

宣 示 判 決 筆 錄

114年度板簡字第990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 賴志凱律師

被 告 林汶諭

林婧淳

林寶彩

林美珠

陳美霞

林家慶

林家任

楊素卿

陳子瑋

林耀南

林森章

林宣良

林宣宏

林建興

呂映璇

陳怡如

陳弘章

蔡鳳玲

01 林一登（原名：林文欽）

02
03 楊正評律師即林樹枝之遺產管理人
04

05 上列當事人間請求分割共有物事件於中華民國114年11月4日辯論
06 終結，於中華民國114年12月30日下午4時30分整，在本院板橋簡
07 易庭公開宣示判決，出席職員如下：

08 法 官 李崇豪

09 法院書記官 葉子榕

10 通 譯 黃文彥

11 朗讀案由到場當事人：均未到

12 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
13 下：

14 主 文

15 被告林一登應就被繼承人林李招治所有新北市○○區○○段0000
16 地號土地（權利範圍9分之1），辦理繼承登記。

17 兩造共有新北市中和區信和段1072地號土地應予變賣，所得價金
18 按附表一所示各共有人之應有部分比例分配。

19 訴訟費用由兩造按如附表一所示應有部分之比例負擔〔其中被告
20 楊正評律師（即林樹枝之遺產管理人）於所管理之林樹枝之遺產
21 範圍內負擔〕。

22 事實及理由

23 一、本件被告等經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民
24 事訴訟法第386各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
25 論而為判決。

26 二、原告主張：緣原告於114年1月16日以拍賣為原因登記取得坐
27 落新北市○○區○○段0000地號土地（如附表一所示，下稱
28 系爭土地）之所有權，原告之應有部分為24分之1。又系爭
29 土地之共有人共21人，應有部分如附表二權利範圍欄所示。
30 兩造間就系爭房地並無不分割之約定，亦無訂有不分割之期
31 限，且無因物之使用目的不能分割等情事，且兩造間迄今仍

01 無法就分割方法達成協議，系爭土地之面積為70.24平方公
02 尺，然系爭土地之全體共有人達21人，如將系爭土地以原物
03 分割之方法分配予全體共有人，則多數共有人所分配之面積
04 顯然過小，且如此細分之結果，反將喪失系爭土地之使用價
05 值及經濟利益，足見系爭土地不適於原物分割之方法。且系
06 爭土地應由何共有人分配取得完整之所有權，及應補償他造
07 未受分配不動產之金額，兩造並無共識，若由兩造中之其一
08 共有人分配取得系爭土地之所有權，再以金錢補償未受分配
09 之他共有人為方割方法，亦難令全體共有人折服而不可採。
10 而若以採行變賣分割之方式，於自由市場競爭之情形下，將
11 使系爭土地之市場價值極大化，對於兩造而言顯較有利。是
12 故，審酌系爭土地之面積及土地之經濟效用等一切情狀，原
13 告認系爭土地之分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比
14 例分配為適當。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2
15 項第2款規定提起本訴，求為判決：(1)被告林一登應就被繼
16 承人林李招治所有附表一所示之地號、面積、應有部分之土
17 地辦理繼承登記。(2)兩造共有如附表一所示之不動產應予變
18 價分割，所得價金由兩造按附表一所示各自應有部分比例分
19 配。訴訟費用由兩造按附表一所示之比例負擔等語。

20 三、被告楊正評律師即林樹枝之遺產管理人未於言詞辯論期日到
21 場，惟據其所提民事答辯狀則辯以：同意變價分割各等語。

22 四、經查：

23 (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
24 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823
25 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
26 形，且各共有人間亦無約定不分割之期限，各共有人自得隨
27 時請求分割共有物。再按民法第824條項規定：「共有物之
28 分割，依共有人協議之方法行之。」、「分割之方法，不能
29 協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分
30 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
31 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配

01 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
02 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
03 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
04 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，再分割共
05 有物，以消滅共有關係為目的。查本件原告主張兩造所共有
06 如附表一所示之系爭土地面積為70.24平方公尺，有上開土
07 地登記第一類謄本在卷可佐，而被告經合法通知無正當理由
08 而均未於言詞辯論期日到場，視同自認均同意變價分割，則
09 其等無繼續保持共有之意思已甚明確。又系爭土地為21人所
10 共有，依各共有人比例原物分割顯無法為有效之土地利用，
11 該土地形狀勢必更加複雜，其餘部分實際價值亦會因此降
12 低，是如以原物分配其餘維持共有，兩造均難以發揮土地利
13 用之價值，而以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條
14 第7項規定，共有人即兩造任一方仍有依相同條件優先承買
15 之權，是兩造任一方如認經由公開拍賣機制所拍定之價格，
16 係一合理可接受之價格，亦得經由優先承賣權之行使，取得
17 系爭土地之全部。從而，本院審酌上情，認系爭土地以變價
18 方式分割，以價金分配兩造之方式為佳。如此方能兼顧各共
19 有人之利益，符合公平原則，應屬適當。

20 (二)又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
21 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
22 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
23 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
24 加，民法第824條之1第2項定有明文。查被告陳子瑋於民國
25 108年5月14日已將其就系爭土地之應有部分設定普通抵押權
26 予億昆工業股份有限公司，有系爭土地登記謄本在卷可憑
27 (見本院卷第99頁)，本院已依原告聲請而對前開抵押權人
28 告知訴訟，其未參加訴訟，依上開規定，受告知訴訟人之權
29 利即應移存於抵押人就系爭土地所分得之部分，附此敘明。

30 (三)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 之規定訴請①被告林一登應就被繼承人林李招治所有新北市

01 ○○區○○段0000地號土地（權利範圍9分之1），辦理繼承
02 登記。②兩造共有新北市中和區信和段1072地號土地應予變
03 賣，所得價金按附表一所示各共有人之應有部分比例分配，
04 為有理由，應予准許。

05 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
07 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
09 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
10 分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖
11 有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失
12 公平，依前開規定，除被告依附表二按其應有部分比例負擔
13 外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴
14 訟費用之負擔比例如主文第3項所示〔其中被告楊正評律師
15 （即林樹枝之遺產管理人）於所管理之林樹枝之遺產範圍內
16 負擔〕。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

19 書 記 官 葉子榕

20 法 官 李崇豪

21 上列為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

26 書 記 官 葉子榕

01 附表一：

02

土地	新北市○○區○○段0000地號土地（面積70.24平方公尺）		
編號	共有人	應有部分比例	備註
1	林汶諭	1 / 9	
2	林靖淳	1 / 72	
3	林寶彩	1 / 72	
4	林美珠	1 / 72	
5	陳美霞	1 / 252	
6	林家慶	5 / 1008	
7	林家任	5 / 1008	
8	楊素卿	1 / 84	
9	陳子瑋	1 / 6	
10	林耀南	1 / 24	
11	林森章	1 / 24	
12	林宣良	1 / 1008	
13	林宣宏	1 / 1008	
14	林建興	1 / 12	
15	呂映璇	1 / 24	

(續上頁)

01

16	陳怡如	1 / 72	
17	陳弘章	1 / 12	
18	蔡鳳玲	1 / 9	
19	楊正評律師(即林樹枝之遺產管理人)	1 / 12	登記名義人為林樹枝(歿)
20	林一登(即林李招治之繼承人)	1 / 9	登記名義人為林李招治(歿) 尚未辦理繼承登記
21	一如永續股份有限公司	1 / 24	
	總計	1	