

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第8650號

原告 永誠豐有限公司

法定代理人 林悅韜

訴訟代理人 黃英哲律師

被告 賴佳偉

訴訟代理人 賴幸霖

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年9月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地應予原物分割，其分割方法為附圖所示由原告取得編號A部分（面積九點五平方公尺），被告取得編號B部分（面積九點五平方公尺）。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

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所共有坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）位在臺北市中山區，是應由本院專屬管轄。

二、原告主張：兩造共有系爭土地（應有部分各2分之1），爰依民法第823條第1項規定請求准予原物分割。因系爭土地鄰地同小段947、1005-1地號土地所有權人原為原告法定代理人之母林麗雅之大哥林盛文，嗣林盛文於民國108年8月5日以夫妻贈與移轉所有權予其配偶林范秀雲；另附近同小段1006-1、915、944、945、946地號土地現由林麗雅、林麗貞、林盛文3人共同共有；周圍948地號土地亦為林氏家族子女共有，可知林氏家族成員所有土地相互連接而具共同開發經濟

01 價值，系爭土地分割後由原告分得附圖所示編號A部分，可
02 供家族鄰地整體開發利用，爰依法提起本件訴訟。

03 三、被告則以：被告同意分割系爭土地，但是對於分割後位置有
04 意見，因被告使用系爭土地停車，而如附圖所示編號A部分
05 較好停車，若以抽籤方式決定由何人分得編號A部分應較為
06 公平；若沒辦法，也願意分編號B部分等語。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告請求分割系爭土地為有理由：

09 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
12 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
13 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
14 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
15 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
16 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
17 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
18 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
19 定有明文。查系爭土地現為兩造共有（權利範圍各2分之1）
20 之情，有系爭土地登記公務用謄本（本院卷第23頁）為憑，
21 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
22 之約定，現兩造就分割方法無法協議，揆諸前揭規定，原告
23 請求法院裁判分割系爭土地，即屬有據。

24 (二)系爭土地以原物分配予兩造，由原告取得如附圖所示編號A
25 部分土地、被告取得如附圖所示編號B部分土地為宜：

26 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
27 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
28 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
29 拘束（最高法院88年度臺上字第600號判決意旨參照）。又
30 法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情
31 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. 本院依兩造主張，按兩造應有部分比例，囑託地政機關測量並繪製土地複丈成果圖（本院卷第55頁），參酌系爭土地如附圖所示編號A部分鄰接同小段947、1005-1地號土地，及與1005-1地號土地鄰接之同小段1006-1地號土地均為原告法定代理人之母系親屬林氏家族所有，業據原告提出上開土地登記謄本（本院卷第67-73頁）、林溪圳繼承系統表、林氏家族成員戶籍謄本（本院卷第103-117頁）可參，而系爭土地之使用分區為第三種住宅區，宜結合鄰地整合做為住宅使用為最有效使用，有華信不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書摘要可參，應堪認原告主張由其分得附圖所示編號A部分土地較利於未來家族鄰地整體開發利用，確屬有據。而被告雖陳稱其希望分得附圖所示編號A部分之目的是可供停2臺車等語（本院卷第96頁），惟查系爭土地如附圖所示編號A部分土地形狀為不規則四邊形、編號B部分土地形狀則接近長方形，有臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖（本院卷第55頁）為憑，衡諸汽車多為長方形外觀，編號A部分土地當無較編號B部分土地更易於停車之理，復觀諸系爭土地現場照片（北司調卷第19-25頁），足見停放系爭土地如附圖所示編號A部分車輛均超出系爭土地範圍而有部分車身占用公共道路之情形，則被告主張其使用系爭土地如附圖所示編號A部分可停放2臺車云云，難認係屬正當權利行使。本院審酌系爭土地之使用情形、經濟效用及各共有人之意願，認系爭土地如附圖所示之編號A部分由原告取得、編號B部分由被告取得，將能使土地經濟價值最大化。又系爭土地如附圖所示編號A、B部分面積均同為9.5平方公尺，有臺北市中山地政事務所土地複丈成果圖（本院卷第55頁）為憑，而系爭土

01 地如附圖所示編號A、B部分土地條件極為相似，經勘估時值
02 總價均相同之情，有華信不動產估價師聯合事務所不動產估
03 價報告書摘要可參，且本件係以兩造就系爭土地應有部分之
04 比例分割，故無共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
05 受分配之情形，是無民法第824條第3項以金錢補償之必要，
06 附此敘明。

07 五、綜上，原告請求裁判分割共有物，為有理由，應予准許。至
08 分割方法則應採原物分割為當，具體分割方法為：系爭土地
09 如附圖所示編號A部分土地（面積9.5平方公尺）分歸原告取
10 得，編號B部分土地（面積9.5平方公尺）分歸被告取得。

11 六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用
12 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
13 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。系爭土地雖因兩造無
14 法達成分割協議，原告因而提起訴訟，但兩造均因系爭土地
15 之分割而互蒙其利，依上開規定，本院認訴訟費用應由兩造
16 依應有部分之比例負擔，爰依民事訴訟法第80條之1、第85
17 條第1項規定以職權命兩造分擔負擔比例如主文第2項所示。

18 中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
19 民事第四庭 法 官 姚水文

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 110 年 10 月 1 日
24 書記官 吳華瑋