

臺灣士林地方法院民事判決

110年度重訴字第361號

原告 葉曉甄

訴訟代理人 周念暉律師

被告 黃勝平

賴朝慶

黃承傳

張怡

康虹建設股份有限公司

上 1 人

法定代理人 何啓瑞

上2 人共同

訴訟代理人 莊季芳

被告 黃淑鈞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（地目建、面積三五四平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告於本件訴訟進行中，取得原起訴被告洪淑賢就本件請求分割土地應有部分全部，而撤回對洪淑賢之訴訟（見本院卷第96頁），合於民事訴訟法第262條第1項之規定，是洪淑賢部分不在本件審理範圍，先予敘明。

二、被告全體經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

01 一、原告起訴主張：坐落在臺北市○○區○○段○○段000地號
02 土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人權利範圍如附
03 表所示。系爭土地共有人眾多，面積僅有354平方公尺，致
04 土地利用困難而荒廢多年，且其三面均已有建物，難以原物
05 分割利用，為兼顧全體共有人利益，發揮物之最大經濟效
06 用，請求准予變價分割系爭土地，並按如附表所示比例分配
07 價金等語。

08 二、被告黃承傳未於言詞辯論期日到場，惟曾具狀陳述：與系爭
09 土地相鄰之同小段490、492地號土地，於民國99年間已加入
10 原告建設公司主導之都市計畫更新案，當時亦曾商討系爭土
11 地與都更案合併處理之方式，該都更案預計於115年完工，
12 希望留待日後協商處理，較變價分割更有益於共有人等語
13 （見本院110年度士司調字第155號卷【下稱士調卷】第92
14 頁）。被告康虹建設股份有限公司（下稱康虹公司）、張
15 怡、賴朝慶均未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭陳：同
16 意變價分割等語（見本院卷第30頁）。被告黃勝平及黃淑鈞
17 則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
18 述。

19 三、得心證之理由：

20 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限；又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定
23 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
24 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。
25 但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部
26 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
27 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他
28 部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第
29 824條第2項分別定有明文。原告主張系爭土地為兩造所共
30 有，每人應有部分如附表所示等事實，有系爭土地登記謄本
31 在卷可稽（見本院卷第90至92頁），且為被告等所不爭執，

01 應堪信為真實。又兩造間就系爭土地並未訂有不分割之特
02 約，亦無因法令規定而不能分割之情形，揆諸前揭法條規
03 定，各共有人自得隨時請求分割共有物，則原告訴請法院裁
04 判分割系爭土地，即無不合，應予准許。

05 (二)關於系爭土地之分割方法：

06 1.按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用
07 情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
08 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第16
09 07號判決意旨參照）。又分割共有物究以原物分割或變價分
10 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經
11 濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共
12 有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600
13 號判決意旨參照）。

14 2.經查，系爭土地地目為「建」，現況為雜草叢生之空地，並
15 無建物等情，除據原告陳明在卷，亦有系爭土地謄本及現場
16 照片在卷可稽（見本院卷第96頁、第90至92頁、第52至60
17 頁）；系爭土地謄本標示部雖記載其上有同小段40344、403
18 45、40346、40347、40348、40349等6棟建物（下稱系爭建
19 物，見士調卷第56頁），惟觀諸系爭建物建築完成日期均記
20 載為民國前60年或民國6年，亦有系爭建物謄本附卷足憑
21 （見本院卷第104至114頁），參以前揭系爭土地現場照片確
22 無建物存在，是以原告主張系爭建物均已滅失而不存在（見
23 本院卷第116頁），應可採信，是以系爭土地分割方法，尚
24 無需考量地上建物權利歸屬問題，合先敘明。被告黃承傳雖
25 主張希於都市更新程序以協商方式處理，惟查本件縱有都市
26 更新程序，該程序尚非前揭法條所指「法令另有規定，或因
27 物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者」，是尚
28 難據此駁回原告分割系爭土地之請求；又被告黃承傳復未提
29 出任何分割方案供本院參酌，又倘一部原物分割予被告黃承
30 傳，其所得面積僅13.34平方公尺，並無法發揮系爭土地為
31 建地之用途利用。再審酌：系爭土地現況為空地，其上並無

01 建物，而原告及被告康虹公司、張怡、賴朝慶，均請求變價
02 分割，其等應有部分已達90%，復衡諸將系爭土地予以變
03 賣，以所得價金分配予全體共有人，透過市場競價機制，使
04 有能力開發系爭土地或整併鄰近土地者，願意出高價買受系
05 爭土地，既可活絡土地之利用，並保持系爭土地之完整利用
06 及經濟效用，共有人亦可獲得較高之價金分配，如共有人具
07 有資力或開發能力，除買受人為共有人外，共有人有依相同
08 條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之
09 （民法第824條第7項規定參照），而取得各該整筆土地，茲
10 以保障其權益，對全體共有人而言，皆屬有利。是以，本院
11 審酌系爭土地之使用狀況及經濟效用及全體共有人之意願與
12 利益等一切情狀，認本件應以變賣系爭土地，並將價金依各
13 共有人之應有部分比例分配如附表之變價分割方式為適當。
14 爰將系爭土地變價分割，並判決如主文第1項所示。

15 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
16 審酌之後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附
17 此敘明。

18 五、訴訟費用負擔之依據：按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；
19 惟因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
20 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
21 訴之當事人負擔其一部；民事訴訟法第78條、第80條之1分
22 別定有明文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種
23 方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決
24 定適當之分割方法，不因何造起訴而有所不同，故原告請求
25 分割共有物雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，如全部由被
26 告負擔，將顯失公平，依前揭法條規定，本院認兩造依附表
27 所示比例負擔，方屬公允；爰諭知訴訟費用之負擔比例如主
28 文第2項所示。

29 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日

30 民事第三庭 法 官 陳菊珍

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 命補正逕行駁回上訴。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 9 日
05 書記官 張淑敏

06 附表：
07

編號	所有權人	應有部分比例（同訴訟費用分擔比例）
1	被告黃勝平	1/90
2	被告賴朝慶	20/468
3	被告黃承傳	407/10800
4	被告張怡	72/2160
5	原告葉曉甄	00000000/00000000
6	被告康虹公司	171/3645
7	被告黃淑鈞	24/468