

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1723號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 賴志凱律師

被告 周南薰

兼 訴 訟

代 理 人 周清松

被 告 周清鎔

兼 訴 訟

代 理 人 周清銓

被 告 林高阿梅

林進發

林啟麟

林啟宏

林啟文

余承浩

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地准予變
價分割，所得價金由兩造依附表「應有部分」欄所示之比例
為分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示「應有部分」欄所示之比例負
擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告林高阿梅、林進發、林啟麟、林啟宏、林啟文及余

01 承浩經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
02 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
03 而為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張略以：

06 (一)伊於民國113年5月24日以拍賣為原因登記取得臺北市○○區
07 ○○段○○段000地號（下稱系爭土地）之所有權，應有部
08 分為1/24。又系爭土地之共有人為兩造，共計11人，應有部
09 分各如附表所示，伊不欲繼續系爭土地之共有關係，且與其他
10 共有人無法協議達成分割方法，爰提起本件共有物分割訴
11 訟。

12 (二)兩造就系爭土地之分割方法及金錢補償均無法達成共識，應
13 認系爭土地之分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比例
14 分配為適當：

15 1.按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
16 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
17 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各
18 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
19 共有人，二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物上以價
20 金分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，
21 他部分變賣，以價金分配於各共有人」、「以原物為分配
22 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
23 者，得以金錢補償之」，民法第824條第2項及第3項定有明
24 文。復按「共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而
25 提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適
26 當之分配，不受任何共有人主張之拘束。共有物之裁判分
27 割，以原物分配於各共有人或部分共有人為原則，於原物
28 分配顯有困難時，始得將共有物全部或一部變賣，以償金
29 分配於各共有人，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有
30 人之利益與實質公平」，此有最高法院102年度台上字第17
31 74號民事判決意旨可資參照。

01 2.查系爭土地之面積為257平方公尺（約77.74坪），然全體
02 共有人高達11人，如將系爭土地以原物分割之方法分配予
03 全體共有人，則各共有人所分配面積顯然過小，且如此細
04 分之結果，反將喪失系爭土地之使用價值及經濟利益，足
05 見系爭土地不適於原物分割之方法。且系爭土地應由何共
06 有人分配取得完整之所有權，及應補償他造未受分配之金
07 額，兩造並無共識，若由兩造中之其一共有人分配取得系
08 爭土地之所有權，再以金錢補償未受分配之他共有人為方
09 割方法，亦難令全體共有人折服而不可採。若採變賣分割
10 之方式，於自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場
11 價值極大化，對於兩造而言顯較有利。是故，審酌系爭土
12 地之面積及土地之經濟效用等一切情狀，伊認系爭土地之
13 分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比例分配為適
14 當。

15 (三)爰依民法第824條第2項、第3項之規定，請求判令兩造共有
16 系爭土地准予變價分割，拍賣所得價金則分別依附表所示各
17 共有人應有部分比例分配等語。

18 二、被告之答辯：

19 (一)被告周清松、周清鎔、周清銓、周南薰均同意將系爭土地拍
20 賣後變價，由兩造依照應有部分比例分配價金。

21 (二)被告林高阿梅、林進發、林啟麟、林啟宏、林啟文及余承浩
22 經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
23 聲明或陳述。

24 三、本院得心證之理由：

25 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
26 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條
27 第1項定有明文。從而，共有物依其使用目的並非不能分
28 割，而又未有不分割之約定者，各共有人自得隨時請求分
29 割。經查，兩造為系爭土地之共有人，且兩造之應有部分如
30 附表所示，此有土地登記謄本及不動產權利移轉證書（見本
31 院113年度士司補字第183號卷第18至27頁）在卷可稽。而兩

01 造就系爭土地並無不能分割之協議，亦無因共有物之使用目
02 的致不能分割情形，且被告周清松、周清鎔、周清銓、周南
03 薰均稱與其餘被告無法達成共識（見本院113年度訴字第172
04 3號卷第47頁），而被告林高阿梅、林進發、林啟麟、林啟
05 宏、林啟文及余承浩經合法通知均未到庭表示意見，亦未提
06 出書狀作何陳述，自堪認原告所言為可採。

07 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
08 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
09 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
10 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
11 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
12 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
13 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項亦有明文。又共
14 有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，
15 經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張
16 之拘束（最高法院69年台上字第3100號判決意旨參照）。經
17 查，關於系爭土地之分割，被告周清松、周清鎔、周清銓、
18 周南薰均同意變價分割，被告林高阿梅、林進發、林啟麟、
19 林啟宏、林啟文及余承浩則經合法通知均未到庭，亦未具狀
20 表示意見，故無法達成分割之協議，而有裁判分割之必要。
21 又系爭土地面積為257平方公尺，而共有人有11人，如以原
22 物分割，將使各共有人分得之土地成為畸零地，不利於系爭
23 土地之使用，就土地之整體經濟利用而言，並非妥適。再
24 者，原告主張之分割方案為變價分割，已為被告周清松、周
25 清鎔、周清銓、周南薰所同意，至於其餘被告受本院合法通
26 知未到場，均未提出書狀為任何陳述，足見並無任何共有
27 人有願受原物分配之意思，堪認本件並不宜以原物分割之方
28 法來分配系爭土地。如以變價分割，除得維護系爭土地之完
29 整性，避免降低其固有之經濟利用價值外，系爭土地經公開
30 拍賣程序，第三人及各共有人皆可應買，藉良性公平競價之
31 結果，各共有人能分配之金額可能因而增加，亦可能使系爭土

01 地歸於拍定人單獨所有，土地所有權得以集中，有利於土地
02 之使用及處分。

03 (三)從而，本院斟酌系爭土地客觀情狀、經濟價值及各共有人均
04 無意願原物分配等一切情狀，認為本件採變價分割方式，能
05 兼顧各共有人之利益，並維護系爭土地之最高經濟價值，認
06 原告所主張之分割方法，應屬可採。

07 四、綜上所述，本院認系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造
08 按附表所示應有部分比例分配之方式，最為適當，爰判決如
09 主文第一項所示。

10 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
11 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
12 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
13 文。本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法
14 院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告
15 之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換地
16 位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得
17 不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴訟
18 費用，顯失公允。是本件訴訟費用應由兩造依附表應有部分
19 所示分比例分擔，較符公平原則，爰判決如主文第二項所
20 示。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
22 民事第三庭 法官 林哲安

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 命補正逕行駁回上訴。

27 中 華 民 國 112 年 12 月 26 日
28 書記官 洪忠改

29 附表：兩造應有部分比例

30

編號	共有人姓名	應有部分
1	周清松	1/6

(續上頁)

01

2	周清鎔	1/6
3	周清銓	1/6
4	周南薰	1/6
5	林高阿梅	1/12
6	林進發	1/24
7	林啟麟	公司共有1/6
8	林啟宏	
9	林啟文	
10	余承浩	
11	一如永續股份有限公司	1/24