臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1771號

原　　告　吳宗穎
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　張育銜律師
複　代理人　林原弘律師
　　鄭惟仁
被　　告　張金龍
000000000000000000
　　周亦平
訴訟代理人　林子煌

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按附表二應有部分欄所示比例分配。

訴訟費用新臺幣貳仟參佰貳拾元，由兩造依如附表二應有部分欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：臺北市○○區○○街○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示，而系爭土地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造就系爭土地亦未曾訂有不分割之約定或以契約訂有不分割之期限，因無法協議分割，原告即依據民法第823條第1項前段規定請求分割系爭土地；另若以原物分割為分割方式，除難以公平分配外，更須另行劃出共同使用通行空間，恐將破壞系爭土地結構，況系爭土地面積僅4平方公尺，如採原物分割，將使各共有人得有效利用之空間狹小，且增加法律關係之複雜化，亦損土地之完整性，致其可供利用之面積大幅降低，無法完全發揮土地經濟上之利用價值，故併請求依民法

第824條第2項第2款規定為變價分割，並將價金按應有部分比例分配予全體共有人，爰依民法第823條、第824條等規定提起本件訴訟，並聲明：請求將系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

二、被告各自答辯：

（一）被告張金龍則以：就系爭土地，原告之應有部分甚微，卻主張分割，對其他共有人不公平，若要就系爭土地實施分割，應以原物分割方式，蓋系爭土地無法利用，並無價值，採原物分割不會影響系爭土地之利用與價值。

（二）被告周亦平則以：系爭土地為門牌號碼臺北市○○區○○○路○000號、第151號及第153號等建築物（下合稱系爭建物）之建築基地，故不能與其上之建築物分離，單獨請求分割，並移轉或設定負擔，因此原告之主張並無理由；若系爭土地係可以被分割，則應採原物分割，並維持被告2人就系爭土地之共有關係。

三、本院得心證之理由：

（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。經查，兩造為系爭土地之共有人，各自應有部分如附表二所示，此有系爭土地第三類登記謄本在卷可參（見本院113年度士簡字第1771號卷【下稱本院卷】第21至25頁）；復經本院依職權函詢臺北市建成地政事務所、臺北市政府都市發展局有關系爭土地分割之限制，該等機關回函表示系爭土地並無依地政權限法令而有限制不能分割情事，亦無受建築基地法定空地分割辦法之限制不能分割情事等節，亦有臺北市建成地政事務所113年12月19日北市建地測字第1137017660號函、臺北市政府都市發展局114年3月7日北市都授建字第1143016237號函在卷可參（見本院卷第79、123頁）；另查無兩造間定有不得分割之約定（見本院卷第84頁），則原告依上開規定請求裁判分割系爭土地，於法有

據。至被告周亦平雖以前詞置辯，然查，系爭建物並未坐落在系爭土地上乙情，此有系爭建物之土地建物查詢資料在卷可參（見限閱卷），復被告周亦平亦不爭執系爭土地上並無建物（見本院卷第133頁），故系爭土地並無依法不得分割之情事，故被告周亦平此部分所辯，並無可採。

（二）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，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、第2項、第4項分別定有明文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。再按原物分配顯有困難時，得變賣共有物，民法第824條第2項第2款前段定有明文。所謂各共有人均受原物之分配顯有困難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難（如法律上禁止細分），以及事實上之困難（如共有人按其應有部分分配所獲分配之共有物極少，致難以利用）（最高法院108年度台上字第1841號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積僅為4平方公尺，有系爭土地登記第三類謄本在卷可參（見本院卷第21頁），可見系爭土地面積不大，若將系爭土地按兩造如附表二所示之應有部分比例原物分割，亦或原物分割後由被告2人共有其等應有部分之土地，將使系爭土地過於零碎，恐將有損系爭土地之完整性，亦勢必破壞系爭土地之使用現狀，造成日後使用上之

困難，致無法發揮系爭土地經濟上之利用價值，足認本件以原物分割，客觀上顯有困難；然採以變價分割方式分割系爭土地，除得避免分割後系爭土地面積細分過小外，亦得使兩造按如附表二所示之應有部分比例受分配以市價拍賣所得之價金，並無不公。是本院審酌系爭土地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益，認原告所主張變賣系爭土地全部，依附表二所示兩造應有部分比例分配價金之分割方式，在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭土地市場價值，對兩造全體共有人應屬最有利，而屬允適，堪為可採。再者，依民法第824條第7項：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之」之規定，系爭土地如變價分割，將來執行法院拍賣時，兩造均有依相同條件優先承買之權，且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行程序，則系爭土地如值高價，經應買人競相出價，自可得公平之價格賣出，對未能買得系爭土地之共有人，亦可獲分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利，是以本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭土地經濟效用之分割方法。

（三）從而，依系爭土地之性質、經濟效益，系爭土地尚不宜依以原物分配於各共有人，衡諸上開各情，系爭土地如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，共有人所能分配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利。是以，系爭土地應依民法第824條第2項第2款規定，變賣共有物，由兩造依附表二所示應有部分比例分配價金，以消滅共有關係為當。

四、綜上所述，原告依照民法第823條、第824條規定請求分割系爭土地，為有理由，且本院認以將系爭土地變價分割為最適宜之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能兼顧各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，依前開規定，諭知訴訟費用應由兩造依其等就系爭土地原來之應有部分比例負擔（即如附表二所示）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　4　　月　　29　　日

士林簡易庭　法　官　葛名翔

以上正本係照原本作成。

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　　114　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　詹禾翊

附表一：

編號	地號	土地面積	權利範圍（即應有部分）
0	臺北市○○區○○段○○段000○0地號	4平方公尺	張金龍6/14 周亦平7/14 吳宗穎1/14

附表二：

編號	登記名義共有人	應有部分比例
0	張金龍	6/14
0	周亦平	7/14
0	吳宗穎	1/14