

臺灣士林地方法院民事判決

112年度重訴字第162號

原告 林啓誠
訴訟代理人 林慈發律師
複代理人 洪佳茹律師
被告 詹惠文
訴訟代理人 詹宏仁
被告 陳彥伯

兼 上一人

訴訟代理人 陳彥豪

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新北市淡水區新市段○○○地號土地應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告詹惠文、陳彥伯、陳彥豪經合法通知，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、實體方面

一、原告主張：兩造共有新北市淡水區新市段000地號土地（下稱系爭土地），應有部分均如附表所示，並無因物之使用目的不能分割，或有以契約約定不為分割之情事，兩造無法就分割方法達成協議，而系爭土地面積僅1324.06平方公尺，因共有人眾多，若採原物分割方式，共有人依應有比例為分割，將使系爭土地無法有效利用，若採變價分割方式，將所得價金由兩造按如附表所示比例分配，有助於提升系爭土地之整體規劃及經濟價值，屬對兩造均為公平之分割方法，爰

01 依民法第823條規定，請求將系爭土地為變價分割等語。並
02 聲明：兩造共有之系爭土地准予變價分割，所得價金依附表
03 所示應有部分比例分配之。

04 二、被告陳彥豪、陳彥伯陳述略以：希望能夠原物分割，依照應
05 有部分比例換算面積約60坪分割，位置須靠近建築線等語。

06 三、被告詹惠文未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
07 或陳述。

08 四、法院的判斷

09 (一)查系爭土地現為兩造所共有，應有部分比例如附表所示等
10 情，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第118頁），此部
11 分事實，堪信為真。

12 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
13 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
14 此限。民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地依其
15 使用目的，均無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約
16 定等語，被告並未提出爭執；又本件分割之方法不能協議決
17 定乙情，有調解記錄表在卷可稽（見本院112年度士司調字
18 第45號卷第63頁），是原告依上開規定，自得請求分割系爭
19 土地。

20 (三)分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成
21 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
22 列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
23 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分
24 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
25 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
26 於各共有人。民法第824條第2項定有明文。而分割共有物究
27 以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共
28 有物之使用情形、經濟效用及全體共有之利益等情形而為
29 適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查，系
30 爭土地係屬「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫」範圍內之
31 「第六種住宅區」，依民國110年3月29日發布實施「變更淡

海新市鎮特定區第一期細部計畫土地使用分區管制要點（第2次專案通盤檢討）」案之土地使用分區管制要點第9點規定，「第六種住宅區」之每宗建築基地之面積不得小於1,320平方公尺，及寬度不得小於25公尺一節，有新北市政府112年11月23日新北府城測字第1122305723號函附卷可憑（見本院卷第156頁），而系爭土地之面積為1324.06平方公尺（見本院卷第118頁），若依照各共有人應有部分比例進行原物分割，將導致各共有人分受之土地小於1,320平方公尺，並未符合前開要點建築基地最小面積限制，而無法依使用分區「第六種住宅區」進行建築住宅開發，各共有人將無法有效利用系爭土地。是被告陳彥豪、陳彥伯主張應採原物分割之方法，本院認難以採行。考量變賣共有物在自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對於共有人而言，亦較為有利；共有人如欲取得系爭土地所有權，其於變價分割之執行情序中，亦可依民法第824條第7項規定，行使優先承買權，以維持共有物經濟效益，並兼顧其對共有物之特殊感情。本院審酌系爭土地之現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中行使優先承買權等一切情事，認本件應以變價分割之方式，將變價所得按如附表所示比例分配價金為適當。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分割系爭土地，為有理由，本院認以將系爭土地變賣後，由兩造按附表所示應有部分比例分配價金之分割方式較為適當，爰判決如主文第一項所示。

六、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增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有所不同，故原告請求分割共有物雖有理由，然因兩造間就系爭土地分割之結果，實屬互蒙其利，

則關於訴訟費用之負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，參諸前揭法條規定，本院認除被告應按其等應有部分之比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分之比例負擔之，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔比例依附表所示應有部分比例分擔。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第一庭 法 官 蔡子琪

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 3 月 8 日
書記官 周苡彤

附表

共有人	應有部分比例
原告林啓誠	73803/100000
被告詹惠文	11261/100000
被告陳彥豪	7468/100000
被告陳彥伯	7468/100000