

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第725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

余家斌律師

被告 張東川

張銘裕

葉張淑穗

張淑貞

張淑芬

張麗花

張麗鳳

張淑燕

張潔盈

張家杰

劉素霞

張定國

張龍輝

張有義

張智信

張祐慈

張僑方

01 參 加 人 林佳麗

02 訴訟代理人 王肇源

03 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月7日言
04 詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價分
07 割，所得價金依如附表一「應有部分比例」欄所示比例分配。

08 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價分
09 割，所得價金依如附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。

10 訴訟費用由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例分擔。

11 事實及理由

12 壹、程序部分：

13 一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
14 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
15 定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之
16 裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之
17 一造敗訴，將受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三
18 人，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行結果，第
19 三人之私法上地位，將受不利益者而言（最高法院108年度
20 台抗字第788號裁定要旨參照）。又按應有部分有抵押權或
21 質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形
22 之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：(一)權
23 利人同意分割。(二)權利人已參加共有物分割訴訟。(三)權利人
24 經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項亦有明
25 定。經查，兩造共有如附表一、二所示土地（下依序稱系爭
26 237、272地號土地）設定有權利人林佳麗之最高限額抵押權
27 登記（設定義務人為張淑燕，設定權利範圍為28分之1），
28 此有土地登記謄本在卷可稽（見本院限閱卷），則本件訴訟
29 結果對於抵押權人林佳麗顯有法律上之利害關係，林佳麗於
30 民國114年3月14日具狀請求參加訴訟（見本院卷第71至72
31 頁），經核於法並無不合，應予准許。

01 二、被告張東川、葉張淑穗、張淑貞、張淑芬、張麗花、張麗
02 鳳、張淑燕、張潔盈、張家杰、劉素霞、張定國、張龍輝、
03 張有義、張智信、張祐慈、張僑方經合法通知，均未於最後
04 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
05 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：系爭237、272地號土地為伊與被告所共有（共有
08 人及應有部分比例詳如附表一、二所載），無依法令、目的
09 或經協議不能分割之情事，伊得依民法第823條第1項規定，
10 隨時請求分割系爭237、272地號土地。又因系爭237、272地
11 號土地面積分別為314.46平方公尺、0.67平方公尺，若依各
12 共有人應有部分比例原物分割，面積細分零碎，不利土地整
13 體利用之使用價值及經濟利益，爰依民法第824條第2項第2
14 款規定，請求將上開土地均予變價分割。並聲明：(一)系爭23
15 7地號土地應予變價分割，所得價金由兩造依如附表一「應
16 有部分比例」欄所示比例分配。(二)系爭272地號土地應予變
17 價分割，所得價金由兩造依如附表二「應有部分比例」欄所
18 示比例分配。

19 二、被告則以：

20 (一)被告張東川、張銘裕、葉張淑穗、張麗花、張家杰、劉素
21 霞、張龍輝：同意變價分割等語。

22 (二)被告張淑貞、張淑芬、張麗鳳、張淑燕、張潔盈、張定國、
23 張有義、張智信、張祐慈、張僑方未於言詞辯論期日到場，
24 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

25 三、參加人陳述意見略以：同意變價分割等語。

26 四、本院之判斷：

27 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
28 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
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭237、272
30 地號土地為兩造依如附表一、二「應有部分比例」欄所示比
31 例分別共有，上開土地均無依法令或使用目的不得分割之情

01 形，兩造間亦無不得分割之協議等情，有土地登記謄本、新
02 北市政府114年4月10日新北府城測字第1140677570號、新北
03 市新店地政事務所114年4月14日新北店地測字第1146105097
04 號、新北市政府工務局114年4月18日新北工建字第11407083
05 84號、新北市政府新店區公所114年5月22日新北店工字第114240
06 2461號、新北市政府工務局114年5月14日新北工建字第1140
07 946550號函在卷可稽（見本院限閱卷；本院卷第137至143
08 頁、第187至191頁），且為原告與張東川、張銘裕、葉張淑
09 穗、張麗花、張家杰、劉素霞、張龍輝所不爭執（見本院卷
10 第156至157頁），揆諸前開說明，各共有人自得隨時請求分
11 割，本件原告請求分割系爭237、272地號土地，應屬有據。

12 (二)次按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
13 人之請求，命以原物分配於各共有人；原物分配顯有困難
14 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條
15 第2項第1款本文及第2款前段分別定有明文。又定共有物分
16 割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，
17 但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前
18 之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有
19 人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法
20 院96年度台上字第108號、98年度台上字第2058號判決意旨
21 參照）。經查，張東川、張銘裕、葉張淑穗、張麗花、張家
22 杰、劉素霞、張龍輝已明確表示同意變價分割（見本院卷第
23 156頁），其餘被告則未就本件分割方案表示意見，足認兩
24 造與系爭237、272地號土地間之現實依附性及生活情感緊密
25 連結度較低。次查，系爭237、272地號土地面積分別為314.
26 46、0.67平方公尺，此有土地登記謄本附卷可憑（見本院限
27 閱卷），若依各共有人之應有部分比例原物分割，即便系爭
28 237地號土地應有部分比例最高之張東川、張銘裕、張家
29 杰、劉素霞等人得受分配之面積各僅為44.92平方公尺（計
30 算式：314.46平方公尺 \times 1/7=44.92平方公尺，四捨五入至
31 小數點後第二位），將使土地過於細分，而系爭272地號土

01 地面積本已難以單獨利用，顯然不適宜再予細分，是若將上
02 開土地依兩造之應有部分比例予以原物分割，顯不具社會經
03 濟及現今都市發展效用，而難以利用，各共有人間復無法相
04 互協議整合，原物分割顯有相當困難，並有害上開土地整體
05 開發利用及其他共有人之利益，自非適當公允。是以，本院
06 審酌系爭237、272地號土地之面積、共有人數、使用現況，
07 再衡酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融
08 通與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利
09 用價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對上
10 開土地之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依
11 存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行
12 使優先承買之權利，以單獨取得土地所有權，佐以上開土地
13 整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結果，以較符合市
14 場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其應有部分比例分
15 配取得變賣後之價金，顯更能維護土地合理利用之經濟效
16 益，並兼顧各共有人之經濟利益，而認系爭237、272地號土
17 地均以變價分割為最妥適、合理、公平之分割方案。

18 (三)末應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
19 受影響。但權利人已參加共有物分割訴訟者，其權利移存於
20 抵押人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分
21 配或以金錢補償者，準用民法第881條第1項、第2項或第899
22 條第1項規定，民法第824條之1第2項第2款、第3項分別定有
23 明文。經查，張淑燕於107年3月14日將其所有系爭237、272
24 地號土地應有部分各28分之1共同設定800萬元之最高限額抵
25 押權予參加人林佳麗，有土地登記謄本在卷可參（見本院限
26 閱卷），林佳麗業已參加本件訴訟，則林佳麗就兩造所得分
27 配之價金，應依民法第824條之1準用同法第881條第1項、第
28 2項辦理之，併此敘明。

29 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
30 規定，請求分割系爭237、272地號土地，為有理由，應予准
31 許。本院審酌系爭237、272地號土地之共有人數、使用狀

01 況、當事人意願及共有人利益等一切情狀，認系爭237、272
02 地號土地均應採變價方式分割，並將所得價金分別按如附表
03 一、二「應有部分比例」欄所示之比例分配為適當。

04 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
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者。法院得酌量情形，命
06 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
07 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本
08 不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴
09 即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，
10 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
11 然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴
12 訟費用自應由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例
13 分擔較符公平原則，爰就訴訟費用負擔判決如主文第3項所
14 示。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
16 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
17 述，併此敘明。

18 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
19 第1項前段、第80條之1、第85條第1項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日
21 民事第八庭 法官 蕭如儀

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日
26 書記官 林泊欣

27 附表一：

28 地號：新北市○○區○○段000地號		
面積：314.46平方公尺		
編號	共有人	應有部分比例

(續上頁)

01

1	張東川	7分之1
2	張銘裕	7分之1
3	葉張淑穗	35分之1
4	張淑貞	35分之1
5	張淑芬	35分之1
6	張麗花	28分之1
7	張麗鳳	28分之1
8	張淑燕	28分之1
9	張潔盈	28分之1
10	張家杰	7分之1
11	劉素霞	7分之1
12	張定國	28分之1
13	張龍輝	28分之1
14	張有義	28分之1
15	張智信	28分之1
16	張祐慈	70分之1
17	張僑方	70分之1
18	一如永續股份有限公司	35分之1

02

附表二：

03

地號：新北市○○區○○段000地號		
面積：0.67平方公尺		
編號	共有人	應有部分比例
1	張東川	7分之1
2	張銘裕	7分之1
3	葉張淑穗	35分之1

(續上頁)

01

4	張淑貞	35分之1
5	張淑芬	35分之1
6	張麗花	28分之1
7	張麗鳳	28分之1
8	張淑燕	28分之1
9	張潔盈	28分之1
10	張家杰	7分之1
11	劉素霞	7分之1
12	張定國	28分之1
13	張龍輝	28分之1
14	張有義	28分之1
15	張智信	28分之1
16	張祐慈	70分之1
17	張僑方	70分之1
18	一如永續股份有限公司	35分之1