

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第270號

原告 鈞大地產有限公司

法定代理人 許耀仁

訴訟代理人 游靜如

被告 闕河業

訴訟代理人 闕秀美

被告 闕錦祥

闕杜麗祝

訴訟代理人 闕佳宏

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年7月9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00000地號（面積17平方公尺）土地應予變價分割，所得價金按附表「應有部分」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號（面積17平方公尺）土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分如附表各共有人「應有部分」欄所示。系爭土地並無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，惟兩造就系爭土地之分割方法未能達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定請求分割系爭土地。又系爭土地面積僅17平方公尺，無法原物分割，故應將系爭土地予以變價分割，並由兩造依應有部分比例分配價金，最為適當。爰依民法第823條第1項、第824條規定提起本件訴訟，並聲明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。。

二、被告則以：系爭土地為建地，有一定價值，不希望系爭土地被賤賣等語，以資抗辯。

01 三、本院之判斷：

02 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
04 者，不在此限；又共有物分割之方法不能協議決定，或於
05 協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得
06 因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配
07 於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
08 將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
09 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
10 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
11 民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。又定共
12 有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共
13 有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應
14 有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而
15 公平。

16 (二) 原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表所
17 示，有系爭土地登記第三類謄本在卷可參（本院112年度
18 湖司補字第72號卷〈下稱湖司補卷〉第9頁至11頁），堪信
19 為真實。其次，系爭土地並無因物之使用目的不能分割或
20 契約訂有不分割之期限，且各共有人間亦未能達成分割之
21 協議，則原告訴請將系爭土地予以分割，要無不合。又系
22 爭土地面積僅有17平方公尺，系爭土地現況為空地，其上
23 擺放部分盆栽及堆高機等情，有本院勘驗筆錄可佐（見本
24 院卷第102頁），原物分割固然可行，然而倘原物分割，
25 以本件共有人人數4人，每人應有部分均為4分之1，各僅
26 分得4.25平方公尺，分割的結果將致土地細分無法發揮其
27 經濟利用效益。而兩造均同意變價分割，考量共有人之意
28 願，且依循強制執行法第131條第2項以拍賣方式分割，可
29 一併確保系爭土地以公平價格出售，而能最大化各共有
30 人之利益。是本院斟酌共有物之性質、利用現況、經濟效用
31 及全體共有人之公平利益，並參以兩造採變價分割之意願

等情，認系爭土地之分割方法應以變價分割，將所得價金按兩造就系爭土地之應有部分比例（即如附表「應有部分」欄所示比例）分配為適當。

四、從而，原告依民法第823條第1項規定，請求分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准許。分割方法應為就系爭土地全部變賣，所得價金按附表「應有部分」欄所示比例分配。

五、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。本件原告請求分割系爭土地雖有理由，然各系爭土地共有人均因系爭土地之分割互蒙其利。本院因認關於訴訟費用之負擔，以由各共有人按附表「應有部分」欄所示比例負擔，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
民事第四庭 法 官 林銘宏

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 7 月 30 日
書記官 陳怡文

附表

	共有人	應有部分
1	鈞大地產有限公司（原告）	1/4
2	闕河業	1/4
3	闕錦祥	1/4
4	闕杜麗祝	1/4