造依附

01 表一應有部分欄所示比例，為有理由，應予准許。  
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
04 逐一論列，附此敘明。

05 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第  
06 385條第1項、第80條之1，判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

08 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

09 法 官 呂安樂

10 以上為正本係照原本作成。

11 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  
12 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  
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 115 年 2 月 4 日

15 書記官 魏賜琪

16 附表一：

17

新北市○○區○○段0000地號土地、面積87平方公尺		
編號	共有人姓名	應有部分欄
1	曾煥林	140/192
2	曾煥川	20/192
3	林明雪	3/192
4	曾國棟	20/192
5	林煌輝	共同共有 3/96
6	林美俐 (兼林張寶蓮之繼承人)	
7	林煌鎮	
8	林煌清	
9	林美芳	
10	一如永續股份有限公司	3/192

01 附表二：

02

編號	共有人姓名	訴訟費用負擔欄
1	曾煥林	140/192
2	曾煥川	20/192
3	林明雪	3/192
4	曾國棟	20/192
5	林煌輝	3/96
6	林美俐 (兼林張寶蓮之繼承人)	
7	林煌鎮	
8	林煌清	
9	林美芳	
10	一如永續股份有限公司	3/192