

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5957號

原告 盧俊宇

王子銘

沈鴻尉

共同

訴訟代理人 陳昭琦律師

複代理人 舒盈嘉律師

被告 林天賜

訴訟代理人 林文星

林文鎮

林聿生

被告 林國能

訴訟代理人 林勇進

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金按如附表
「應有部分比例」欄所示比例分配之。

訴訟費用由被告各負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落在臺北市○○區○○段○○段000000000地
號土地（下稱系爭土地），係原告於民國112年11月間自財
政部國有財產署北區分署標售逾期未辦理繼承登記不動產，
而取得2分之1應有部分，並與被告以如附表所示比例共有。
因系爭土地並無因物之使用目的不能分割，兩造間亦無約定
不分割之期限，惟兩造因無法就分割方法達成協議，考量若

01 採原物分割將不符兩造需求，且恐使系爭土地經濟價值減
02 損，爰依民法第823條第1項規定、第824條第2項規定，請求
03 以變價方式分割系爭土地，並將變賣所得價金，應按各共有
04 人之應有部分比例分配。並聲明：兩造共有如附表所示之不
05 動產應予變賣，所得價金依兩造應有部分比例分配。

06 二、被告於本院言詞辯論期日均表示：同意以變價分割方式變賣
07 系爭土地，並將所得價金依照應有部分比例分配等語。

08 三、得心證之理由：

09 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
10 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條
11 第1項定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，兩造之應
12 有部分各如附表「應有部分比例」欄所示，系爭土地應無不
13 可分割之情形，兩造亦無不分割協議等情，為兩造所不爭執
14 (本院卷第65至66頁)，並有財政部國有財產署北區分署標
15 售逾期未辦理繼承登記不動產證明書、土地登記第三類謄本
16 可憑(本院卷第11、13至15頁)，堪信為真實。兩造既為系
17 爭土地之共有人，且無法就分割達成協議，系爭土地依物之
18 使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期
19 限，復查無何法令之限制，則揆諸前揭規定，原告訴請裁判
20 分割系爭土地，於法有據，應予准許。

21 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
22 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
23 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
24 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
25 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
26 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
27 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
28 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
29 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
30 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
31 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。經查，系爭土地總面積為113.32平方公尺、共有人達5人，如以原物分配方式分割，姑不論兩造所取得之面積大小，分割後之系爭土地顯將過於分散與零碎，徒增法律關係之複雜化，無法充分利用系爭土地之經濟價值，可見系爭土地以原物分割，顯有困難。又若將系爭土地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，固應予金錢補償；然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，且受分配者亦未必有資力以金錢補償其他共有人，況兩造均無人表明有意願受原物分配後補償其他共有人，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐徒生兩造間紛爭，亦非妥適。而本院綜合審酌前情，考量兩造之意願，及以變賣共有物方式為分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、對共有物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，以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。況如採行變價分割之方式，經良性公平競價結果，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利，是本院認系爭土地以變價方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭土地，為有理由，且以將系爭土地變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造共有如附表所示之系爭土地應予變價分割，所得價金按如附表「應有部分比例」欄所示比例分配之。

五、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理

01 由，惟關於訴訟費用負擔，應依民事訴訟法第80條之1規
02 定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴之原告亦應按其
03 應有部分比例負擔之。爰另諭知訴訟費用之負擔比例如主文
04 第2項所示，併予敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
06 但書。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
08 民事第三庭 法 官 陳冠中

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
13 書記官 劉則顯

14 附表：
15

臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地	
共有人	應有部分比例
林天賜	4分之1
林國能	4分之1
盧俊宇	6分之1
王子銘	6分之1
沈鴻尉	6分之1