

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第7240號

原告 吳韞鎂

被告 林來興

林連俊

林阿鳳

林春梅

林峻成

程清安

程玉真

程玉美

程竑勳

劉柏良

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月14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○○○○○地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

被告林春梅、林峻成、程清安、程玉真、程玉美、程竑勳、劉柏良經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：臺北市○○區○○段○○段00000地號

01 土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表所示，  
02 兩造就系爭土地未訂有分管，亦無因物之使用目的不能分割  
03 情事，且共有人間無法達成協議，原告自得隨時請求分割系  
04 爭土地。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規  
05 定，請求按原告應有部分2/3分割如附件所示A部分予原告，  
06 附件所示B部分由被告繼續維持共有等語，並聲明：系爭土  
07 地應分割為如附件所示A、B部分，由原告取得A部分，B部分  
08 由被告維持共有。

09 二、被告林來興、林連俊、林阿鳳則以：渠等於系爭土地上有建  
10 物，且居住於其中，故不同意原告提出之分割方法等語，資  
11 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、被告林春梅、林峻成、程清安、程玉真、程玉美、程竑勳、  
13 劉柏良未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
14 述。

15 四、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物。  
17 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  
18 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地為兩  
19 造共有，兩造之應有部分各如附表所示乙情，有土地建物查  
20 詢資料在卷可參（見限閱卷），堪信為真實。而兩造前於本  
21 院臺北簡易庭就系爭土地協議分割乙事進行調解未果，亦有  
22 調解不成立證明書存卷足憑（見本院卷第19頁），顯見兩造  
23 不能就分割達成協議。是兩造既為系爭土地之共有人，無法  
24 就分割達成協議，系爭土地依物之使用目的並無不能分割之  
25 情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，  
26 則揆諸前揭規定，原告提起本件訴訟，就系爭土地請求裁判  
27 分割，於法有據。□

28 (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  
29 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  
30 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
31 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

01 困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難  
02 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
03 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
04 人，民法第824條第1項、第2項定有明文。復按分割共有  
05 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人  
06 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利  
07 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘  
08 束。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上  
09 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  
10 上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第  
11 2087號判決意旨可資參照。經查：

- 12 1. 本件原告固主張將系爭土地以原物分割為附件所示A、B部  
13 分，由其取得A部分土地，B部分由其他共有人即被告全體繼  
14 續維持共有云云，惟被告均未表明願意將系爭土地全部分歸  
15 其中一人或數人取得，或願於分割後繼續維持共有，到庭之  
16 被告亦均明確表示不同意原告提出之分割方案；且原告主張  
17 之分割方案，僅有原告一人退出共有關係，顯與裁判分割為  
18 求徹底消滅共有關係及謀求使用關係單純化之旨相悖。  
19 又系爭土地面積為896平方公尺，呈現不規則六邊形，此有  
20 原告提出之臺北市松山地政事務所複丈日期109年4月7日之  
21 複丈成果圖可稽（見本院卷第29頁），被告林來興、林連  
22 俊、林阿鳳亦自陳於系爭土地上存有建物，倘依原告主張將  
23 附件所示A部分土地分歸其獨有，勢必會影響他方對於原物  
24 之使用利益，且B部分土地形狀狹長，並不方整，難以利用  
25 而不符經濟效益。況分配位置不同，分得土地之形狀亦有差  
26 異，使用、交換價值恐有落差，難認公允，則系爭土地以原  
27 物分配顯有困難，原告所提之分割方案要非可採。
- 28 2. 本院考量以變賣共有物方式為分割時，土地之形狀尚可維持  
29 完整，面積大小亦較適於利用，可提高承購人之購買意願及  
30 出售價格，且土地產權單純，較能整體規劃使用，有助提昇  
31 系爭土地之利用價值及經濟效益，復藉由競爭機制決定系爭

01 土地價值，不僅可避免兩造對系爭土地客觀市價之疑慮，亦  
02 可基於市場自由競爭，使兩造取得符合通常買賣交易水準之  
03 變價利益。況兩造亦得依其對共有物之利用情形、對共有物  
04 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  
05 之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權  
06 利，兩造均有公平應買或承買而得以買受系爭土地、單獨取  
07 得系爭土地所有權之機會，更能兼顧各共有人之利益。從  
08 而，本院審酌系爭土地之現狀、使用情形、原物分割之可能  
09 缺點、各共有人之意願、使用利益等節，認系爭土地應以變  
10 價之方式進行分割，並按兩造應有部分比例分配為適當。

11 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，  
12 訴請裁判分割兩造共有之系爭土地，為有理由，應予准許。  
13 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  
14 情事，認為系爭土地之分割方式應以系爭土地變價後將所得  
15 價金由兩造按附表所示應有部分比例分配取得為宜，爰判決  
16 如主文第1項所示。

17 六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用  
18 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，  
19 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，  
20 併此敘明。

21 七、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  
22 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一  
23 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物訴訟為  
24 形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，如准  
25 予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗訴之問題；且兩造  
26 均因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認訴  
27 訟費用應由兩造依應有部分之比例負擔，較為公允，爰命各  
28 應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

30 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日  
31 民事第八庭 法官 宣玉華

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 114 年 2 月 25 日

05 書記官 林怡秀

06 附表：

07

編號	共有人	應有部分
1	吳鍵鎂	2/3
2	林來興	8/90
3	林連俊	39/720
4	林阿鳳	3/90
5	林春梅	3/90
6	林峻成	13/180
7	程清安	1/120
8	程玉真	1/120
9	程玉美	1/120
10	程竑勳	1/120
11	劉柏良	13/720