

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第5561號

原告 蔡明言
被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基
訴訟代理人 郭曉蓉
複代理人 王貴蘭
被告 臺北市政府教育局

法定代理人 曾燦金
訴訟代理人 林鈺菁
周函燮
被告 億德建設股份有限公司（兼張再興之承當訴訟人）

法定代理人 李治民
訴訟代理人 陳志誠律師
被告 張方瑩
李明慶

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國111年7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土地准予變價分割，所得價金由兩造依附
表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用新臺幣壹仟元由兩造依附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
訴訟無影響，且經兩造同意，該第三人得聲請代移轉之當事
人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明
文。本件訴訟繫屬中，如附表所示之臺北市○○區○○段○
○段000000000地號土地（下稱系爭土地）之原共有人張再

01 興，於民國111年4月26日將其應有部分移轉登記予被告億德
02 建設股份有限公司（下稱億德公司），有系爭土地登記第一
03 類謄本及臺北市地籍異動索引在卷可稽（見本院卷第119頁
04 至第132頁），被告億德公司聲請代張再興承當訴訟（見本
05 院卷第111頁），並得兩造之同意（見本院卷第141頁至第14
06 2頁），於法即無不合，自應由億德公司代張再興為被告而
07 續行本件訴訟程序，張再興則同時脫離訴訟之繫屬，先予說
08 明。

09 二、原告主張：系爭土地為原告與被告等人所共有，面積47平方
10 公尺，各共有人應有部分詳如附表所示，兩造並未訂有不分
11 割特約，雖系爭土地編定為國小用地，但尚未經徵收，並無
12 因物之使用目的或依法令規定不能分割之情形；系爭土地面
13 積僅47平方公尺，如以原物分配予全體共有人，將使系爭土
14 地因分割而過於細小零碎，勢必減損系爭土地經濟價值，且
15 兩造分得之部分均有聯絡道路出入之需求，恐衍生後續通行
16 糾紛，亦非適當，是以，本件以原物分配方式進行系爭土地
17 之分割，顯有困難，爰依民法第823條第1項前段、第824條
18 第2項第2款前段規定，請求鈞院准予變價分割，可由兩造及
19 有意願之第三人參與公開拍賣、自由競價，當可反映系爭土
20 地之市場價值，使兩造能獲得拍賣中最高價金計算之金錢補
21 償，對於兩造而言，顯較有利等語。並聲明：兩造共有如附
22 表所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表所示之
23 應有部分比例分配。

24 三、被告臺北市政府教育局則以：系爭土地現行計畫使用分區為
25 國小用地（公共設施用地），惟該區域經被告評估已無設校
26 需求，系爭土地納入「臺北市都市計畫公共設施用地專案通
27 盤檢討案」，研擬變更系爭土地之都市計畫土地使用分區為
28 非學校用地；如鈞院採變價分割方式，被告予以尊重等語
29 （見本院卷第63頁、第143頁），做為答辯。並聲明：原告
30 之訴駁回。

31 四、被告財政部國有財產署則以：如鈞院採變價分割方式，被告

01 予以尊重等語（見本院卷第143頁），做為答辯。

02 五、被告億德公司、張方瑩、李明慶則均以：同意以變價分割方
03 式處理等語（見本院卷第143頁），做為答辯。

04 六、得心證之理由：

05 (一)原告主張如附表所示之土地為兩造所共有，業據其提出土地
06 登記第一類謄本、都市計畫公共設施用地及土地使用分區證
07 明書、地籍圖謄本、歷史圖資展示系統、臺北市地籍異動索
08 引、共有人應有部分附表等在卷可稽（見本院卷第13頁至第
09 23頁、第119頁至第132頁、第135頁），被告對此均不爭執
10 （見本院卷第104頁至第105頁、第141頁至第142頁），可信
11 原告之主張為真實。

12 (二)按共有物如無法令另有規定或因物之使用目的不能分割或契
13 約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；
14 共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有
15 人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配
16 於各共有人之方式分配，民法第823條第1項、第824條第2項
17 第2款分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，使用分區
18 為國小用地（公共設施用地），業經被告臺北市政府教育局
19 評估已無設校需求，將系爭土地納入「臺北市都市計畫公共
20 設施用地專案通盤檢討案」，研擬變更系爭土地之都市計畫
21 土地使用分區為非學校用地等情，已如前述，兩造既未約定
22 不分割之期限，亦無因物之使用目的，或依法令規定不能分
23 割之情形，且就分割方法無法達成協議，則原告請求分割系
24 爭土地，於法有據，應予准許。

25 (三)次按法院准為裁判分割共有物，屬處分行為，應以各共有
26 之處分權存在為前提，是分割共有物之訴，其參與分割之當
27 事人以共有人為限，共有物如為不動產，其共有人為何人，
28 以及應有部分各為若干，概以土地或建物之登記簿登記者為
29 準（最高法院108年度台上字第1693號判決、台抗字第307號
30 裁定意旨參照）。法院定共有物分割之方法，應斟酌共有物
31 之價格、利用前景、分割後各部分之經濟價值及各共有人之

意願，依民法第824條第2項規定為適當公平之分配，不受共
有人主張之拘束（最高法院111年度台上字第352號判決意旨
參照）。本院審酌如附表所示之土地，面積僅有47平方公
尺，共有人多達6人，且各共有人之權利範圍（應有部分）
分別為1/4、1/50、1/120、139/300不等，此有前揭土地登
記第一類謄本、臺北市地籍異動索引、共有人名冊及應有部
分比例可佐，兩造均不爭執，均如前述。而分割共有物，係
以消滅共有關係為目的（最高法院109年度台上字第272號判
決意旨參照），故如附表所示系爭土地，性質上不宜原物分
割。又變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相
同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定
之，民法第824條第7項定有明文。參諸其立法理由乃謂：共
有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金
之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其
投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物
之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優
先承買之權，但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不
符，爰仿強制執行法第94條規定，有2人以上願優先承買
時，以抽籤定之。準此，採變價分割時，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。
衡諸上開各情，並參酌如附表所示系爭土地如以變價方式分
配所得價金，經良性公平競價結果，共有人所能分配之金額
可以增加，對於共有人而言，顯較有利，故如附表所示系爭
土地採變價分割為妥當，所得價金由兩造按附表所示之應有
部分比例分配。

七、綜上所述，如附表所示系爭土地依其使用目的及經濟效益，
無法原物分割，應以變價分割之方式為當，本件原告請求裁
判變價分割如附表所示系爭土地，為有理由，應予准許，並
判決如主文第1項所示。

八、兩造其餘之攻擊及防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。

九、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告提起本件訴訟雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭房地應有部分之比例分擔較為公允，爰酌定如主文第2項所示。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 16 日
臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

附表：

地號	臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地	
面積	47平方公尺	
編號	共 有 人	權利範圍（應有部分）
1	原告蔡明言	1/120
2	被告張方瑩	1/50
3	被告財政部國有財產署	1/4
4	被告臺北市政府教育局	1/4
5	被告億德建設股份有限公司	139/300
6	被告李明慶	1/120

計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳

01 納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 8 月 16 日

03 書記官 馬正道