

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第255號

原告 金久建設有限公司

法定代理人 癸○○

訴訟代理人 黃璧川律師

被告 辛○○遺產管理人即丙○○

丙○○

子○○

己○遺產管理人即王阿華

壬○○

乙○○

戊○○

丁○○

庚○○

甲○○

上三人共同

訴訟代理人 楊擴舉律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

附表一所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告起訴後，因被告甲○○○、寅○○、辛○○、辰○○、戊○○、壬○○、卯○○、癸○○已非共有人，而撤回對渠等之訴（見本院卷一第300頁），經核符合民事訴訟法第262條第1項前段規定，應予准許。

二、被告己○○遺產管理人即丁○○、丁○○、子○遺產管理人

01 即王阿華、午○○、丙○○、庚○○經合法通知，未於言詞
02 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰
03 依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：兩造為附表一所示之新北市○○區○○段00
06 0地號土地（下稱系爭土地）之共有人，就系爭土地之使用
07 無法達成共識，系爭土地又無因使用目的而有不能分割之情
08 事，且兩造亦未以契約訂有不分割之期限，爰依民法第823
09 條、第824條規定，提起本件訴訟，訴請分割系爭土地等
10 語，並聲明：(一)先位請求將如附圖所示A部分為被告乙○○
11 ○○、丑○○（下稱乙○○等二人）共有，B部分則由原告和
12 其他被告維持共有；(二)備位請求將乙○○等二人之應有部分
13 予以變價分割，所得價金分配予渠等。

14 二、被告答辯如下：

15 (一)未○○、午○○、子○○遺產管理人即王阿華、丁○○、巳○○
16 ○遺產管理人即丁○○、庚○○稱（見本院卷一第146頁、
17 第148頁、第150頁、第152頁、第154頁、卷二第55頁）：同
18 意原告所提先位聲明之分割方法，亦即如附圖所示A部分為
19 乙○○等二人共有，B部分則由原告和其他被告維持共有等
20 語。

21 (二)己○○、丑○○及乙○○則以：原告主張之分割方法將導致
22 畸零地而無法利用，系爭土地應全數採取變價分割方式較為
23 妥適等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

24 (三)丙○○未於言詞辯論期日到場，未提出其他書狀作何聲明或
25 陳述。

26 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第411頁）：

27 (一)原告與被告子○○、未○○、巳○○、丁○○、丙○○、己○○
28 ○○、午○○、丑○○、乙○○、庚○○為系爭土地之共有
29 人，權利範圍依序各為1/36、1/9、2426/3240、72/3240、3
30 6/3240、6/3240、6/3240、4/3240、7/270、8/540、1/30
31 （本院卷一第16頁至第19頁）。

01 (二)系爭土地上有新北市○○區○○街00號、25號、新北市○○
02 區○○○路0段000號之1、120號之2房屋（本院卷一第218頁
03 至第222頁、第300頁）。

04 四、得心證之理由：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限，民法第823條第1項定有明文，經查，系爭土地依其
08 使用目的並非不能分割，且兩造亦無不能分割之協議，揆諸
09 前開規定，原告自得請求分割共有物，先予敘明。

10 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
11 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
12 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均
13 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
14 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
15 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
16 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
17 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
18 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
19 有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項至第4項分別
20 定有明文，就兩造主張分割方法各論述如下：

21 1.原告雖請求原物分割系爭土地，分割方法為如附圖所示A部
22 分為乙○○等二人共有，B部分則由原告與其他被告共有一
23 節，固為其他共有人未○○、午○○、子○遺產管理人即王
24 阿華、丁○○、已○○遺產管理人即丁○○、庚○○等人所
25 同意，惟經本院命地政機關人員至現場測量，並以乙○○等
26 二人應有部分繪製原告所主張之分割面積，結果詳如附圖A
27 部分所示，面積僅13.22平方公尺，甚為畸零狹小，日後顯
28 然難以利用，導致該部分土地經濟價值低落之高度可能。何
29 況，系爭土地上坐落有新北市○○區○○街00號、25號、同
30 區中山北路1段136號之1、120號之2房屋，分別作為倉庫使
31 用、出租他人營業、門口掛用原告公司招牌暫無使用等情，

01 為兩造所不爭執，並經本院現場勘驗無訛（見本院卷一第44
02 4頁），又其中新北市○○區○○街00號房屋為乙○○等二
03 人與庚○○、癸○○共有（見本院卷一第218頁至第219
04 頁），原告更自承如附圖A所示位置與前開房屋範圍並不
05 一致（見本院卷一第406頁），顯見如採取此一分割方法，不
06 僅造成乙○○等二人所分得面積過小礙難使用，且將使渠等
07 所有房屋與坐落土地位置不一致，反而增生將來房地所有權
08 人不一之困擾。是以，綜合前開考量，原告雖主張應以原物
09 分割系爭土地如附圖所示A、B，既有如上缺失，自難以採
10 納。

11 2.原告又請求將乙○○等二人應有部分以變價方式分配價金渠
12 二人云云，然而，僅將部分共有人應有部分予以變價之分割
13 方法，顯然未合於民法第824條第2項至第4項規定，已難謂
14 適法；況且，原告自承此一割方法，就乙○○等二人以外之
15 其他共有人仍維持共有（見本院卷一第406頁），顯見同時
16 採取原物分配、價金分配之分割方法，亦違反就同一共有物
17 對於全體共有人，應採相同之分割方法（最高法院74年度第
18 1次民事庭會議決議（二）可資參照）。更遑論原告主張此
19 種分割方法，係因乙○○等二人就系爭土地利用方法（如合
20 建）等與其他共有人產生不同歧見（見本院卷一第178頁至
21 第180頁），而欲以變價應有部分之方式排除乙○○等二人
22 之共有權利，倘予以准許，將使多數共有人可藉此排除另有
23 異見之他共有人，亦顯有失公平，故原告前開分割方法，仍
24 不可採。

25 3.至於己○○、丑○○及乙○○抗辯系爭土地應採取變價分割
26 方式，經查，系爭土地雖有324.97平方公尺，然共有人超過
27 十人，其上又有數棟建物，倘採取原物分割方式，不僅可能
28 分得面積過於狹小，亦將使房地法律關係趨於複雜，進而造
29 成日後使用上困難，無法發揮經濟上最大利用價值，均如前
30 述。另考量系爭土地位於新北市淡水區，地目為建地，可認
31 具有一定之市場價值，如以變價拍賣之方式，除可由公眾或

兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭土地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，對於全體共有人而言，應均屬有利。是以，本院審酌系爭土地之利用現況及可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，認本件分割方法應以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

(三)是以，經斟酌兩造當事人之聲明、系爭土地之性質、經濟效用及全體共有人之利益等諸多因素後，原告雖請求以原物分割系爭土地、將乙○○等二人應有部分予以變價分配價金等，均有其侷限性而不可採納，本院認本件應採取將系爭土地變價並分配價金予全體共有人之分割方法，始為妥適。

五、綜上所述，原告請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，惟分割方法不受兩造聲明限制，經本院定本件分割方法為變價系爭土地並分配價金予全體共有人，諭知如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能兼顧各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，爰依前開規定，由兩造按其應有部分比例各負擔，爰諭知如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
民事第三庭 法 官 劉育琳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日
04 書記官 邱勃英

05 附表一：

06

土 地 標 示				面 積
縣 市	鄉 鎮 市 區	段 (小段)	地 號	(平方公尺)
新 北 市	淡 水 區	正 德 段	240	324.79

07 附表二：

08

編號	當事人姓名	應有部分比例
1	原告	1/36
2	已○○遺產管理人即丁○○	72/3240
3	丁○○	36/3240
4	未○○	2426/3240
5	子○遺產管理人即王阿華	1/9
6	午○○	4/3240
7	丙○○	6/3240
8	己○○	6/3240
9	庚○○	1/30
10	丑○○	7/270
11	乙○○	8/540