

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1891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 陳亨

陳慶良

陳慶祥

兼 上二人

共 同

訴訟代理人 陳佑端

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月30日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地應
予變賣，所得價金依附表「應有部分」欄所示比例分配。

二、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

壹、程序方面

被告經合法通知，均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：兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段0000
0地號土地（下稱系爭土地）無不能分割約定，亦無不可
分割之情事，而系爭土地之面積雖有66.50平方公尺，惟
若將系爭土地以原物分割之方法分配予全體共有人，則各

共有人所分配到之土地面積將過於零碎。又系爭土地將由何人取得完整之所有權，及應補償他共有人未受分配之金額多寡，均難以達成共識，採原物分割之方法顯有困難。從而，若採變價分割之方式，將使系爭土地於自由市場競爭下發揮價值最大化，且變價所得價金由兩造按應有部分比例分配，得以維持土地完整性，他共有人如對系爭土地有特殊情感，亦可參與競標或行使優先承買權，對全體共有人當屬公允，爰依民法第824條第2項規定請求就系爭土地變價分割等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告則以：

(一)被告陳慶良、陳慶祥、陳佑端（下稱陳佑端等3人）未於言詞辯論期日到場，惟具狀略以：系爭土地為建地，依法須合併毗鄰土地始能為建築使用，而有不能分割之情事等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告陳亨則未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。次按民法第824條第1、2項規定，共有物之分割，原則上固以原物分配於各共有人；以原物分配如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，法院亦得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，他部分變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。再按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院104年度台上字第139號判決意旨參照）。原告主張系爭土地採變價分割之方案，被告陳佑端

01 等3人均反對原告主張之方案，被告陳亨則未就分割方案
02 表示意見，爰審酌如下：

03 (二)經查，兩造共有系爭土地，應有部分如附表「應有部分」
04 欄所示等情，有土地登記謄本存卷可查（見士司補卷第31
05 -33頁）。又原告主張兩造間就系爭土地並無不予分割之
06 約定等語，且為被告所不爭執，堪信為真。復查，系爭土
07 地並無分割筆數之限制，亦未受法院查封；且無申請建造
08 執照紀錄，非屬建築基地，尚無建築基地法定空地分割辦
09 法之適用等情，有臺北市士林地政事務所114年11月20日
10 函文、臺北市政府都市發展局114年12月16日函文在卷可
11 考（見本院卷第84、92頁）。是系爭土地並無依法不能分
12 割之情事，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定
13 請求裁判分割系爭土地，應屬有據。被告陳佑端等3人抗
14 辯：系爭土地為建地，依法須合併毗鄰土地始能為建築使
15 用，而有不能分割之情事等語，並不可採。

16 (三)次查，系爭土地現為不明人士設置停車場使用，並圍有圍
17 籬、電動捲門乙節，業經本院現場履勘明確，並有履勘筆
18 錄、照片在卷可佐（見本院卷第80-82頁）。而系爭土地
19 之面積僅66.50平方公尺，有前揭土地登記謄本在卷可
20 查，若以原物分割之分配方式，部分共有人所分得之土地
21 面積將不逾5平方公尺，致土地分割後過於零碎，形成畸
22 零地，難以妥適規劃利用。又系爭土地其上之停車場使用
23 人為何人不明，無從判定應分歸予何共有人，或由任一共
24 有人承受該物上負擔，令其金錢補償其他共有人，亦有失
25 公允。從而，系爭土地若為原物分割，既無從使全體共有
26 人均可充分利用各自分得之土地，核有原物分配顯有困難
27 之情形。惟若採變價分割，兩造自得依其評估系爭土地之
28 經濟利益，暨自身之資力各項，以決定是否參與競標或行
29 使優先承買之權利，單獨取得共有物之所有權。又佐以系
30 爭土地如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結
31 果，共有人所能分配之金額亦可以增加，對於共有人而

言，顯較有利。本院綜上斟酌系爭土地之性質、面積、經濟效益、兩造之利益及意願等狀，原物分配顯有困難，認系爭土地應予變價分割，變賣後將價金按兩造應有部分比例分配為適當，爰諭知如主文第一項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、末按因分割共有物而涉訟，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。本件兩造就分割系爭土地未達協議而涉訟，而共有物分割之目的在於消滅兩造間之共有關係，使各共有人各自取得土地使用，故兩造均因系爭土地之分割而蒙其利，因此由兩造依原應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第二項所示。

中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
民事第五庭 法 官 張新楣

以上正本係依照原本作成。

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（須附繕本）。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 114 年 12 月 31 日
書記官 施怡愷

附表：

地號	共有人	應有部分 (即訴訟費用負擔之比例)
臺北市○○區○○段○○段00000地號	一如永續股份有限公司	1/16
	陳亨	1/16
	陳慶良	1/8

(續上頁)

01

	陳慶祥	1/8
	陳佑端	5/8