

臺灣士林地方法院民事簡易判決

110年度士簡字第772號

原告 冠金開發股份有限公司

兼上一人

法定代理人 林冠佑

上二人共同

訴訟代理人 崔駿武律師

施拔臣律師

被告 郭兆玄

郭晃庭

郭美玲

郭穎瑄

郭清祥

郭清霖

郭麗寬

郭淑蘭

兼

上八人共同

訴訟代理人 郭麗美

被告 郭文池

郭春忠

郭麗雪

被告 群友事業有限公司

01 法定代理人 莊蓮嬌

02 0000000000000000
03 上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國110年12月8日言
04 詞辯論終結，本院判決如下：

05 主 文

06 附表編號一所示次序一至十三所示之人所共有新北市○○區○○
07 ○段○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○街○○○○○○號
08 房屋應予變價分割，所得價金按附表編號一應受分配比例欄所示
09 比例分配。

10 附表編號二所示次序一至十二、十四至十五所示之人所共有人新
11 北市○○區○○○段○○○地號土地應予變價分割，所得價金按
12 附表編號二應受分配比例欄所示比例分配。

13 附表編號三所示次序一至五、七至十二、十四至十五所示之人所
14 共有新北市○○區○○○段○○○地號土地應予變價分割，所得
15 價金按附表編號三應受分配比例欄所示比例分配。

16 訴訟費用新臺幣貳仟柒佰陸拾元，按附表編號一應受分配比例欄
17 所示比例負擔。

18 事實及理由

19 一、被告群友事業有限公司（群友公司）經合法通知，未於言詞
20 辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰
21 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 二、原告主張：新北市○○區○○○段00地號土地、同段157地
23 號土地（下稱系爭土地）及新北市○○區○○○段000○號
24 即門牌號碼新北市○○區○○街000號房屋（下稱系爭房
25 屋，與系爭土地以下合稱系爭房地）為兩造共有（按訴外人
26 郭淑真於民國109年9月29日將其所有系爭房屋應有部分信託
27 登記予原告林冠佑），共有人間並無不分割之協議，亦無法
28 令禁止分割，是原告請求就共有之系爭房地為分割，於法無
29 違。另系爭土地共有人眾多，且各共有人之應有部分細碎，
30 實際上無法求得對各共有人最佳之分割方法，再者，新北市
31 ○○區○○○段00地號土地上又坐落新北市○○區○○○段

000○號即門牌號碼新北市○○區○○街000號房屋，而就建物而言，實無法原物分割。據此，無論土地抑或建物，若均以變價分割之方式，較能符合各共有人之權益，且亦能使法律關係較為單純，避免土地分割細碎而致損及共有人權益之疑慮，為能將系爭房地之價值最大化，以及為符合系爭房地之整體利用發展，爰依民法第823條及第824條之規定，提起本件分割共有物訴訟等語，並聲明：(1)附表所示次序1號至13號共有人持有之新北市○○區○○○段000○號門牌號碼新北市○○區○○街000號房屋應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示之應受分配比例分配。(2)附表所示次序1號至12號、14號至15號共有人持有之新北市○○區○○○段00地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示之應受分配比例分配。(3)附表所示次序1號至5號、7號至12號、14號至15號共有人持有之新北市○○區○○○段000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應受分配比例分配。

三、被告郭文池、郭兆玄、郭晃庭、郭美玲、郭春忠、郭穎瑄、郭清祥、郭清霖、郭麗美、郭麗雪、郭麗寬、郭淑蘭（下稱被告郭文池等人）則以：被告郭文池等人不同意變價分割，原告可以買回被告郭文池等人之全部持份或由被告郭文池等人買回原告等人持份，然原告所提出之價錢，被告郭文池等人無法接受等語置辯。另被告群友公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)按所謂信託係信託人為自己或第三人之利益，以一定財產為信託財產，移轉於受託人管理或處分，以達成一定之經濟上或社會上之目的之行為。信託目的祇須不違背善良風俗或公共秩序即可由當事人任意定之（最高法院81年度臺上字第364號裁判意旨參照）。經查，訴外人郭淑貞於109年9月29日將其所有系爭房屋之應有部分信託登記予原告林冠佑（原因發生日期：109年9月16日），其信託目的為產權管理及處分

01 信託財產，信託期間自本契約簽署完成起至信託目的完成日
02 或雙方協議終止日，此有新北市三重地政事務所110年5月10
03 日新北重地籍字第1106097434號函文及隨函檢附該所109年9
04 月26日收件重淡登字第30310號信託登記資料在卷可查（見
05 本院卷第139至160頁），依前開說明，原告林冠佑自得本於
06 前述信託目的起訴請求分割系爭房屋，先予敘明。

07 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
08 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
09 不在此限；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得
10 因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第82
11 4條第2項分別定有明文。經查，系爭房地之共有人如附表各
12 編號所有權人欄所示之事實（按訴外人郭淑真於109年9月29
13 日將其所有系爭房屋應有部分信託登記予原告林冠佑），此
14 有系爭房地之土地及建物查詢資料在卷可查（見本院卷第10
15 3至123頁），另系爭房地並無因使用目的不能分割之情事，
16 另兩造亦未定有不分割之協議各情，亦為兩造所不爭執。然
17 依被告郭文池等人前開抗辯，可知原告與被告郭文池等人就
18 系爭房地之分割方法並無從獲得協議，依照前述說明，原告
19 等人自得依民法第823條第1項、第824條第2項等規定，請
20 求以判決分割系爭房地，即無不合，應予准許。

21 (三)另按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
22 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
23 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
24 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
25 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
26 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
27 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
28 有人，民法第824條第1、2項分別定有明文。又按分割共有
29 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之
30 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共
31 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必

於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年臺上字第271號判例要旨參照）。

(四)經查，系爭房屋為土造1層建物，且系爭房屋所坐落土地則為同段93地號土地等事實，有前述土地及建物查詢資料存卷可查（見本院卷第103至115頁），是系爭房屋與93地號土地具有整體使用上之不可分關係，應予合併分割。再查，系爭房屋面積為151.07平方公尺，且僅有前後門可供進出，業據被告郭文池等人陳述無訛（見本院卷第443頁），故系爭房屋倘依如附表編號一所示次序1至13所示之共有人應有比例為原物分割，各共有人分得面積過小，且將無獨門戶供各共有人出入，除有礙其經濟效用外，並有損系爭房屋完整性，勢必影響系爭房地之使用現狀，造成日後使用上困難，而無法發揮經濟上之利用價值，足見系爭房屋及93地號土地以原物分割顯有困難。另同段157地號土地面積僅6.28平方公尺，且與前述同段93地號土地相鄰，此有土地及建物查詢資料及新北市淡水地政事務所函文所檢附土地地籍圖1份在卷足稽（分見本院卷第117至123頁及第233至236頁），可知此157地號土地面積甚小，若依附表編號三所示共有人應有比例為原物分配，各共有人分得土地面積甚小，造成土地細分不利使用，必將減損該土地經濟價值。足見系爭房地若均以原物分割，均顯有事實上之困難。倘採變價方式為分割，並依如附表各編號所示共有人應有比例分配變價所得價金，係透過市場自由競爭之方式為變價，將使系爭房地之市場價值極大化，以維持共有物經濟效益，並徹底消滅共有關係，自堪認以變價方式為分割，較符合全體共有人利益。從而，本院斟酌上述各情，認系爭房地之分割方式，應以變價分割，並將變價所得依各共有人應有部分比例分配價金，最為公平適當。

五、從而，原告請求(一)附表編號一所示次序1至13所示之人所共有系爭房屋應予變價分割，所得價金按附表編號一應受分配比例欄所示比例分配；(二)附表編號二所示次序1至12、14至1

5所示之人所共有人同段93地號土地應予變價分割，所得價金按附表編號二應受分配比例欄所示比例分配；(三)附表編號三所示次序1至5、7至12、14至15所示之人所共有同段157地號土地應予變價分割，所得價金按附表編號三應受分配比例欄所示比例分配，為有理由，應予准許。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟、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。經查，裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分割方法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，不受原告聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，本件原告請求裁判分割系爭房地雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，應由兩造按附表一所示之應有部分比例負擔，始屬公允，爰依職權確定本件訴訟費用額為新臺幣2,760元（即第一審裁判費），應按附表編號一應受分配比例欄所示比例負擔。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
士林簡易庭法 官 莊明達

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
書記官 王淳平

附表：

編號			一		二		三	
系 爭 房	次序	所有權人	新北市○○區○○○段 000○號建物即門牌號 碼新北市○○區○○街 000號房屋		新北市○○區○ ○○段00地號土 地		新北市○○區○ ○○段000地號 土地	
			應有部 分比例	應受分 配比例	應有部 分比例	應受分 配比例	應有部 分比例	應受分 配比例

(續上頁)

01

地	1	郭文池	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4
	2	郭兆玄	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15
	3	郭晃庭	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15
	4	郭美玲	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15	1/15
	5	郭春忠	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4	1/4
	6	郭穎瑄	1/20	1/20	1/20	1/20		
	7	郭清祥	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28
	8	郭清霖	1/28	1/28	1/28	1/28	17/280	17/280
	9	郭麗美	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28
	10	郭麗雪	1/28	1/28	1/28	1/28	17/280	17/280
	11	郭麗寬	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28
	12	郭淑蘭	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28	1/28
	13	林冠佑（信託登記）	1/28	1/28				
	14	群友事業有限公司			1/56	1/56	1/56	1/56
	15	冠金開發股份有限公司			1/56	1/56	1/56	1/56