

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3384號

原告 中泰資產管理有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

被告 周重信

訴訟代理人 郭乃寧律師

趙相文律師

複代理人 吳榮庭律師

被告 周林淑女

周曉君

周重明

周重義

周家豪

劉漣漪

周家儀

劉周清子

被告 開和企業有限公司

法定代理人 周健章

訴訟代理人 周健捷

被告 周孝忠

周聯禎

周哲善

周湯眉月

周淑芳

周伶馨

兼 共 同

訴訟代理人 周淑芬

被 告 林文正

兼 上一人

訴訟代理人 林雯玲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落於臺北市○○區○○段00段000○○○○○○○○地號土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件原告就臺北市○○區○○段00段000○○○○○○○○地號土地（下稱系爭土地），請求裁判分割，原共有人中之周老成及其繼承人周重正、周長卿等已經死亡，有戶籍謄本可稽，原告已經表明更正被告記載或聲明承受訴訟，經核原告起訴時，起訴狀對被告記載本有所保留，原告已遵本院之命補正或依法承受訴訟，應予准許。

二、被告周林淑女、周曉君、周重明、周重義、周家豪、劉漣漪、周家儀、劉周清子經合法通知，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，爰依原告之聲

請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：兩造共有系爭土地，系爭土地並無因法令或物之使用目的不能分割之情形，共有人亦無不分割之約定，該土地無法分割各自使用，土地無法充分利用，爰依民法第823、824條請求變價分割系爭土地，並聲明如主文第1項所示。

二、被告則以：

(一)被告開和企業有限公司(下稱開和公司)答辯意旨略以：系爭土地原係開和公司創辦人先祖所留，具紀念意義，系爭土地皆遭違建佔用，其中有畸零地，亦有保護區禁建之情形，難以出售，如變價分割拍賣，將損害共有人之利益，不同意系爭土地變價拍賣，應以原物分割。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告周孝忠、周聯禎、周哲善、周湯眉月、周淑芬、周淑芳、周伶馨、林文正、林雯玲答辯意旨略以：不同意變賣，擔心因強制執行遭他人低價拍得。另被告周重信稱對變賣分割沒有意見。

三、被告周林淑女、周曉君、周重明、周重義、劉漣漪、周家豪、周家儀、劉周清子等未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作任何聲明或陳述。

四、按各共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；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為裁判分割，民法第823條第1項、第824條分別定有明文。次按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定。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

01 所主張分割方法之拘束。並應審酌共有人之應有部分比例，  
02 各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則，及整體  
03 共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分  
04 割方法。

05 五、查，系爭土地為兩造依如附表所示之應有部分比例共有，無  
06 因物之使用目的不能分割之情事，各共有人間亦未訂立不分  
07 割特約，依卷附資料所示，兩造共有之系爭土地，當中175  
08 地號及175之1地號土地之使用分區為第二種住宅區，面積分  
09 別為94平方公尺、82平方公尺，面積不大，如以原物分割將  
10 使土地更加細分，導致土地經濟效益之減損，明顯不利於兩  
11 造權益，且其中175之2、175之3地號土地之使用分區則為保  
12 護區，而系爭土地地目為林地，被告開和公司已陳明當中有  
13 劃為保護區，有遭違章占用，有坡地雜木林，並有照片可  
14 憑，可見系爭土地係為水土保持及保護生態功能之用，使用  
15 上應有限制，若採行變價分割，較有利於提升土地交換價  
16 值，而由兩造按應有部分比例分配價金，既能維護系爭土地  
17 完整性，亦可增加經濟效益，符合土地利用效益，對於兩造  
18 而言亦屬公平，系爭土地採用變價分割，核屬適當。從而，  
19 原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許，並以變價分  
20 割為最適宜之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

21 六、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較  
22 能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當  
23 之分割方法，不因何造起訴而有不同，故關於訴訟費用負  
24 擔，以共有人全體各按其原應有部分比例負擔，方屬公允，  
25 爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

26 七、兩造其餘攻防方法及證據，經本院斟酌後，認均不足以影響  
27 本判決之結果，自無逐一詳予論駁必要，併此敘明。

28 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，  
29 判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 9 月 14 日  
31 民事第四庭法 官 陳正昇

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 9 月 14 日

05 書記官 翁挺育

06 附表：

| 編號 | 共有人               | 應有部<br>分比例 | 備註                                              |
|----|-------------------|------------|-------------------------------------------------|
| 1  | 中泰資產管理有限公司        | 1/6        |                                                 |
| 2  | 開和企業              | 3/6        |                                                 |
| 3  | 周重信               | 1/6        | 被告間就該應有部分<br>比例為共同共有。<br>周重信等人為被繼承<br>人周老成之繼承人。 |
| 4  | 周林淑女              |            |                                                 |
| 5  | 周曉君               |            |                                                 |
| 6  | 周重明               |            |                                                 |
| 7  | 周重義               |            |                                                 |
| 8  | 劉漣漪               |            |                                                 |
| 9  | 周家豪               |            |                                                 |
| 10 | 周家儀               |            |                                                 |
| 11 | 劉周清子              |            |                                                 |
| 12 | 周孝忠<br>周聯禎<br>周哲善 | 1/24       | 被告間就該應有部分<br>比例為共同共有。<br>周孝忠等人為被繼承<br>人周長卿之繼承人。 |
| 13 | 周湯眉月              | 1/72       |                                                 |
| 14 | 周淑芬               | 1/72       |                                                 |
| 15 | 周淑芳               | 1/72       |                                                 |
| 16 | 周伶馨               | 1/24       |                                                 |

(續上頁)

01

|    |     |      |  |
|----|-----|------|--|
| 17 | 林文正 | 1/48 |  |
| 18 | 林雯玲 | 1/48 |  |