臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第5796號

原　　告　林鑾香
訴訟代理人　朱俊雄律師
　　黃國益律師
　　陳思穎律師
　　林庭伊律師
　　陳韻鸚
被　　告　李嘉誠
訴訟代理人　鄭傳興
000000000000000000
複　代理人　蔡浚明
被　　告　鴻金寶事業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭玲芬
000000000000000000
訴訟代理人　劉錦隆律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年6月15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，所得價金由兩造依附表二「變賣價金分配比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回其訴之全部或一部；但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明文，準此，原告於被告已為本案之言詞辯論前撤回其訴者，無須徵得被告之同意，即生訴之撤回之效力。而準備程序因係言詞辯論之準備，實質上為言詞辯論之一部，若

被告於準備程序中，就原告所主張訴訟標的之法律關係已為本案之陳述，即應與民事訴訟法第262條第1項但書所定被告已為本案之言詞辯論相當。是原告於被告在準備程序已為本案之陳述後撤回其訴者，如未得被告同意，前此因原告起訴而生之訴訟繫屬，自不因其訴之撤回而歸消滅（最高法院80年度台抗字第246號、99年度台抗字第389號裁定意旨參照）。經查，本院前於民國109年10月8日行準備程序，被告已到庭陳明答辯聲明及答辯理由，並針對共有物分割方案為實質答辯，此有本院準備程序筆錄在卷可稽（見本院卷第31至38頁），揆諸前開說明，應認被告已為本案之言詞辯論，是原告於此之後撤回其訴，即應依民事訴訟法第262條第1項但書規定得被告之同意，始生撤回之效力。次查，原告於109年12月10日庭呈民事準備書狀陳稱：「.....倘被告等因原告提出上開新分割方案後，伊等亦不欲再變價分割，則原告認為本件暫無訴訟之必要，請求鈞院准許原告撤回起訴，如最終可撤回，並准許原告退還三分之二裁判費」（見本院卷第85頁），核原告上開書狀內容，係以「如被告已無變價分割意願」為條件始為撤回，惟訴之撤回不得附條件，自難認原告於109年12月10日有為撤回本件訴訟之意思表示，況被告鴻金寶事業股份有限公司（下稱鴻金寶公司）亦在同日準備程序中當場表明：至於原告提及若撤回，我們不同意等語（見本院卷第82頁），是縱認原告於109年12月10日有為撤回之意思表示，亦因被告鴻金寶公司不同意，而不生撤回之效力。再查，原告後於110年7月7日以民事撤回起訴暨退還裁判費聲請狀撤回本件訴訟（見本院卷第185頁），亦經被告鴻金寶公司具狀表示不同意撤回（見本院卷第195頁），是原告於110年7月7日所為訴之撤回自不生效力。又原告再於111年6月15日言詞辯論程序當庭以言詞為撤回之意思表示，被告鴻金寶公司仍當庭表示不同意原告撤回（見本院卷第321至322頁），原告於111年6月15日所為訴之撤回，亦不生效力，是原告主張本件訴訟繫屬已因訴之撤回而消滅

等語，自非有據。

二、次按民事訴訟法第182 條第1 項規定，訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序。所稱訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟之先決問題而言，若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序自毋庸停止（最高法院99年度台抗字第414號、89年度台抗字第356號裁定意旨參照）。本件原告起訴主張本件兩造共有如附表一所示之土地（下稱系爭土地）應予分割，並主張伊就坐落系爭土地上如附圖所示之未辦保存登記建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街000號、113號、115號、117號1樓房屋，下合稱系爭未辦保存登記建物）已另案起訴確認伊就系爭未辦保存登記建物有優先承買權存在（即本院111年度訴字第864號【原案號為本院110年度補字第1890號】、本院110年度訴字第3041號、110年度訴字第2629號、110年度訴字第2056號確認優先承買權存在等事件，下合稱另案訴訟），因原告就系爭未辦保存登記建物有無優先承買權可能影響本件分割方案，本件分割共有物訴訟應於另案訴訟終結前裁定停止等語，並提出另案訴訟起訴狀、辯論意旨狀等件、臺灣臺北地方檢察署檢察官110年度偵字第555號不起訴處分書為證（見本院卷第225至254頁、第267至272頁）。惟查，原告就系爭未辦保存登記建物有無優先承買權存在之法律關係，並非本件土地分割共有物訴訟之先決問題，依上開說明，自無裁定停止本件訴訟程序之必要，原告聲請裁定停止本件訴訟程序，於法不合，不應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一「權利範圍」欄所示，系爭土地並無不能分割情形，兩造亦無不為分割之約定，惟兩造未能達成分割共識，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求裁判分割系爭土

地，又系爭土地應以原物分割方式，將伊與被告李嘉誠應有部分合併分得15分之1土地（計算式：150/2＋150/8＝150/10，即15/1），伊與被告李嘉誠並維持共有，而由被告鴻金寶公司分得15分之14土地等語。並聲明：㈠請准原告與被告間就共有坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地予以分割。㈡請准原告與被告間就共有坐落於臺北市○○區○○段○○段00000地號土地予以分割。㈢請准原告與被告間就共有坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號土地予以分割。

二、被告李嘉誠則以：伊同意分割，贊成原告之分割方法，變價分割將導致系爭土地變成無價值甚至無效之土地等語置辯。

三、被告鴻金寶公司則以：伊為系爭未辦保存登記建物之事實上處分權人，且為系爭土地相鄰之土地即臺北市○○區○○段○○段000000000000000000地號土地之所有權人，本件系爭土地應以變價分割為宜，蓋變價分割最為公平且不會造成畸零地之問題等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、本院之判斷：

㈠按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限，請求分割之共有物，如為不動產，共有人為何人及應有部分為若干，以土地、建物登記總簿登記者為準（最高法院67年度台上字第3131號判決意旨參照）。經查，系爭土地為兩造共有，應有部分各如附表一「權利範圍」欄所示等節，此有系爭土地第1類土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第95至103頁），堪認兩造確屬系爭土地之全體共有人。

㈡次按各共有人，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，又共有物之分割，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824條第1項、第2項定有明文。經查，系爭土地並無因法令或因物之使用目的不能分割之情形，此有臺北市松山地政事務所109年10月16日北市松地測字第1097020090號函、臺北市建築管理工程處109年10月28日北市都建照字第1093109943號函在卷可參（見本院卷第43至45頁），兩造亦無不為分割之約定，堪認兩造應得隨時請求分割系爭土地。從而，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規定，請求裁判分割系爭土地，於法自無不合。

㈢再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87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。又按所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。經查，系爭土地係第三種住宅區，面積分別為39平方公尺、29平方公尺、41平方公尺，合計為109平方公尺（計算式：39＋29＋41＝109），如以兩造應有部分比例原物分配系爭土地，原告約分得1.45平方公尺（計算式：109×2÷150＝1.45，小數點第2位以下四捨五入，下同），被告李嘉誠約分得5.81平方公尺（計算式：109×8÷150＝5.81），被告鴻金寶公司約分得101.73平方公尺（計算式：109×336÷360＝101.73），可知原告、被告李嘉誠按其應有部分比例分得土地面積僅有1.45平方公尺（約0.44坪）、5.81平方公尺（約1.76坪），合計亦僅有7.26平方公尺（約2.2坪），實難為何通常使用，堪認系爭土地性質上以原物分配兩造應有困難。斟以兩造均表明並無居住於系爭

土地（見本院卷第37頁），且就系爭土地無法以協議方式決定分割方式，為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取將系爭土地原物分配於一造，他造以金錢補償之分割方式。參以系爭土地位於臺北市信義區，公共設施及生活機能佳，具有相當市場價值，可由兩造及有意願之第三人自由競價、公開競標，當可反應系爭土地之市場價值，共有人所能分配之金額可能增加，對於共有人而言，當非不利。是本院審酌系爭土地之型態、利用可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對分割方案之意願等一切情狀後，認系爭土地之分割方法，應以變賣共有物，將價金按兩造應有部分比例分配於各共有人之方式為適當。

㈣至原告雖主張系爭土地其中7.26平方公尺由原告與被告李嘉誠之應有部分維持共有之分割方案為宜等語，並提出分割方案圖、地籍圖為據（見本院卷第275至277頁），然此分割方案造成新分割土地面積甚小且面臨道路寬度極微，不能為通常利用，且本件亦無何須維持原告與被告李嘉誠共有之必要性，如以上開方式分割，將導致土地過分細分，實不利土地整體開發及發揮土地最大經濟效益，是原告此節主張，實非可採。又原告雖主張：如系爭土地變價分割，將導致原告喪失對系爭未辦保存登記建物的優先承買權，法院配合被告鴻金寶公司為變價分割，將成為建商掠奪土地的幫兇，被告惡意主張變價分割系爭土地違反民法第148條規定等語（見本院卷第259頁），而被告李嘉誠亦抗辯變價分割會導致伊之土地變成無價值甚至無效的土地等語。惟查，系爭土地上確有如附圖所示之系爭未辦保存登記建物等情，此有現場照片、本院勘驗筆錄、臺北市松山地政事務所110年3月11日北市松地測字第1107004923號函附土地複丈成果圖在卷可稽（見本院卷第87頁、第115至119頁、第123至125頁），被告鴻金寶公司前有受讓為系爭未辦保存登記建物之事實上處分權人等節，並據被告鴻金寶公司提出系爭未辦保存登記建物之房屋稅籍證明書為證（見本院卷第141至147頁），而原告

已提起另案訴訟請求確認對系爭未辦保存登記建物之優先承買權存在等節，業如前述，然系爭土地變價途徑，除聲請法院拍賣外，兩造另得合意委託變賣，兩造亦得依對於系爭土地之利用情形、依存關係、拍賣或變賣價格、自身資力等，決定是否應買或行使優先購買權，取得系爭土地之所有權，亦足保障全體共有人之權利。況且，本件係原告自行提起訴訟並主張系爭土地原物分割顯有困難，應以變價分割較公平等語（見本院109年度北司調字第870號卷第7至15頁，本院卷第37頁），嗣後因原告對另案訴訟之考量等原因始改稱系爭土地不應變價分割，實難認被告鴻金寶公司抗辯系爭土地應以變價分割之分割方式為宜等節，有何違反民法第148條規定可言，是原告此節主張及被告李嘉誠此節抗辯，均非有據。

五、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項規定，請求分割系爭土地，為有理由，而系爭土地之分割方式，應以變價分割即變賣系爭土地，將所得價金由兩造按附表二「變賣價金分配比例」欄所示之比例分配取得為宜，爰判決如主文第1 項所示。

六、又因共有物分割涉訟，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。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭土地雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造負擔，始符公平，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，爰諭知如主文第2 項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　6　　日

民事第八庭　審判長法　官　鄭佾瑩

法　官　陳宣每

法　官　邱于真

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　　111　　年　　7　　月　　6　　日

書記官　邱美嫆

附表一：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
001	臺北市	信義區	犁和段	二	261-4	39	林鑾香：150分之2 李嘉誠：150分之8 鴻金寶事業股份有限公司：360分之336
002	臺北市	信義區	犁和段	二	261-5	29	林鑾香：150分之2 李嘉誠：150分之8 鴻金寶事業股份有限公司：360分之336
003	臺北市	信義區	犁和段	二	269	41	林鑾香：150分之2 李嘉誠：150分之8 鴻金寶事業股份有限公司：360分之336

附表二：

編號	共有人	變賣價金分配比例	訴訟費用負擔比例
001	林鑾香	150分之2	150分之2
002	李嘉誠	150分之8	150分之8
003	鴻金寶事業股份有限公司	360分之336	360分之336