

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第162號

原告 富邦建設股份有限公司

法定代理人 宋良政

訴訟代理人 莊秀銘律師

楊鎮宇律師

被告 洪俊智

洪永美

洪俊誠

上三人共同

訴訟代理人 曹尚仁律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之臺北市○○區○○段○○段○○○0○○地號土地，應予變價分割，所賣得價金由兩造依附表一所示應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造依附表一應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查本件原告主張分割坐落臺北市○○區○○段0○段○00000地號土地（下稱系爭土地）係位在臺北市信義區，為本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟有管轄權，合先敘明。

二、查兩造就系爭土地之分割，業經本院行調解程序而調解不成立，有本院臺北簡易庭112年度北司補字第5789號調解不成立函在卷可稽（見本院卷第7頁），兩造既不能就分割方式

01 達成協議，共有人之一方自得訴請法院裁判分割，則本件原  
02 告起訴請求分割系爭土地，程序自屬合法。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：兩造共有系爭土地，權利範圍如附表一所示，因  
05 系爭土地位於特定業務區（信義計劃特定專用區），依臺北  
06 市政府民國104年8月18日府都規字第10401064500號公告實  
07 施修訂臺北市信義計畫特定專用區細部計畫（第三次通盤檢  
08 討）案（下稱系爭計畫案）修訂內容可知，系爭土地位於D1街  
09 廓之特定業務區，依現行法令建築基地最小面積為3,000平  
10 方公尺，然系爭土地面積為347平方公尺，無法單獨開發建  
11 築，必須連同附表二所示之相鄰土地一併計畫，方可達到建  
12 築基地最小面積3,000平方公尺之限制進而開發建築。伊前  
13 曾積極與被告就系爭土地共同開發進行協商，惟被告堅持只  
14 願出售系爭土地，不願與伊合併開發，且開出之價格遠超乎  
15 市價甚多，被告既無意與伊就系爭土地之分割進行協議，伊  
16 自得依規定請求分割共有物。至分割方法若採原物分割，兩  
17 造可分得之土地建築基地面積，皆未達系爭計畫案所定面  
18 積，顯難發揮土地之經濟效用，嚴重損及各共有人之利益，  
19 故應予變價分割，始符合全體共有人之利益，且系爭土地變  
20 價分割，亦會獲得相鄰土地地主支持，而競相標價提高土地  
21 價格，不僅更有利於全體共有人，更能達成合併開發建築之  
22 目的，屬雙贏之結局。爰依民法第823條1項、第824條第2項  
23 第2款前段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系  
24 爭土地，准予變價分割，所得價金依附表一應有部分欄所示  
25 比例分配之。

26 二、被告則以：系爭土地之共有人僅有4人，是以原物分配並無  
27 困難之處，自應以原物分割始符合民法第824條第2項規定，  
28 伊等願意維持共有，並願以金錢補償原告進而取得系爭土  
29 地，是原告所提變價分割方案，於法無據。而原告主張系爭  
30 計畫案所定本區各街廓基地最小面積3,000平方公尺部分，  
31 與本案毫無關係，因系爭土地僅347平方公尺，不論變價分

01 割之後由何人取得，均不會因此超過上開最小面積之限制，  
02 仍須與其他鄰近土地共同開發才能取得使用執照，原告以此  
03 為由要求變價分割，非無誤導之嫌，況原告之持分僅有789/  
04 10000，換算面積不過27平方公尺，卻提出變價分割，等同  
05 以少數持有比例面積強迫伊等出售，再衡諸系爭土地價值之  
06 高門檻、原告多年開發鄰近土地等情，有財力參與並且願意  
07 投入該地段土地開發者甚少，豈可能發生如原告所述競相標  
08 價提高土地價格等情，完全可以合理預見，屆時必然以遠低  
09 於市場價格方式由原告拍得，此亦為原告提起本件訴訟之最  
10 終目的。是伊等希望維持共有，並願取得系爭土地，以金錢  
11 找補原告，而找補金額則考量兩造曾於103年以每坪新臺幣  
12 （下同）1,388萬1,205元交易坐落於臺北市○○區○○段0  
13 ○段0000○00000地號土地，故伊等願以每平方公尺419萬9,  
14 046元找補原告等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

### 15 三、得心證之理由：

16 （一）按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
17 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
18 者，不在此限。」  
19 「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。」  
20 「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅  
21 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
22 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共  
23 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  
24 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配  
25 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
26 賣，以價金分配於各共有人。」  
27 民法第823條第1項、第824  
28 條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方  
29 法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害  
30 關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得  
31 利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符  
合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字  
第724號、94年度台上字第1149 號、96年度台上字第108號

判決參照)。

(二)原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，因兩造對分割一事無法達成共識，無法協議分割，考量系爭土地之使用情形、經濟效用、兩造利益，請求准予變價分割等情，業據其提出系爭土地之土地登記第二類謄本、分區使用說明、地籍圖謄本在卷可憑(見本院112年度北司補字第5789號卷，下稱補字卷，第35頁至第39頁)，並有系爭土地之土地建物查詢資料附卷足佐(見補字院卷第79頁至第80頁)，堪信原告之主張為真實，依首揭規定，原告請求分割系爭土地，即無不合，應予准許。又系爭土地面積347平方公尺，如採原物分割，兩造可取得之面積顯然過小，將有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值，原物分割之方案顯有困難。又若將系爭土地全部分配予兩造其中一方，則又生有補償金錢問題，而參之兩造已因系爭土地之買賣價金無法達成分割協議而衍生本件訴訟(見本院卷第38頁至第39頁)，為免再生金錢補償糾紛，亦不應採取此種分割方式。是以，本院在斟酌系爭土地之型態及使用情形、兩造之利益等一切情狀後，認系爭土地之分割方法，以變賣共有物後將價金按兩造權利範圍比例分配之方式較為適當。且採變價分割方案，除可避免因原物分割造成其經濟價值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲取拍賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制檢驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實性，且必得標之人繳足價款始將系爭土地所有權移轉，適可避免原物分割及金錢補償之前揭缺點。又按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，是變價分割對全體共有人而言，皆屬有利。綜此，經審酌系爭土地之

狀況、兩造之利益等一切情形後，本院認系爭土地應變價分割，所得價金依附表一應有部分比例分配為適當。

(三)被告雖抗辯本件應依民法第824條第2項第1款之方式分割，即將系爭土地分給伊等維持共有，伊願以每平方公尺419萬9,046元找補原告等語。然此部分原告表示不同意，無從遽認被告主張之金錢補償方式係以系爭土地客觀合理之市價為計算基準，而其復未聲請送專業鑑定確認此情，則被告主張之金錢補償方式既無相當證據堪認係合理價格，且維持被告等人共有，亦不符合分割共有物應徹底消滅共有關係、使所有權歸一及公平合理之旨，是被告所提上述以原物分配予被告等人共有，而以金錢補償原告之分割方案，難認可採。

四、綜上所述，原告依民法第824條第1項、第2項規定請求將兩造共有之系爭土地變賣，所得價金按兩造依附表一所示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

五、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告提起訴訟雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，被告實互蒙其利，本院認關於訴訟費用之負擔，以兩造各按其附表一「應有部分」欄比例負擔，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 5 月 9 日  
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 113 年 5 月 9 日  
書記官 李昱萱

附表一：

| 編號 | 所有人 | 應有部分 |
|----|-----|------|
|----|-----|------|

01

|   |    |            |            |
|---|----|------------|------------|
| 1 | 原告 | 富邦建設股份有限公司 | 786/10000  |
| 2 | 被告 | 洪俊智        | 9214/30000 |
| 3 |    | 洪永美        | 9214/30000 |
| 4 |    | 洪俊誠        | 9214/30000 |

02

| 附表二：  |           |                          |         |           |
|-------|-----------|--------------------------|---------|-----------|
| 編號    | 系爭土地之相鄰位置 | 土地坐落                     |         | 面積        |
| 1     | 東側        | 臺北市<br>信義區<br>信義段<br>5小段 | 39-7地號  | 502平方公尺   |
|       |           |                          | 39-8地號  | 482平方公尺   |
| 2     | 南側        |                          | 39-9地號  | 1,074平方公尺 |
|       |           |                          | 39-10地號 | 395平方公尺   |
| 3     | 西側        |                          | 39-5地號  | 288平方公尺   |
| (續上頁) |           |                          | 39-6地號  | 162平方公尺   |