臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2744號

原　　告　郭若綺
訴訟代理人　陳國雄律師
複　代理人　曾憲忠律師
被　　告　陳松塋
000000000000000000
　　廖俊仁
上　一　人
訴訟代理人　陳淑芬律師
被　　告　郭嫩嫩
　　黃郭秋菊
000000000000000000
法定代理人　黃國書
被　　告　中國信託商業銀行股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　利明献
被　　告　益豐建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林石蜂

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國110年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地分割由被告中國信託商業銀行股份有限公司取得。

被告中國信託商業銀行股份有限公司應補償原告、被告陳松塋、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊、益豐建設股份有限公司分別如附表所示金額。

訴訟費用由被告中國信託商業銀行股份有限公司負擔三分之二、被告益豐建設股份有限公司負擔六分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告請求分割兩造共有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），揆諸前揭規定，應由系爭土地所在地之本院專屬管轄。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第4款定有明文。查原告起訴時以陳松塋、陳松銘、陳松培、李香、陳彥伶、陳彥羽、葉家誠、廖俊仁、簡文彬、簡文貴、簡文發、陳簡順美、李簡順珠、簡順英、林葉玉枝、林世界、林素綾、林裕智、林位宗、葉道雄、葉德雄、郭嫩嫩、黃郭秋菊、詹月鳳、葉雲清、葉雲蓮、葉雲河、葉麗雲、葉姿吟、葉麗美、葉正波、中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託商銀）等32人為被告，聲明：㈠陳松塋、陳松銘、陳松培、李香、陳彥伶、陳彥羽應就被繼承人陳林彩月所有系爭土地）分352800分之588辦理繼承登記；㈡系爭土地應予分割，其分割分法如民事起訴狀附表一所示；㈢原告、被告中國信託商銀應補償被告如民事起訴狀附表二所示金錢等語（北司調卷第頁9-13）。嗣系爭土地部分持分已辦理分割繼承登記及買賣等原因，原告於民國110年8月7日減縮被告為陳松塋、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊、益豐建設股份有限公司（下稱益豐建設公司）、中國信託商銀，並變更聲明為：㈠兩造共有系爭土地分歸原告、被告中國信託商銀、益豐建設公司取得，其分割方法如民事言詞辯論意旨（續）狀附表一所示；㈡被告益豐建設公司應補償被告陳松塋、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊如民事言詞辯論意旨（續）狀附表二所示金錢等語（卷二第35-37頁），核與前揭規定相符，應予准許。

三、被告陳松塋、郭嫩嫩、黃郭秋菊、益豐建設公司均經合法通

知，而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地現為兩造共有，原告權利範圍96分之1、被告中國信託商銀權利範圍0000000分之0000000、被告益豐建設公司權利範圍42336分之115，合計占系爭土地持分98.429%，其餘持分則由被告陳松堃、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊共有，倘系爭土地依兩造應有部分比例為原物分割，則被告陳松堃、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊分割後所得土地將不符法定建築基地最小寬度及深度，而無法作為建築基地使用，此有礙其經濟效用並有損系爭土地之完整性。因系爭土地上存有同小段225、227、232、233、234、243建號均已信託登記予被告中國信託商銀，故將系爭土地分歸原告及被告中國信託商銀、益豐建設公司所有，始能將房屋及土地合而為一，發揮最大經濟價值，故採原物分割併以金錢補償之方式較諸變價分割方式為公平妥適，故系爭土地應依民法第824條第2項第1款但書、第3項規定以原物分配予原告及被告中國信託商銀、益豐建設公司，以金錢補償被告陳松堃、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊之分割方法為適當，且兼顧兩造共有利益之公平，爰依法提起本件訴訟，並聲明：㈠兩造共有系爭土地分歸原告、被告中國信託商銀、益豐建設公司取得，其分割方法如民事言詞辯論意旨狀附表一所示；㈡被告益豐建設公司應補償被告陳松堃、廖俊仁、郭嫩嫩、黃郭秋菊如民事言詞辯論意旨狀附表二所示金錢。

二、被告廖俊仁則以：對於民事言詞辯論意旨（續）狀附表二所示被告廖俊仁應受補償金額為新臺幣（下同）909萬8,440元無意見等語；被告陳松堃、郭嫩嫩、黃郭秋菊、中國信託商銀、益豐建設公司則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見。

三、得心證之理由：

㈠原告請求分割系爭土地為有理由：

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；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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查系爭土地現為兩造共有，原告權利範圍96分之1、被告陳松堃權利範圍352800分之588、被告廖俊仁權利範圍705600分之9408、郭嬓嬓權利範圍0000000分之735、黃郭秋菊權利範圍0000000分之735、被告中國信託商銀權利範圍0000000分之0000000、被告益豐建設公司權利範圍42336分之115等情，有系爭土地最新土地建物查詢資料（卷二第83-91頁）為憑，而系爭土地無因物之使用目的不能分割情形，亦無不能分割之約定，因未尋獲部分被告而就分割方法無法協議，揆諸前揭規定，原告請求法院裁判分割系爭土地，即屬有據。

㈡系爭土地以原物分配予被告中國信託商銀所有，其餘共有人以金錢補償為宜：

1.按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年度臺上字第600號判決意旨參照）。又法院裁判分割共有物，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年度臺上字第1607號判決意旨參照）。法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以

符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院99年度臺上字第1791號判決意旨參照）。

2.查原告雖主張分割方法為由原告、被告中國信託商銀、益豐建設公司取得系爭土地，而由被告陳松堃、廖俊仁、郭嬤嬤、黃郭秋菊受領金錢補償。惟按民法第824條第2項明文規定：「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：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。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。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有人為分配（最高法院107年度臺上字第1791號判決意旨參照）。足見民法所定裁判分割共有物之方法雖得兼採原物分配於部分共有人、未受分配之共有人以金錢補償，然須因共有人之利益或其他必要情形，始得就共有物之「一部份」仍維持共有。依原告主張之前揭分割方法，係就系爭土地之「全部」仍維持由原告、被告中國信託商銀、益豐建設公司共有，核與法定裁判分割共有物之分割方法不符，揆諸前揭說明，本院仍應於法定分割方法範圍內依職權為公平之裁量，而不受原告所主張分割方法之拘束。依系爭土地現持分狀態，被告中國信託商銀權利範圍

0000000分之0000000，已逾97%，而系爭土地其上225、227、232、233、234、243建號均已信託登記予被告中國信託商銀之情，有原告所提出建物登記第三類謄本（卷一第143-154頁）為憑，堪認系爭土地分配予被告中國信託商銀將能使土地及其上建物經濟價值最大化，而被告廖俊仁表示同意受金錢補償，被告陳松堃、郭嬓嬓、黃郭秋菊、益豐建設公司則均已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見，堪認其等就系爭土地分割方法應無特定意見，本院綜合斟酌系爭土地經濟效用及全體共有人之利益，認系爭土地宜以原物分配予持分高逾97%之被告中國信託商銀所有，當為最符社會經濟效益之分割方法。

3.經本院就系爭土地囑託世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所估價，系爭土地使用分區為第三種商業區、面積202.3725坪、單價每坪337萬2,000元、總值為6億8,240萬70元，有不動產估價報告書（外放不動產估價報告書第40頁）為憑，是被告中國信託商銀應按各共有人就系爭土地應有部分比例之價值，分別補償其餘共有人如附表所示金額，以兼顧兩造之利益。

四、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。至於分割方法，本院係依法定分割方法採原物分割系爭土地均分歸由被告中國信託商銀取得為當，並應由被告中國信託商銀補償其餘共有人，此應屬符合社會經濟效益之分割方法，爰判決如主文第1、2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

六、訴訟費用之負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　23　　日

民事第四庭　　法　官　姚水文

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　23　　日

書記官　吳華瑋

附表

編號	共有人	權利範圍	應補償金額（新臺幣）	計算式（總值×權利範圍）
1	郭若綺	1/96	710萬8,334元	6億8,240萬70×1/96
2	陳松塋	588/352800	113萬7,333元	6億8,240萬70×588/352800
3	廖俊仁	9408/705600	909萬8,668元	6億8,240萬70×9408/705600
4	郭嬓嬓	735/0000000	9萬6,712元	6億8,240萬70×735/0000000
5	黃郭秋菊	735/0000000	38萬6,848元	6億8,240萬70×735/0000000
6	益豐建設股份有限公司	115/42336	185萬3,647元	6億8,240萬70×115/42336