臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第3404號

原　　告　游哲宏

000000000000000000

000000000000000000

　　陳張敏

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

原　　告　中國建築經理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭重

共　　同

訴訟代理人　陳建宏律師

複　代理人　鄭旭閎律師

被　　告　張嘉紋

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　吳煇裕

　　邱士馨

000000000000000000

　　鄭月容

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示之土地應依如附表二所示之方法分割。

訴訟費用由兩造按如附表一所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。查請求分割共有物之訴，訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，屬固有必要共同訴訟，應以全體共有人為原、被告，當事人適格始無欠缺，又中國建築經理股份有限公司（下稱中國建築經理公司）因信託而登記為系爭土地之共有人之一，應有部分為4分之1（委託人為訴外人洪救真）、4分之1（委託人為訴外人鄭月娥），有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院訴字卷第93至99頁），故原告起訴時僅將委託人洪救真及鄭月娥列為原告（見本院北司調字卷第7頁），嗣於訴狀送達後，追加所有權之登記名義人中國建築經理公司為原告（見本院訴字卷第29頁），並最終撤回委託人洪救真及鄭月娥部分（見本訴字卷第187、189頁），揆諸前揭說明，合於上開法律規定，應予准許。

二、本件被告邱士馨經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，其餘被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地（下稱系爭土地），應有部分比例如附表一所示，系爭土地並無因物之使用目的或契約定有不分割期限，致不能分割之情形，而兩造就系爭土地分割之方法不能協議決定，爰請求裁判分割系爭土地。又系爭土地橫跨臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積：95平方公尺，下稱578地號土地）及同小段599地號土地（面積109平方公尺，下稱599地號土地），且其中578地號土地為被告共有，應有部分各4分之1，599地號土地則為原告游哲宏及陳張敏、訴外人洪救真及鄭月娥共有，應有部分各4分之1，為免土地過於零碎，有礙經濟效益，宜將系爭土地依如附圖所示切分為Ａ、Ｂ部分，各分歸被告、原

告共有，使如附圖所示Ａ、Ｂ部分之實際所有權人分別與578地號土地、599地號土地一致，以增加土地之完整性及使用效益。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟。並聲明：系爭土地應依如附圖所示分割為Ａ、Ｂ部分，Ａ部分分歸被告共有，應有部分各4分之1，Ｂ部分分歸原告共有，應有部分為原告游哲宏、陳張敏各4分之1、原告中國建築經理股份有限公司（下稱中國建築經理公司）2分之1。

二、被告答辯：

㈠被告邱士馨部分：原告所提分割方案足以兼顧全體共有人之最大利益，並合乎經濟效益，較為公平合理，爰同意之。

㈡被告張嘉紋、吳煇裕、鄭月容部分：渠等3人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠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；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，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示乙節，有土地登記第一類謄本在卷可按（見本院訴字卷第93至99頁），足堪信為真實。又本件於進行訴訟程序前，依民事訴訟法第403條第1項第3款規定進行調解先行程序結果，兩造調解不成立，有調解程序筆錄及簽呈存卷可佐（見本院北司調字卷第121、123、149頁），足認兩造就系爭土地分割之方法不能協議決定。而兩造既為系爭土地之共有人，且無法就分割之方法達成協議，系爭土地依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，則原告提起本件訴訟，就系爭土地請求裁判分割，揆諸前揭規定，核屬有據，應予准許。

㈡又按共有物分割之方法不能協議決定者，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第2項定有明文。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、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束，而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第2087號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積僅有26平方公尺，有土地登記第一類謄本附卷可考（見本院訴字卷第93頁），若按各共有人應有部分比例以原物分配予各共有人，則各共有人所能分得之面積甚小，有礙土地使用之經濟效益，惟系爭土地位在578地號土地及599地號土地之間，578地號土地面積95平方公尺，為被告所共有，應有部分各4分之1，599地號土地面積109平方公尺，為原告中國建築經理公司名下信託財產之委託人洪救真、鄭月娥及原告游哲宏、陳張敏所共有，應有部分各4分之1，有地籍圖謄本、土地登記第二類謄本等件在卷可憑（見本院北司調字卷第27至32頁），又依578地號土地及599地號土地間之分界線延伸而將系爭土地分割為如附圖所示Ａ、Ｂ部分，二者面積洽好相同，均為13平方公尺，且其分線界並無地上物坐落其上，亦據本院履勘現場確認無訛，有本院勘驗筆錄存卷可參（見本院訴字卷第159頁），若將如附圖所示Ａ、Ｂ部分各分歸被告、原告按渠等應有部分比例維持共有，則如附圖所示Ａ部分與578地號土地之所有權人歸於一致，且如附圖所示Ｂ部分之共有人原告游哲宏、陳張敏及原告中國建築經理公司信託財產之委託人洪救真、鄭月娥亦即為599地號土地之共有人，可使土地所有權人實際使用支配範圍集中，不至過於

分散，增加系爭土地及相連接之578地號土地、599地號土地之經濟效用，且對系爭土地現況及各共有人權益變動最小，並符合共有人間公平及最大利益原則，該分割方式亦為原告及被告邱士馨所認同，是本院綜合斟酌系爭土地現況、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭土地應依如附表二所示之方法予以原物分割為適當。

㈢另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一權利人同意分割；二權利人已參加共有物分割訴訟；三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。經查，系爭土地前經原告中國建築經理公司以其所有之應有部分8分之1（信託財產，委託人為洪救真）設定最高限額抵押權予受告知人華南商業銀行股份有限公司、被告吳煇裕以其所有之應有部分8分之1設定普通抵押權予受告知人台北富邦商業銀行股份有限公司、被告鄭月容以其所有之應有部分8分之1設定普通抵押權予受告知人第一商業銀行股份有限公司，有土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院訴字卷第93至99頁），本院並依原告聲請向前揭抵押權人告知訴訟（見本院訴字卷第129至137頁），而受告知人迄至本件言詞辯論終結前均未聲明參加訴訟，亦未到庭或具狀表示意見，則依上開法條規定，前揭抵押權自應分別移存於各該抵押人所分得維持共有之應有部分，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第823條、824條規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許。本院審酌兩造之利益平衡與系爭土地現況、利用價值等一切情事，認系爭土地應依如附表二所示之方法予以原物分割為宜，爰判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

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

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。查分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題，且兩造均因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認訴訟費用應由兩造按應有部分之比例負擔，較為公允，爰命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

七、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　　1　　月　　28　　日

民事第七庭　法　官　黃珮如

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　　1　　月　　28　　日

書記官　張惠晴

附表一：應分割之土地

地號	面積	共有人	應有部分比例	備註
臺北市○○區○○段○○段000○0地號	26平方公尺	原告游哲宏	8分之1	
		原告陳張敏	8分之1	
		原告中國建築經理股份有限公司	8分之1	一、信託財產（委託人：洪救真） 二、抵押權設定（抵押權人：華南商業銀行股份有限公司）
			8分之1	信託財產（委託人：鄭月娥）
		被告張嘉紋	8分之1	
		被告吳煇裕	8分之1	抵押權設定（抵押權人：台北富邦商業銀行股份有限公司）
		被告邱士馨	8分之1	
		被告鄭月容	8分之1	抵押權設定（抵押權人：第一商業

				銀行股份有限公司）

附表二：分割方法

分割後區塊	面積	分割後所有權歸屬	共有人	應有部分比例	備註
如附圖所示A部分	13平方公尺	分歸被告共有	被告張嘉紋	4分之1	
			被告吳煇裕	4分之1	抵押權移存於所分得部分
			被告邱士馨	4分之1	
			被告鄭月容	4分之1	抵押權移存於所分得部分
如附圖所示B部分	13平方公尺	分歸原告共有	原告游哲宏	4分之1	
			原告陳張敏	4分之1	
			原告中國建築經理股份有限公司	4分之1	一、信託財產（委託人：洪救真） 二、抵押權移存於所分得部分
				4分之1	信託財產（委託人：鄭月娥）