

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第4615號

原告 洪萌懌

訴訟代理人 侯傑中律師

被告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 王貴蘭

被告 曾邦彥

楊朱美

楊雅美

楊滿美

張麗莉

洪郡憶

洪偉倫

張重遠

張重邦

張重崇

張重仁

張重文

張重正

張重成

富義建設股份有限公司

兼

01 法定代理人 洪村騫

02 0000000000000000
03 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年11月23日
04 言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 兩造共有如附表一所示之不動產，准予變價分割，所得價金由兩
07 造按如附表二所示應有部分比例分配。

08 訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

09 事實及理由

10 一、本件被告曾邦彥、楊朱美、楊雅美、楊滿美、洪村騫、張麗
11 莉、洪郡憶、洪偉倫、張重遠、張重邦、張重崇、張重仁、
12 張重正、張重文、張重成、富義建設股份有限公司經合法通
13 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
14 各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

15 二、原告主張：附表一所示坐落臺北市大安區懷生段三小段144-
16 1、166-1、177-1、183-1、184-1、187-1地號土地（下總稱
17 系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表二所
18 示。而系爭土地並無依物之使用目的不能分割之情形，共有
19 人間亦未定有不分割之契約，惟兩造間就系爭土地之分割方
20 法無法達成共識，而系爭土地面積分別為3至6平方公尺，若
21 採原物分割於兩造，取得面積顯係過小而不利日後土地之利
22 用，若採變價方式分割，而價金按持份比例分配於各共有
23 人，應係最符合全體共有人利益之分割方式，為此爰依民法
24 第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴
25 訟，並聲明：如主文所示。

26 三、被告方面：

27 (一)被告財政部國有財產署北區分署、洪村騫、張麗莉、洪郡
28 憶、洪偉倫、張重遠、富義建設股份有限公司則均以：同意
29 原告起訴狀所提之分割。

30 (二)被告曾邦彥、楊朱美、楊雅美、楊滿美、張重邦、張重崇、
31 張重仁、張重正、張重文、張重成，均未於言詞辯論期日到

場，亦未提出書狀答辯。

四、得心證之理由：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民法第823條第1項及第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造共有，權利範圍如附表一所示，而依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，兩造迄未能達成分割之協議等節，業據原告提出系爭土地謄本為證（見本院卷第21至56、111至179、267頁），則原告請求裁判分割系爭土地，自無不合，應予准許。

(二)又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人。或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項及第3項分別定有明文。而共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，（最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）。惟究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上

字第2058號判決要旨參照)。經查，系爭土地之面積分別為3至6平方公尺乙節，有土地登記謄本等件在卷可稽(見本院卷第21至56、111至179、267頁)，故如以原物分割予兩造，則原告按其應有部分所分得之面積極小，而影響系爭土地得有效使用之面積，且日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭土地之完整性，無法發揮經濟上之利用價值。復若將系爭土地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式未必妥適。反觀原告主張採行變賣分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較有利，故本院參酌系爭土地之建築型態、使用情形、經濟效用、共有人之利益等一切情狀，認系爭土地之分割方法，以變價後所得價金按應有部份比例分配為適當。再參以民法第824條第7項規定：「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，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃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情序，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，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘被告認有繼續持有所有權之必要，仍得於變價分配之執行情序時，行使依相同條件優先承買之權利。基上，本院認系爭土地應依原告主張予以變價分割，所得價金按如附表二所示應有部分比例分配為適當。

五、綜上所述，原告請求變價分割系爭土地，變價所得價金按如附表二所示之應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

六、末按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地

位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割同蒙其利，是由敗訴當事人負擔全部訴訟費用，應有失公平，本院認本件訴訟費用應由全體共有人依應有部分之比例負擔，始為公允適當，併予說明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
臺北簡易庭 法 官 戴于茜

附表一：

縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	面積 (平方公尺)
臺北市	大安區	懷生段	三	144-1	3
				166-1	4
				177-1	4
				183-1	4
				184-1	3
				187-1	6
上開五筆地號 共有人姓名			權利範圍		
洪萌懌			9/250		
中華民國(管理者財政部國有財產署)			6/250		
曾邦彥			38/250		
楊朱美			38/1000		
楊雅美			38/1000		
楊滿美			38/1000		
洪村騫			9/250		
張麗莉			378/1000		
洪郡憶			9/250		
洪偉倫			9/250		

(續上頁)

01

張重遠	38/1750
張重邦	38/1750
張重崇	38/1750
張重仁	38/1750
張重正	38/1750
張重文	38/1750
張重成	38/1750
富義建設股份有限公司	9/250

02

附表二：兩造應有部分比例

03

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	洪萌懌	9/250
2	中華民國(管理者財政部國有財產署)	6/250
3	曾邦彥	38/250
4	楊朱美	38/1000
5	楊雅美	38/1000
6	楊滿美	38/1000
7	洪村騫	9/250
8	張麗莉	378/1000
9	洪郡憶	9/250
10	洪偉倫	9/250
11	張重遠	38/1750
12	張重邦	38/1750
13	張重崇	38/1750
14	張重仁	38/1750
15	張重正	38/1750
16	張重文	38/1750

(續上頁)

01

17	張重成	38/1750
18	富義建設股份有限公司	9/250

02

以上正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路

04

0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。

05

如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 112 年 12 月 14 日

07

書記官 徐宏華