

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第226號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 賴志凱律師

被告 劉志鵬

劉志棟

陳金城

陳玉樹

陳玉霞

陳金葉

陳素琴

劉慶祥

陳聯發

顏劉雲蓮

劉碧玉

劉盈秀

劉月裡

林昀蓁

劉喬恩

劉芳毓

林聖生

林嘉生

林姍

林莎

陳葶

陳臻

林娜

劉信宏

01 謝坤融

02 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年5月21日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應予變
06 價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

07 訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 除被告劉志鵬、劉志棟以外之被告經合法通知，未於最後言
11 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
12 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體部分：

14 一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地

15 （下稱系爭土地）為兩造共有，各共有人應有部分如附表所
16 示，原告不欲繼續共有關係，故提起本件分割共有物之訴。
17 系爭土地僅80平方公尺，共有人有多人，若實行原物分配，
18 勢必形成諸多畸零地，有損系爭土地之利用價值，採行變價
19 分割較符合經濟效益，爰依民法第823條第1項、第824條第2
20 項規定，請求將系爭土地變價分割，所得價金按附表所示之
21 應有部分比例分配。並聲明：系爭土地應予變價分割，所得
22 價金由兩造依附表所示之應有部分比例分配。

23 二、被告答辯：

24 (一)劉志鵬、劉志棟以：不同意分割，因為若是保留土地將來合
25 建，可獲較多利益等語。

26 (二)被告劉慶祥、顏劉雲蓮、劉碧玉未於最後言詞辯論期日到
27 場，據其之前到場所為之聲明及陳述略謂：同意變價分割等
28 語。

29 (三)被告劉月裡未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為
30 之聲明及陳述略謂：同意進行變價分割，但拍賣底價不得低
31 於土地公告現值之2倍或市價，以較高者為準等語。

01 (四)被告劉信宏未於最後言詞辯論期日到場，據其之前到場所為
02 之聲明及陳述略謂：不同意分割，因為若是保留土地將來合
03 建，可獲較多利益等語。

04 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲
05 明或陳述。

06 三、本院得心證之理由：

07 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，民法第
10 823條第1項及第824條第1項分別定有明文。查系爭土地分別
11 為兩造以繼承、信託為原因先後取得應有部分而共有，既無
12 因物之使用目的而不能分割之情形，亦查無不得分割之約
13 定，且兩造迄未能就分割方法自行協議決定，依據上開法律
14 規定，原告訴請裁判分割，洵屬有據，應予准許。至劉志
15 鵬、劉志棟、劉信宏雖辯稱：倘若將土地保留，待日後與建
16 商合建可獲更多利益等語，惟揆諸前揭說明，各共有人均得
17 訴請裁判分割共有物，渠等既均自陳：系爭土地共有人間無
18 不分割之協議等語（見本院卷第103、224頁），自無從限制
19 原告訴請分割系爭土地，其所辯不足為採。

20 (二)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
21 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
22 為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受
23 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原
24 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
25 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
26 金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
27 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法
28 第824條第2項、第3項分別有明文規定。又按共有物分割方
29 法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及
30 全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束（最
31 高法院101年度台上字第1901號判決意旨參照）。經查：

01 1.本件原告請求分割之系爭土地面積為80平方公尺，有系爭土
02 地第三類登記謄本可參（見北司調字卷第17頁）。是若予以
03 實物分割，因系爭土地共有人達26人，以共有人之一即被告
04 謝坤融（應有部分為3/192）、劉盈秀（應有部分為
05 21/192）為例，其依據上開土地應有部分換算，依序僅能分
06 別分配約1.25方公尺、8.75平方公尺，顯為畸零地，勢將造
07 成系爭土地過於零碎而不利分配土地共有人將來之利用，以
08 振興地利之立論以觀，並非允洽，本院審酌系爭土地分屬多
09 人共有，若未能一次解決紛爭，日後仍有可能因分割事宜致
10 土地利用遭受拘限。足見系爭土地以原物分割後，其共有物
11 各部分性質上將難以利用，且價值將有相當之減損。復衡以
12 系爭土地呈三角形，且緊鄰臺北市○○區○○街000號建物
13 旁，目前系爭土地上無地上物且作為停車場使用等情，有地
14 籍圖謄本、現場照片、GOOGLE地圖、空拍圖、街景圖、地籍
15 圖資網路便民系統列印資料在卷可稽（見北司調字卷第35
16 頁，本院卷第83至93頁）。可知系爭土地呈三角形，並非方
17 正，不易再為細分，且系爭土地一側臨路、另一側緊鄰建
18 物，依一般土地利用及市場交易觀念，臨路側之土地價值應
19 係高於非臨路側，是倘依與道路水平之方向分割系爭土地，
20 將導致分割後土地價值因係臨路或非臨路側而異其價值，顯
21 有不公允之情事，而倘依與道路垂直之方向分割系爭土地，
22 因系爭土地共有人數眾多，將使分割後土地過於細長致日後
23 使用困難，無法充分發揮其經濟上之效用及價值，是原物分
24 割應非妥適之分割方案。再參以顏劉雲蓮、劉碧玉、劉月
25 裡、劉慶祥陳稱：我同意變價分割，且不同意原物分割，因
26 為如此一來土地會變的很小塊等語（見本院卷第104、105
27 頁），劉志鵬、劉志棟、劉信宏則陳稱：我沒有要提出分割
28 方案，只是希望系爭土地可以保留到將來與建商合建，而如
29 採原物分割的話，何人應分得何部分土地將分不清楚等語
30 （見本院卷第104、105頁），足認被告亦認為原物分割非屬
31 適當之分割方法。

01 2.惟如將系爭土地予以變價分割，第三人及各共有人皆可應買
02 整筆土地，經良性公平競價之結果，各共有人能分配之金額
03 增加，反較有利各共有人。準此，本院斟酌系爭土地面積、
04 客觀情狀、經濟價值及各共有人之意願等一切情狀，認為如
05 變價分割，因系爭土地上無人居住，如以變價分割方式為分
06 割，該等土地之形狀較為完整，可提高承購人之購買意願及
07 出售價格，亦可使整筆土地發揮較大之經濟利用價值，復可
08 藉由競爭機制拉抬買價，況有維持共有意願者亦得集資行使
09 優先承買權予以承購，亦能兼顧各共有人之利益，而變價後
10 賣得之價金係依原共有人應有部分比例分受，對全體共有人
11 最為公平，且無爭議。是以，系爭土地以變價方割為分割方
12 法時，由變價後買受系爭土地之新所有權人，對該等土地作
13 一體性規劃利用，所造成之變動及損害較屬輕微，又符合土
14 地之經濟利用，更能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對
15 於各共有人最為有利，及最能彰顯公平均衡原則，為符合現
16 行相關法規下唯一可行之分割方式，故本件自以變價分割為
17 宜。

18 3.至劉志鵬、劉志棟、劉信宏雖不同意變價分割，然考量前述
19 土地利用之經濟性及各共有人之公平，系爭土地採變價分
20 割，應屬適當之方案。況劉志鵬、劉志棟、劉信宏並未提出
21 兼顧各共有人之利益及土地發展等問題，且具體、妥適、可
22 行之公平原物分割方案供本院參酌，是其前揭所辯，尚非可
23 採。

24 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規
25 定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。系爭土地之
26 分割方式，應以變價分割即變賣系爭土地，將所得價金由兩
27 造按附表所示之比例分配取得為宜，爰判決如主文第1項所
28 示。

29 五、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
30 與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 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

01 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
02 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
03 文。而各共有人得隨時請求分割各有物，且裁判分割共有物
04 乃形式之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌
05 何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧全體共有
06 人之利益，以決定適當之分割方法，不受原告聲明之拘束，
07 亦不因何造起訴而有不同，故原告與被告之間實屬互蒙其
08 利。是以，原告提起本件訴訟雖有理由，惟本院認關於訴訟
09 費用之負擔，應依附表所示之應有部分比例由兩造負擔，較
10 屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

13 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

14 法官 陳正昇

15 法官 廖哲緯

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

20 書記官 何嘉倫

21 附表：

22

編號	姓名	應有部分	備註
1	一如永續股份有 限公司	48分之3	
2	劉志鵬	24分之2	
3	劉志棟	24分之2	
4	陳金城	共同共有8分之1	此部分訴訟費 用由左開之人
5	陳玉樹		

6	陳玉霞		連帶負擔。		
7	陳金葉				
8	陳素琴				
9	劉慶祥				
10	陳聯發				
11	顏劉雲蓮				
12	劉碧玉				
13	劉信宏				
				48分之3	
14	劉盈秀			192分之21	
15	劉月裡			8分之1	
16	林昀蓁			24分之1	
17	劉喬恩	48分之5			
18	劉芳毓	48分之5			
19	林聖生	共同共有24分之2	此部分訴訟費用由左開之人連帶負擔。		
20	林嘉生				
21	林姍				
22	林莎				
23	陳葶				
24	陳臻				
25	林娜				
26	謝坤融	192分之3			