

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度北簡字第4825號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 張于憶律師

被告 天寶塑膠工廠股份有限公司

法定代理人 林伯章

被告 周震

謝宗林

劉宜君

謝明珠

邱俊義

邱正樺

童淑貞

楊捷茗

王輝欽

王輝龍

王輝煌

林家和

王素慧

侯富英

李佳霜

王沁榆

上一人

訴訟代理人 洪哲偉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 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
03 表所示之應有部分比例分配。

04 訴訟費用新臺幣伍仟零柒拾元由兩造依附表所示之應有部分比例
05 負擔。

06 事實及理由

07 一、被告天寶塑膠工廠股份有限公司、周震、謝宗林、劉宜君、
08 邱俊義、邱正樺、童淑貞、楊捷茗、王輝欽、王輝龍、王輝
09 煌、王素慧及侯富英經合法通知，均未於言詞辯論期日到
10 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲
11 請，由其一造辯論而為判決。

12 二、原告主張：如附表所示之臺北市○○區○○段○○段000000
13 000地號土地（下稱系爭土地），為原告與被告等人所共
14 有，面積19平方公尺，土地形狀呈四角形，土地共有人數達
15 18人，如採原物分割，各共有人僅得分配2.23平方公尺至0.
16 06平方公尺不等面積，造成土地過於細分，無法達到土地最
17 大之經濟效益，且系爭土地有遭建物占用情形，房地間使用
18 狀況互為依存，無法分離，如依兩造應有部分比例為原物分
19 割，恐將有損系爭土地及建物之完整性，造成日後使用上之
20 困難，致無法發揮系爭土地及建物經濟上之利用價值，如以
21 變價分割，共有人中若對於系爭土地已做使用規劃或有特殊
22 感情，且有意取得系爭土地之完整所有權者，得於變賣程序
23 參與競標，買回系爭土地，自屬良性公平競價之結果，較有
24 利於各共有人，且使系爭土地之所有權同歸於一人所有，爰
25 起訴請求變價分割如附表所示之系爭土地，暨按應有部分比
26 例分配價金予兩造等語。並聲明：兩造共有如附表所示之土
27 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
28 例分配。

29 三、被告林家和則以：原告於民國111年11月17日拍賣取得系爭
30 土地應有部分1/17，依其資產專業明顯於拍賣當時即知系爭
31 土地共有人眾多之事實，不同意變價分割等語（見本院卷第

65頁），做為答辯。並聲明：原告之訴駁回。

四、被告謝明珠、李佳霜、王沁榆則以：不同意原告請求等語（見本院卷第82頁），做為答辯。

五、被告天寶塑膠工廠股份有限公司、周震、謝宗林、劉宜君、邱俊義、邱正樺、童淑貞、楊捷茗、王輝欽、王輝龍、王輝煌、王素慧及侯富英等人均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明陳述。

六、得心證之理由：

(一)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約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配於各共有人之方式分配，民法第823條第1項、第824條第2項第2款分別定有明文。次按法院准為裁判分割共有物，屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，是分割共有物之訴，其參與分割之當事人以共有人為限，共有物如為不動產，其共有人為何人，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準（最高法院108年度台上字第1693號判決、台抗字第307號裁定意旨參照）。分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，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、使用狀況及共有人之利益輕重等，公平裁量，酌定妥適之分割方法（最高法院111年度台上字第2403號判決意旨參照）。

(二)原告主張如附表所示之土地為兩造所共有，業據其提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本等在卷可稽（見112年度北司補字第313號第17頁至第27頁），被告林家和、謝明珠、李佳霜、王沁榆對此均不爭執（見本院卷第82頁至第83頁），而被告天寶塑膠工廠股份有限公司、周震、謝宗林、劉宜君、邱俊義、邱正樺、童淑貞、楊捷茗、王輝欽、王輝龍、王輝煌、王素慧及侯富英已於相當時期受合法之通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀就前揭事實爭執，依民

01 事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自
02 認，本院審酌原告所提證據，可信原告之主張為真實。

03 (三)按共有物之分割，分割之方法不能協議決定者，法院得因任
04 何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；原物分配顯有
05 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第82
06 4條第2項第1款本文、第2款前段分別定有明文。次按共有人
07 訴請分割共有物，其聲明不以主張分割之方法為必要，即令
08 有所主張，法院亦不受其主張之拘束；定共有物之分割方
09 法，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍
10 須以其方法適當者為限，而法院定分割方法應斟酌共有物之
11 性質及使用狀況，以維持共有物應有之經濟規模，充分發揮
12 其經濟效用，並兼顧全體共有人之利益與實質公平（最高法
13 院110年度台上字第2358號、第1630號、第710號、109年度
14 台上字第2143號判決意旨參照）。本院審酌如附表所示之土
15 地，面積僅有19平方公尺，而共有人卻多達18人，且各共有
16 人之權利範圍（應有部分）各如附表所示，此有前揭土地登
17 記第一類謄本、共有人名冊（見112年度北司補字第313號卷
18 第15頁）及應有部分比例可佐，兩造均不爭執（見本院卷第
19 82頁至第83頁），而分割共有物，係以消滅共有關係為目的
20 （最高法院111年度台上字第2437號、109年度台上字第272
21 號判決意旨參照），故如附表所示系爭土地，性質上不宜原
22 物分割。又變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有
23 依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽
24 籤定之，民法第824條第7項定有明文。參諸其立法理由乃
25 謂：共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分
26 配價金之權利，故於變價分配之執执行程序，為使共有人仍能
27 繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對
28 共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同
29 條件優先承買之權，但為避免回復共有狀態，與裁判分割之
30 本旨不符，爰仿強制執行法第94條規定，有2人以上願優先
31 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 112 年 7 月 18 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	19.00平方公尺	
編號	共有人	權利範圍（應有部分）
1	周 震	1/17
2	天寶塑膠工廠股份有限公司	2/17

01

3	謝宗林	1/17
4	劉宜君	1/17
5	謝明珠	1/17
6	邱俊義	2/17
7	童淑貞	1/34
8	王輝欽	5/272
9	王輝龍	5/272
10	王輝煌	5/272
11	林家和	2/34
12	楊捷茗	1/34
13	王素慧	1/272
14	侯富英	1/17
15	李佳霜	1/17
16	邱正樺	2/17
17	王沁榆	1/17
18	均和資產管理股份有限公司	1/17

02 計算書

03 項 目 金 額 (新臺幣) 備註

04 第一審裁判費 5,070元

05 合 計 5,070元

06 上列正本係照原本作成。

07 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
 08 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
 09 納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 7 月 18 日

11 書記官 吳昀蔚

