

臺灣士林地方法院民事簡易判決

115年度士簡字第598號

原告 彭啟唐
訴訟代理人 施竣中律師

被告 陳賜榮

陳賜禎

陳建良

陳權福

陳權宏

誠家興建設股份有限公司

上 一 人

法定代理人 孫銘仁

被告 偉鉅土地開發有限公司

法定代理人 黃志彰

被告 豪展投資有限公司

法定代理人 許承煬

被告 鴻展商務有限公司

法定代理人 鄧鴻文

被告 方博宇

李季庭

上 一 人

訴訟代理人 陳柏亨

被 告 陳賜通即陳賜隆繼承人

陳麗鳳即陳賜隆繼承人

陳麗雀即陳賜隆繼承人

陳麗娟即陳賜隆繼承人

陳麗燕即陳賜隆繼承人

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

如附表所示兩造共有之臺北市○○區○○段0○段000地號土地應予變價分割，所得價金依如附表所示之權利範圍比例分配。

訴訟費用新臺幣陸仟玖佰陸拾元，由兩造依如附表所示比例負擔。

事實及理由

一、本件被告陳賜禎、陳建良、誠家興建設股份有限公司、豪展投資有限公司、鴻展商務有限公司、方博宇、陳賜通即陳賜隆之繼承人、陳麗鳳即陳賜隆之繼承人、陳麗娟即陳賜隆之繼承人均經合法通知，俱未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造如附表所示權利範圍而共有，無依法令

01 目的或協議不能分割之情事，系爭土地如依各共有人權利範
02 圍為原物分割，各共有人所分得面積甚小，無法原物分割單
03 獨利用，因此以原物分割予兩造顯有困難，故原告主張應以
04 變價分割方式為分割，將變價所得價金按各共有之權利範
05 圍比例分配，乃依民法第823條第1項之規定，提起本件訴訟
06 等語，並聲明求為判決系爭土地應予變價分割，所得價金依
07 如附表所示之權利範圍比例分配。

08 三、被告陳賜榮、被告陳權福、被告陳權宏則以：本件土地價值
09 上升，仍希望協調等語。

10 四、被告李季庭則以：被告偉鉅土地開發有限公司提議價格只有
11 120萬元不符合現在160萬元等語。

12 五、被告陳麗雀則以：不希望變價分割，已經辦理土地繼承登記
13 等語。

14 六、被告陳麗燕則未表示意見。

15 七、被告偉鉅土地開發有限公司則以：同意變價分割。

16 八、本院得心證之理由

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

18 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
19 在此限。民法第823條第1項定有明文。

20 (二)茲查，系爭土地之所有權人為如附表所示之兩造，有卷附之
21 土地建物查詢資料可參（見本院限閱卷），而系爭土地核其
22 使用目的並無不能分割之情形，亦未見兩造就系爭土地有不
23 分割之協議，故認原告訴請分割系爭土地，即應准許。

24 (三)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
25 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
26 絕履行者，法院得因任何共有之請求，命為下列之分配：

27 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
28 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
29 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
30 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
31 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。民法第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。復按裁判分割共有物，須斟酌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，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決參照）。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號判決參照）。

(四)第查，系爭土地面積為30平方公尺，共有人各已達17人等情，有上開土地謄本在卷可佐，如各依應有部分為原物分割，各共有人所得土地面積甚小，顯難以利用該土地。從而，如原物分割予各共有人後將造成各共有人使用上困難，而無法發揮經濟上利用價值，堪認不宜。本院依系爭土地之現狀、面積、性質、原物分割之經濟效用減損情形、全體共有人之利益、公平原則，及各共有人日後得於變價程序中尚得價購系爭土地應有部分等一切情事，認本件應以變價分割之方式，將變價所得價金按如附表所示之權利範圍比例分配為適當。

九、綜上所述，本院判決如主文第一項所示。

十、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明文規定。本件依職權確定訴訟費用為6,960元（第一審裁判費），本院認本件共有物分割訴訟之結果，全體共有人同蒙其利，躺由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依上開規定，斟酌本件全案情節，命兩造依如附表所示比例負擔訴訟費用。

中 華 民 國 115 年 8 月 3 日
士林簡易庭 法 官 楊峻宇

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須

01 按他造當事人之人數附繕本)。

02 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日

03 書記官 徐子偉

04 附表

05	編號	不動產	共有人	應有部分
	1	臺 北 市 ○ ○ 區 ○○段0 ○段000 地 號 土 地	彭啓唐	100分之3
	2		陳賜榮	20分之1
	3		陳賜禎	20分之1
	4		陳建良	20分之1
	5		陳權福	40分之1
	6		陳權宏	40分之1
	7		誠家興建設股份有限公司	50分之21
	8		偉鉅土地開發有限公司	50分之3
	9		豪展投資有限公司	100分之3
	10		鴻展商務有限公司	100分之3
	11		方博宇	100分之3
	12		李季庭	30分之5
	13		陳賜通	150分之1
	14		陳麗鳳	150分之1
	15		陳麗雀	150分之1
	16		陳麗娟	150分之1
	17		陳麗燕	150分之1