臺灣士林地方法院民事簡易判決

112年度士簡字第1460號

原　　告　吳宗穎

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張育銜律師

複代理人　　鄭惟仁

　　廖婉茹律師

被　　告　黃進旺

　　黃進來

000000000000000000

000000000000000000

　　曾黃阿妹

　　黃陳春

　　黃漢賓

　　黃登煌

　　黃秀孌

000000000000000000

　　黃秀貞

　　黃李秀燕

　　黃文益

　　黃文良

000000000000000000

　　黃阿賢

兼上4人共同

訴訟代理人　黃銀清

被　　告　黃朱阿淑

　　黃金雄

　　黃薔蓉

　　黃美玉即黃姿紜

　　黃美玲

000000000000000000
黃秀雲
黃國成
黃中雖
黃阿勤
上22人共同
訴訟代理人　黃士璿
被　　告　黃梅蘭
000000000000000000
訴訟代理人　黃阿勤
上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有臺北市○○區○○段○○段00地號土地應予變價分割，並將所得價金按如附表所示權利範圍比例分配予各共有人。

訴訟費用新臺幣1,000元，由兩造按如附表所示權利範圍比例負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

事實及理由

一、原告起訴主張：臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）原為訴外人鄭黃阿儉所有，原告於鈞院111年度司執字第21700號強制執行事件中拍定取得權利範圍23/1080，並經鈞院於民國112年6月28日核發不動產權利移轉證明書，故系爭土地為兩造所共有。系爭土地實際位置約為門牌號碼臺北市○○區○○○路000號至139號之正前方（含人行道及道路停車格），係屬道路用地（公有設施用地），供公眾通行之用，則系爭土地所有權人就系爭土地之使用，受有須供公眾通行使用之限制，然並未限制兩造就系爭土地之處分權，而兩造並未訂有不分割之契約，且依系爭土地之使用目的亦無不能分割之情形，僅係分割後仍應供公眾道路使用之限制，倘為原物分割，除難公平分配外，日後將徒增各共

有人使用上之爭議，因兩造無法協議分割，為此提起本件訴訟，請求以變價方式分割系爭土地，由兩造依權利範圍比例分配價金。為此，依民法第823條、第824條之規定提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有之系爭土地應予變價分割，並將所得價金按如附表所示權利範圍比例分配予各共有人。

二、被告則以：原告是否利用低價取得系爭土地權利範圍23/1080，採用變價分割試圖強制拍賣系爭土地，確有影響其他所有權人之權益，基於民法第823條、第824條規定之原則，被告以原物分割原則，願意以原告拍定系爭土地權利範圍23/1080之價金新臺幣（下同）8萬0,110元加計利息（拍定日112年1月11日）買回原告持有部分等語答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、法院判斷：

㈠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。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。經查，本件兩造共有之系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情事，亦無定有不能分割之期限或約定，且兩造復未能達成協議分割之共識，已如前述，則原告依上開規定訴請裁判分割系爭土地以消滅兩造間共有關係，應屬有據。

㈡次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，

因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項分別定有明文。

㈢經查，系土地面積為57平方公尺，雖土地登記第一類謄本上使用分區之內容記載為空白，然觀諸原告提出之Google街景圖暨現場照片，可知系爭土地部分為道路用地、部分為人行步道用地，而系爭土地之共有人多達24人，若以原物各自分配時，將造成系爭土地過度細分，且因分得之土地過小，致影響土地合理經營利用，有違經濟效用，顯然不適宜採原物分割方式。本院考量透過變賣方式分割，共有人可將系爭土地整筆出售，使土地所有權歸一，發揮更大之經濟效用，而有意買回系爭土地之共有人，仍可行使其等優先承買之法律上權利，藉此繼續保有不動產之所有權，尤以共有人或第三人於變價過程所為之良性公平競價，亦可增益系爭土地變現之價值，從而提高各共有人所可能獲配之金額，反較有利於雙方，維護系爭土地之完整而符合各共有人間之公平性，故斟酌系爭土地之型態、位置、使用用途、客觀情狀、經濟效用、共有人之利益等一切情狀，認為系爭土地應以變價分割之方式較為適當，原告主張將系爭土地變價分割，所得價金按如附表所示權利範圍比例分配，即為可採。

四、綜上所述，系爭土地既無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，各共有人亦未能達成分割之協議。從而，原告依民法第823條、第824條之規定，請求將兩造所共有之系爭土地變價分割，所得價金按如附表所示權利範圍比例分配，為有理由，應予准許。

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。本件依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一審裁判費），應由兩造按如附表所示權利範圍比例負擔，並應加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　17　　日

士林簡易庭法　官　李建忠

以上正本證明與原本無異。

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　　113　　年　　6　　月　　17　　日

書記官　王若羽

附表：

土地標示：臺北市○○區○○段○○段00地號土地，面積57平方公尺		
編號	共有人	權利範圍
1	黃進旺	1/8
2	黃進來	1/8
3	曾黃阿妹	1/8
4	黃陳春	1/54
5	黃漢賓	23/1080
6	黃登煌	23/1080
7	黃秀孌	23/1080
8	黃秀貞	23/1080
9	黃李秀燕	1/32
10	黃文益	1/32
11	黃文良	1/32
12	黃銀清	1/32
13	黃朱阿淑	1/48
14	黃金雄	1/48
15	黃薔蓉	1/48

（續上頁）

16	黃美玉即黃姿紜	1/48
17	黃美玲	1/48
18	黃秀雲	1/48
19	黃國成	1/8
20	黃阿賢	1/32
21	黃中雖	1/32
22	黃阿勤	1/32
23	黃梅蘭	1/32
24	吳宗穎	23/1080