

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1486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 張志誠
0000000000000000
0000000000000000
王晨星
共 同
訴訟代理人 李志澄律師
被 告 邱朱貴
訴訟代理人 邱迪楷
被 告 朱剛毅
朱俊彥
朱炳政
趙玉雲
朱宸儀
0000000000000000
朱宸薇
朱西榕
訴訟代理人 朱文杉
被 告 朱麗容
0000000000000000
呂朱麗君
吳碧蓮
0000000000000000
董素卿
許芬蘭
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
被 告 澎湖縣望安鄉公所
0000000000000000

01 法定代理人 洪棟霖
02 被 告 朱家昌
03 兼
04 訴訟代理人 朱家正
05 被 告 康寧學校財團法人

06 0000000000000000

07 法定代理人 吳慶堂
08 訴訟代理人 李幼鎔
09 被 告 林朱金鑾
10 法定代理人 林貞銓
11 訴訟代理人 林貞輝
12 被 告 彭秀慧

13 0000000000000000

14 王文佐

15 0000000000000000

16 謝金財
17 周天全
18 游世一
19 寬頻房訊科技股份有限公司

20 0000000000000000

21 法定代理人 游凱翔
22 訴訟代理人 張傑強
23 被 告 游凱翔
24 游登傑
25 陳紫婕

26 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年3月13日
27 言詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 兩造共有如附件各附表所示土地應予變價分割，所得價金由兩造
30 按附件各附表「分割後應有部分比例」欄所示比例分配。

31 訴訟費用由兩造按附件附表1「分割後應有部分比例」欄所示比

01 例負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
05 基礎事實同一者，或該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
06 不在此限。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。
07 訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命
08 法官為之。民事訴訟法民事訴訟法第255條第1項第2款、第5
09 款、第262條第1項、第2項分別定有明文。查原告起訴時，
10 原以施文德為本件請求裁判分割土地之共有人為由而將施文
11 德列為被告。嗣因施文德於本件起訴前之民國112年12月7日
12 即已死亡，原告乃於114年2月10日具狀追加其繼承人吳碧蓮
13 為被告，並撤回對施文德之起訴（見本院卷第96至100
14 頁），核其請求之基礎事實同一，且為追加就本件訴訟標的
15 必須合一確定之人為被告，與上開規定均相符，應予准許。

16 二、被告澎湖縣望安鄉公所之法定代理人於本院審理期間由許賢
17 德變更為洪棟霖，並經原告具狀聲明由洪棟霖承受訴訟，有
18 民事承受訴訟狀在卷可稽（見本院卷第244頁），核與民事
19 訴訟法第175條第1項、第176條規定相符，應予准許。

20 三、除被告林珠金鑾、康寧學校財團法人外，其餘被告均未於最
21 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
22 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體部分

24 一、原告起訴主張略以：如附件各附表所示土地（下稱系爭土
25 地）為兩造所共有，而系爭土地並無不能分割之情事，惟兩
26 造就系爭土地之分割方法未能達成協議，爰依民法第823條
27 第1項規定請求分割系爭土地。又系爭土地之使用分區為公
28 園用地，面積最大為733.33平方公尺、最小為0.58平方公
29 尺，共有人多達29人，原物分割予各共有人顯有困難，若將
30 系爭土地全部賣出變價，透過自由競爭方式，令系爭土地市
31 場價值極大化，且兩造均可參與買受，或於拍定後行使優先

01 承買權，對全體共有人而言應最為有利，爰依第824條第2項
02 第2款規定請准就系爭土地予以變價分割，所得價金由兩造
03 按權利範圍比例分配等語。並聲明：如主文第一項所示。

04 二、被告之答辯：

- 05 (一) 被告邱朱貴則以：同意各筆土地個別分開拍賣等語。
06 (二) 被告朱西榕則以：同意各筆土地個別分開拍賣等語。
07 (三) 被告許芬蘭則以：同意按變價分割方式分割等語。
08 (四) 被告康寧學校財團法人則以：無意見，對所有被告最有利的
09 的方式，尊重本院判決等語。
10 (五) 被告寬頻房訊科技股份有限公司則以：無意見等語。
11 (六) 被告林朱金鑾：同意原告請求等語。
12 (七) 其餘被告皆未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
13 明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限。」、「共有物之分割，依共有人協議之方法
18 行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
19 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
20 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
21 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
22 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
23 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
24 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
25 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
26 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
27 有物之一部分仍維持共有。」民法第823條第1項、第824條
28 第1至4項分別定有明文。經查：

- 29 (一) 原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分比例
30 如附件各附表「分割前應有部分」欄所示；以及，系爭土
31 地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造間復無不分割

01 之特約，然兩造迄未能就系爭土地之分割方案達成協議等
02 情，業據原告提出系爭土地登記謄本（見本院113年度湖
03 司補字第93號卷第47-346頁）為證，並有本院依職權調取
04 系爭土地登記謄本，以及臺北市中山地政事務所114年1月
05 14日北市中地登字第1147000641號函（見本院卷第74頁）
06 在卷可稽，且被告就此復均未爭執，堪認為真實。準此，
07 系爭土地既為兩造所共有，復無不能分割之情事，惟兩造
08 迄未能達成分割之協議，揆諸前揭規定及說明，原告本於
09 首揭規定提起本訴，請求裁判分割系爭土地，於法即無不
10 合，自應准許。

11 （二）次按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適
12 當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有
13 物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨
14 其應有部分之比值是否相當，而為適當之分配，始能謂為
15 適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法
16 院88年度台上字第600號、90年度台上字第1607號、94年
17 度台上字第1149號判決意旨參照）。是法院定分割之方法
18 時，應參酌當事人之聲明、共有物之性質、使用現況、價
19 格、分得部分所得利用之價值、經濟效用及全體共有人之
20 利益等因素，而為適當之分配，要以維持全體共有人之公
21 平為標準。查：

- 22 1. 系爭土地之共有人人數眾多，各共有人之應有部分比例甚
23 小，若以原物分配於各共有人，勢將使土地細碎難以使
24 用、土地利用關係趨於複雜，而降低其經濟及利用價值，
25 不利於兩造全體共有人權益，故依其性質及使用目的，如
26 採原物分割，顯有困難。
- 27 2. 若將本件共有土地分配予部分共有人，則共有人彼此間尚
28 有金錢補償之問題，然兩造均未表示願意墊付鑑定費用聲
29 請鑑定本件共有土地之公平價格，是本件共有土地之合理
30 價格均難以認定，從而以將本件共有土地各以原物分配予
31 部分共有人，再由受分配之一造以金錢補償其他共有人之

01 分割方式，亦不可行，況本件並無任何共有人表示願意受
02 原物分配，再以金錢補償其他未分得土地之共有人，是此
03 種分割方式更非適當。

04 3. 據上，本件以原物分配既有困難，本院審酌本件共有物之
05 性質、分割共有物之目的、經濟效益，兼衡各共有人意
06 願、公平均衡原則等一切因素，認如以變價方式分割，兩
07 造均得依相互間應有部分之比例受價金分配，不致損及特
08 定共有人之利益，且本件共有土地如透過市場自由競爭方
09 式公開變價，由深知市場行情之投資者評估各方面之利害
10 得失之權衡，應可促使不動產之價值發揮極大化，並使所
11 有權歸屬之法律關係單純化，各共有人亦均可視真實競價
12 而產生市場行情參與買受，或於拍定後行使優先購買權，
13 以兼衡各共有人之利益。故以變價方式分割本件共有土
14 地，所得價金依兩造所有權應有部分之比例分配，應屬兼
15 顧本件共有物之經濟效益及兩造公平之分割方法。

16 四、綜上所述，原告請求將兩造共有之系爭土地予以變價分割，
17 所得價金按兩造應有部分比例予以分配，為有理由，爰判決
18 如主文第一項所示。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決
20 結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

21 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
24 文。本院雖依原告請求而准予以變價方式分割本件共有之不
25 動產，被告因而於形式上受敗訴之判決，惟本件既係分割共
26 有物之訴，乃屬必要共同訴訟，被告之應訴實因訴訟性質所
27 不得不然，而本件若兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，
28 是實質上並無何造勝訴、敗訴之區別，從而若由被告負擔本
29 件全部訴訟費用，即有顯失公平之情，是本院審酌兩造就本
30 件共有之不動產應有部分之比例及因分割所受之利益等利害
31 關係，認本件訴訟費用應由兩造按系爭土地應有部分比例分

01 擔，始屬公平，爰判決如主文第2項所示，併此敘明。
02 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
03 民事第五庭 法 官 趙彥強

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
09 書記官 陳玥彤