

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第409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 尚允建設股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

複 代理人 余家斌律師

參 加 人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 林洪立

訴訟代理人 呂欣潔

被 告 陳國華

訴訟代理人 陳榮發

被 告 陳世智

訴訟代理人 陳睿超

陳柏廷

被 告 陳志良

陳志和

陳鍾仁

陳鍾文

陳鍾彬

陳明義

陳信忠

陳欣宜

上 一 人

訴訟代理人 陳則安

01 被 告 范仁義
02 張德昌
03 陳阿蕊
04 0000000000000000
05 陳素玲
06 陳映彤
07 陳建仲
08 曾燕龍
09 陳啟祥

10 0000000000000000

11 上 一 人
12 訴訟代理人 張克源律師
13 被 告 陳妙蓉

14 0000000000000000

15 陳家茵
16 陳妙萍
17 0000000000000000
18 陳淑麗
19 陳薇如

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 施清甘
24 陳玉卿

25 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月27日言
26 詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 兩造共有如附表一所示土地應予變價分割，所得價金由兩造按如
29 附表二所示應有部分比例分配。

30 訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔。參加訴訟費
31 用由參加人負擔。

01 事實及理由

02 一、被告陳志良、陳志和、陳鍾仁、陳鍾文、陳鍾彬、陳明義、
03 陳信忠、陳欣宜、范仁義、張德昌、陳阿蕊、陳素玲、陳映
04 彤、陳建仲、陳妙蓉、陳家茵、陳妙萍、陳淑麗、陳薇如、
05 施清甘、陳玉卿未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
06 法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而
07 為判決。

08 二、原告及參加人主張：兩造共有如附表一所示土地（下稱系爭
09 土地），應有部分比例如附表二所示，並無不能分割之情形
10 或不為分割之約定，且系爭土地面積為457平方公尺，全體
11 共有人數為26人，如以原物分割方法分配全體共有人，將導
12 致土地細分，喪失系爭土地之使用價值及經濟利益，應採變
13 價分割方法，透過自由市場競爭將系爭土地價值極大化，由
14 兩造按應有部分比例分配變價所得價金，對兩造顯較有利，
15 依民法第823條第1項規定，請求變價分割系爭土地等語，並
16 聲明：如主文第1項所示。

17 三、被告答辯

18 (一)被告陳啟祥、陳國華、陳世智、陳信忠、曾燕龍（下稱陳啟
19 祥等5人）辯以：不同意系爭土地變價分割，考量系爭土地
20 為祖先所留下祖產，對系爭土地有家族情感存在，非金錢所
21 得衡量，未來亦可在系爭土地設置宗祠凝聚家族情感，且被
22 告全體願意在系爭土地分割後繼續維持共有，提出已得被告
23 全體同意之原物分割方案，即如臺北市建成地政事務所民國
24 113年3月6日土地複丈成果圖（下稱本件圖說）所示編號D部
25 分（面積60.93平方公尺）由原告取得，系爭土地其餘部分
26 （面積396.07平方公尺）由被告取得並維持共有（下稱被告
27 分割方案）等語，並聲明：原告之訴駁回。

28 (二)陳鍾彬、陳明義、陳欣宜、張德昌、陳映彤、施清甘辯以：
29 不同意系爭土地變價分割等語，並聲明：原告之訴駁回。

30 (三)陳志良、陳志和、陳鍾仁、陳鍾文、范仁義、陳阿蕊、陳素
31 玲、陳建仲、陳妙蓉、陳家茵、陳妙萍、陳淑麗、陳薇如、

01 陳玉卿未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或
02 陳述。

03 四、本院之判斷

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共
07 有，應有部分比例如附表二所示，有系爭土地登記謄本、登
08 記查詢資料可稽（見本院111年度士司調字第315號卷【下稱
09 調解卷】第24-36頁、第40-54頁，本院卷第190-195頁、第2
10 00-212頁），且查無不能分割之情形或不為分割之約定，原
11 告請求分割系爭土地，自屬有據。

12 (二)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
13 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
14 下列之分配：1.以原物分配於各共有人。但各共有均受原
15 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物
16 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
17 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
18 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又法院裁判分
19 割共有物，須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物
20 之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法
21 始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參
22 照）；分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應
23 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
24 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方
25 法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參
26 照）。再定共有物分割之方法，立法授權由法院裁量，法院
27 裁量權之行使，除須符合法律規定（例如民法第824條，建
28 築法第44條，農業發展條例第16條等）外，亦須符合適當性
29 原則。故法院為共有物之裁判分割者，應依職權斟酌共有
30 人之意願、利害關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所
31 得利用之經濟效用、共有人對共有物之依賴程度（例如高齡

01 生存配偶就婚姻生活之住宅、殘疾者之交通方便性)或生活
02 上有密不可分之依存關係(例如滿足其與家人適足住房權)
03 等,而定適當、公平之分割方法。而建地之分割,法院所採
04 分割方法,原則上應以分割結果得建築房屋,始符合經濟效
05 用(最高法院112年度台上字第24號判決意旨參照);各共
06 有人,除法令另有規定外,得隨時請求分割共有物,民法第
07 823條第1項定有明文。是共有人分割共有物之自由,於法令
08 有所規定時會受到限制,如土地法第31條第1項,建築法第4
09 4條,農業發展條例第16條,及都市計畫法第85條授權制定
10 之臺北市都市計畫施行自治條例第26條、臺北市土地使用分
11 區管制自治條例第17條等,各該規定之規範意旨在防止土地
12 細分,合理規劃使用土地,以發展都市計畫,促進城鎮均衡
13 發展。故法院定土地之分割方法,除斟酌共有人意願、分配
14 取得共有物之經濟價值外,尤應注意分割方法是否符合土地
15 (耕地)最小分割面積、建築基地寬度及深度之規範,以免
16 產生畸零地(最高法院112年度台上字第1772號判決意旨參
17 照)。

18 (三)查系爭土地使用分區為第3種住宅區,有臺北地政雲整合資
19 訊查詢結果為憑(見本院卷第396頁),參以臺北市土地使
20 用分區管制自治條例第17條第1項規定,第3種住宅區內建築
21 基地之平均寬度不得小於8公尺,最小寬度不得小於4.8公尺
22 (見本院卷第398頁),惟依本件圖說可知,被告分割方案
23 中原告分得土地寬度為2.49平方公尺(見本院卷第358
24 頁),未達上開最小寬度要求,顯然不得作為建築基地使
25 用,並有淪為畸零地之虞,難以有效利用,況依被告分割方
26 案兩造各自分得土地均不符上開建築基地寬度規範,復為兩
27 造所不爭執或未具體表示意見(見本院卷第423頁),堪認
28 被告分割方案將使系爭土地分割後無法發揮本得供作住宅區
29 建築使用功能,明顯減損系爭土地整體使用效益及經濟價
30 值,兩造未蒙其利反受其害。至於陳啟祥等5人雖辯稱對系
31 爭土地有家族情感存在,然衡以被告根本不清楚系爭土地上

01 建物或地上物之所有權或事實上處分權歸屬何人（見本院卷
02 第99-100頁、第424頁），且依本院現場履勘結果，系爭土
03 地上建物或地上物或屬有無人居住使用不明，或已傾頽現無
04 人居住使用，甚至初次履勘時系爭土地尚大部分為雜草樹木
05 占用，地政人員根本無法使用儀器測量占用位置、範圍及面
06 積（見本院卷第100頁、第352頁），並有系爭土地現場及周
07 圍照片為佐（見本院卷第60-68頁、第116-127頁、第258-26
08 0頁、第368-377頁），系爭土地似已久經荒廢，難認被告有
09 何積極使用系爭土地情形，所辯對系爭土地存有感情之詞尚
10 乏有力證據支持，無從資為採行被告分割方案之重要考量因
11 素。又被告分割方案僅將系爭土地原物分割為2地由兩造各
12 自取得，已有形成畸零地之虞，遑論系爭土地共有人數眾
13 多，如按共有人應有部分比例就系爭土地為原物分割，各自
14 分得面積過小，將致系爭土地分割結果趨於零碎，無法使系
15 爭土地發揮整體最大化經濟效用，難認適於原物分割，本院
16 綜合審酌系爭土地之使用情形、經濟效用及全體共有人之意
17 願暨利害關係等情，認系爭土地應以變價分割為適當，所得
18 價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

19 (四)按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
20 權。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
22 出質人所分得之部分：1. 權利人同意分割。2. 權利人已參加
23 共有物分割訴訟。3. 權利人經共有人告知訴訟而未參加。前
24 項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條
25 第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1至3
26 項定有明文。查原告前將系爭土地應有部分2/15設定最高限
27 額抵押權予參加人，有系爭土地登記謄本、登記查詢資料之
28 土地他項權利部內容可參（見調解卷第36頁、第52-54頁，
29 本院卷第194-195頁、第212頁），參加人既已參加本件訴
30 訟，依上開規定，於系爭土地變價分割後，其權利移存於原
31 告按應有部分比例所應受分配之價金，就此有權利質權，而

01 不及於其他共有人所應分得之價金。又符合民法第824條之1
02 第2項但書各款規定，發生權利移存效果，應屬法律規定之
03 效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判
04 決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足，併此敘明。

05 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土
06 地，為有理由，應予准許，且分割方法應以變價分割為適
07 當，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

08 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
09 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
10 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
11 本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起訴
12 訟，且分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進
13 共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，尚不因何造起訴
14 有所不同，兩造亦因本件訴訟而互蒙其利，原告訴請分割系
15 爭土地固有理由，惟依上開規定，關於訴訟費用應由兩造按
16 如附表二所示應有部分比例負擔，始符公平。

17 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
18 經審酌後認均不足以影響判決結果，不再逐一論述，附此敘
19 明。

20 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第86條第1項
21 本文。

22 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
23 民事第三庭 法官 黃柏仁

24 以上正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日
29 書記官 洪忠改

01 附表一：

02

編號	土地標示	面積	權利範圍
1	臺北市○○區○○段 ○○段○○地號土地	457平方公尺	全部

03 附表二：

04

編號	共有人	應有部分
1	陳國華	1/15
2	陳世智	1/15
3	陳志良	1/30
4	陳志和	1/30
5	陳鍾仁	1/40
6	陳鍾文	1/40
7	陳鍾彬	1/40
8	陳明義	1/15
9	陳信忠	1/15
10	陳欣宜	1/40
11	范仁義	1/200
12	張德昌	1/100
13	陳阿蕊	1/100
14	陳素玲	1/15
15	陳映彤	1/15
16	陳建仲	1/15
17	曾燕龍	1/15
18	陳啟祥	1/160
19	陳妙蓉	1/160
20	陳家茵	1/160

(續上頁)

01

21	陳妙萍	1/160
22	陳淑麗	1/80
23	陳薇如	1/80
24	施清甘	1/40
25	陳玉卿	1/15
26	尚允建設股份有限公司	2/15