

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第810號

原告 張雅利

訴訟代理人 陳郁婷律師

複代理人 曾宥睿律師

王介文律師

被告 袁江龍

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年1月16日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告與被告共有坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1/1）應予變價分割，並按原告與被告應有部分比例（原告31006/151855、被告120849/151855）分配價金。
- 二、訴訟費用由被告負擔120849/00000000，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)原告與共同被告孫家禾（已於民國114年1月16日與原告成立訴訟上和解）為母子關係，其等前以訴外人袁守新、陳色嬌為被告，向法院訴請就坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱939號土地）、同段940地號土地（下稱940號土地）上之同段1565建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00號1、2樓）及同段1566建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00號3樓）（下合稱系爭建物）裁判分割，經法院判決系爭建物應予變價分割，並由原告、共同被告孫家禾及訴外人袁守新、陳色嬌，按5/8、1/8、1/8、1/8比例分配價金確定（本院109年度重訴字第692號，下稱另案確定判決）。嗣共同被告孫家禾執另案確定判決為執行名義向法院聲請強制執行（本院111年度司執字第91015號，下稱系爭執

行事件），經執行法院以系爭建物坐落之939地號土地、940地號土地及同段938地號土地（下稱938號土地）均為系爭建物所屬之62使字第1111號使用執照建物基地，因原告為938號、939號及940號土地共有人（應有部分各31006/151855、333/1004、14629/121484），共同被告孫家禾亦為939號、940號土地共有人（應有部分各162987/607420、48339/607420），依民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，登記於原告及共同被告孫家禾名下前述3筆土地，依法須併同系爭建物拍賣，否則無法辦理移轉系爭建物登記。肇於另案確定判決未將登記於原告及共同被告孫家禾名下前述前開3筆土地列入分割，因認單執另案確定判決無從執行為由，裁定駁回共同被告孫家禾強制執行之聲請（本院111年度司執字第91015號、111年度執事聲字第84號）。為使系爭建物能順利變價分割，併考量938地號土地為系爭建物法定空地，共有人僅原告與被告（被告應有部分120849/151855），宜與系爭建物一併變價分割等情，爰依民法第823條1項前段及第824條規定，訴請裁判分割938地號土地等語。

(二)併為聲明：如主文所示。

## 二、被告抗辯：

(一)938地號土地是整棟區分所有建物的法定空地，屬整棟大樓的公設，其他的建物所有權人（包含袁守新、陳色嬌所有系爭建物在內）的公設有登記在被告的名下，故被告認為938地號土地依照法律規定不能分割。法院如何審判被告沒有意見，被告只是把地政機關告知被告的事情，及被告的理解告訴法院。被告認為938地號土地應該要由全體區分所有建物的人共有。

(二)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

三、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，民法第823條第1項定有明文。次按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土

01 地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人  
02 仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分  
03 共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所  
04 有（最高法院69年台上字第1831號裁判意旨參照）。復按共  
05 有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協  
06 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  
07 者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原  
08 物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難  
09 者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，  
10 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分  
11 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以  
12 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部  
13 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有  
14 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，  
15 民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割  
16 之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、  
17 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分  
18 所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，  
19 於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台  
20 上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108  
21 號判決意旨參照）。經查：

22 (一)原告主張：系爭938地號土地為原告與被告所分別共有，應  
23 有部分各31006/151855、120849/000000○節，有系爭938地  
24 號土地登記謄本在卷可佐，可認屬實。原告主張，系爭土地  
25 並無不得分割之特別約定，且使用目的亦非不能分割，僅肇  
26 於依民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規  
27 定，登記於原告名下系爭938號土地應有部分31006/15185  
28 5，依法須併同系爭建物及其與共同被告孫家禾成立和解筆  
29 錄內容拍賣，否則無法辦理移轉系爭建物登記；併兩造並無  
30 法達成協議分割等情，有本院言詞辯論筆錄在卷可佐，且據  
31 本院依職權調取本院111年度司執字第91015號執行卷，有新

01 北市中和地政事務所111年9月13日新北中地登字第11161951  
02 13號函附卷可佐，可認屬實。即被告抗辯：系爭938地號土  
03 地應屬整棟大樓法定空地，依法不能分割云云，並無可採。  
04 原告訴請分割系爭938地號土地，依民法第823條第1項、第8  
05 24條第2項之規定，並無不合，應屬有據。

06 (二)次查，系爭土地面積僅31平方公尺，參酌原告名下系爭938  
07 地號土地應有部分31006/151855，依法須併同系爭建物及其  
08 與共同被告孫家禾成立和解筆錄內容拍賣，否則無法辦理移  
09 轉系爭建物登記等情，經本院審酌結果認本件應採變價方式  
10 分割，使系爭938地號土地可與系爭建物所有權歸一，亦可  
11 發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持，從而，本院  
12 認為系爭938地號土地以變價分割，足能兼顧兩造之利益，  
13 應屬適宜。所得價金按原告與被告按登記應有部分之比例分  
14 配。

15 (三)基上，原告依民法第823條第1項前段之規定，訴請就系爭93  
16 8地號土地為裁判分割，為有理由，本院依系爭土地之性質  
17 及分割後之經濟效用等情形，認以變價分割，並按兩造應有  
18 部分之比例分配價金為適當。

19 四、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔顯失公平  
20 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴  
21 訟法第80條之1定有明文。查系爭938地號土地雖因原告與被  
22 告無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，然原告與被告均  
23 因系爭土地之分割而互蒙其利，揆諸上開規定，本院認此部  
24 分訴訟費用應由原告與被告按分割前之原所有權應有部分比  
25 例負擔，始屬公平，爰判決如主文第二項所示。

26 結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如  
27 主文。

28 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

29 民事第六庭 法 官 黃信滿

30 以上正本係照原本作成

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日

04 書記官 吳佳玲