臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第1062號

原告 顏淑芳

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 游皓翔律師

被告 林蘇密

訴訟代理人 林家慶

被告 林朝樑

林秀娟

林秀霞

林宗翰

兼

共同

訴訟代理人 蘇榮發（兼蘇進富之遺產管理人）

被告 蘇建聰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主文

兩造共有如附表一所示土地應予變價分割，所得價金由兩造依如附表二所示比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

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。查原告請求分割之如附表一所示土地（下稱系爭土地）坐落於臺北

01 市中正區，位在本院管轄區域內，是本院就本件訴訟具專屬
02 管轄權。

03 二、被告蘇榮發（兼蘇進富之遺產管理人）、林朝樑、林秀娟、
04 林秀霞、林宗翰經合法通知，此有本院言詞辯論筆錄在卷可
05 佐（見本院卷第50頁），無正當理由而未於最後言詞辯論期
06 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
07 之聲請，准予一造辯論而為判決。

08 貳、實體部分

09 一、原告主張：系爭土地由兩造按如附表二所示應有部分比例所
10 共有，無不能分割情事，兩造間亦無不分割協議且客觀上無
11 法達成協議，又系爭土地面積甚小，倘原物分割將使各共有
12 人所分得土地零碎，無法發揮系爭土地之經濟價值，以變價
13 分割方式能兼顧各共有人利益等情。為此，依民法第823條
14 第1項、第824條第2項第2款規定，訴請變價分割等語。並聲
15 明：如主文第1項所示。

16 二、被告則以：

17 (一)蘇建聰部分：同意原告之主張，將系爭土地以變價方式為分
18 割等語。

19 (二)林蘇密部分：同意原告之主張，將系爭土地以變價方式為分
20 割等語。

21 (三)蘇榮發（兼蘇進富之遺產管理人）、林朝樑、林秀娟、林秀
22 霞、林宗翰經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，據其
23 提出之書狀所為聲明及陳述如下：同意系爭土地以變價方式
24 為分割等語。

25 三、本院之判斷

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
27 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
28 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
29 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
30 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
31 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分

01 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
02 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
03 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
04 各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
05 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配
06 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
07 仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、
08 第3項、第4項分別定有明文。再分割共有物，究以原物分割
09 或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主
10 張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共有人之利益輕重、
11 共有物之性質及其使用狀況等，公平裁量（最高法院112年
12 度台上字第140號判決要旨參照）。

13 (二)經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表二所
14 示，有土地登記公務用謄本在卷可考（見本院卷第79至81
15 頁），又參前開謄本記載，系爭土地雖註記為「捷運系統路
16 線穿越地」，然經臺北市政府捷運工程局以114年2月18日北
17 市捷規字第1143002795號函覆本院略以：捷運系統路線穿越
18 註記之土地，對於土地所有權人繼承及買賣行為不受影響等
19 語（見本院卷第117頁），堪認並無因物之使用目的不能分
20 割之情事，且系爭土地亦無因法令規定而有不能分割情形，
21 有臺北市建成地政事務所114年2月17日北市建地籍字第
22 1147002027號函附卷可考（見本院卷第77至78頁），兩造間
23 就系爭土地復無不分割協議；另系爭土地面積僅41平方公
24 尺，然被告人數眾多，經本院司法事務官認調解顯無成立之
25 望而逕為移送民事庭，有本院臺北簡易庭113年度北司調字
26 第905號卷可參。是被告雖表示同意變價分割等語（見本院
27 卷第48、75、147頁），而就系爭土地之分割方法形式上為
28 一致，實質上仍屬兩造就分割方法不能協議決定，當有由法
29 院裁判分割之必要。基此，原告依民法第823條第1項規定，
30 請求分割系爭土地，即屬有據。

31 (三)系爭土地面積為41平方公尺，惟共有人數眾多，有前揭土地

01 登記公務用謄本附卷足憑，則以系爭土地之現況，倘依兩造
02 應有部分比例為原物分割，將使各共有人分割所得面積狹小
03 畸零，徒增日後使用上爭議，並造成法律關係複雜化，亦使
04 系爭土地因分割而過於零碎，減損其經濟上利用價值及完整
05 性，故以原物分割系爭土地應非適當方式。衡以如採變價分
06 割方式，可使產權單純，有助提昇系爭土地之利用價值及經
07 濟效益，且由有意願承買之共有人及第三人共同參與系爭土
08 地競標，亦將使系爭土地之市場價值極大化，並可保持系爭
09 土地之完整利用及經濟效用，而將來執行法院依變價分割判
10 決拍賣系爭土地時，倘被告基於自身使用規劃而欲取得系爭
11 土地之所有權，亦得依民法第824條第7項規定行使共有人之
12 優先承購權，於強制執行拍賣程序中應買或承買之，可兼及
13 保障各共人之權益，且被告亦表明同意變價分割方式。承
14 此，本院審酌系爭土地之使用型態、經濟效用、兩造之利益
15 及意願等一切情狀後，認系爭土地之分割方法，以變賣後所
16 得價金按如附表二所示之比例分配，較為適當。

17 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
18 規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院經審
19 酌上揭情狀，認應予變價分割，爰判決如主文第1項所示。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
21 與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

22 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
26 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
27 分割方法，不因何造起訴而有所不同，故原告請求分割共有
28 物雖有理由，然兩造就系爭土地分割之結果，實屬互蒙其
29 利，揆諸前開規定，訴訟費用仍應由兩造按其應有部分比例
30 負擔之，較為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第2
31 項規定，諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

02 民事第一庭 法官 吳宛亭

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

07 書記官 李品蓉

08 附表一

09

編號	項目	地號/建號	面積（平方公尺）	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	41	1/1

10 附表二

11

編號	姓名	應有部分比例
1	顏淑芳	74/100
2	蘇進富 (遺產管理人蘇榮發)	共同共有26/100（訴訟費用連帶負擔）
3	蘇榮發	
4	蘇建聰	
5	林蘇密	
6	林朝樑	
7	林秀娟	
8	林秀霞	
9	林宗翰	