臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第1416號

原　　告　一如永續股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張泰昌

訴訟代理人　余家斌律師

被　　告　周惠娟

周慈寧

周駿霖

許鈞棠

許琇閔

黃偉誠

黃奕超

000000000000000000

000000000000000000

涂雅云

000000000000000000

周燕煌

周賢漢

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月27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。

訴訟費用新臺幣肆仟肆佰壹拾元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，由兩造依附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、被告周慈寧、許鈞棠、許琇閔、黃奕超及涂雅云經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表所示之臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地（下稱系爭土地），為原告與被告等人所共有，面積48平方公尺，土地共有人數達11人，如採原物分割，各共有人所分配之面積顯然過小，且如此細分之結果，反將喪失系爭土地之使用價值及經濟利益，足見系爭土地不適於原物分割之方法；且系爭土地應由何共有人分配取得完整之所有權，及應補償他造未受分配不動產之金額，兩造並無共識，若由兩造中之其一共有人分配取得系爭土地之所有權，再以金錢補償未受分配之他共有人為分割方法，亦難令全體共有人折服而不可採；如採行變價分割之方式，於自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，對於兩造而言顯較有利，因認系爭土地之分割方法，以變價後價金按兩造應有部分比例分配為適當等語。並聲明：兩造共有如附表所示之土地應准予變價分割，所得價金由兩造依附表所示之應有部分比例分配。

三、被告周惠娟、周駿霖、黃偉誠、周燕煌及周賢漢則均以：我不同意分割等語（見本院卷第92頁），做為答辯。

四、被告周慈寧、許鈞棠、許琇閔、黃奕超及涂雅云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。

五、得心證之理由：

㈠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）。定共有物分割之

方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質及分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割（最高法院113年度台上字第818號、112年度台上字第2697號判決意旨參照）。分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分歸部分共有人共有，創設另一新共有關係（最高法院112年度台上字第340號判決意旨參照）。

㈡原告主張如附表所示之系爭土地為兩造所共有，業據其提出本院112年12月25日北院英111司執未字第140584號不動產權利移轉證書、系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第23頁、第43頁至第49頁），被告周惠娟、周駿霖、黃偉誠、周燕煌及周賢漢對此均不爭執（見本院卷第92頁），而被告周慈寧、許鈞棠、許琇閔及涂雅云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，依民事訴訟法第280條第3項前段準用同條第1項規定，視同自認；被告黃奕超經本院合法通知後，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯以供本院斟酌，本院審酌原告所提之證據，可信為真正。

㈢按共有物之分割，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；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，民法第824條第2項第1款本文、第2款前段分別定有明文。次按共有人訴請分割共有物，其聲明不以主張分割之方法為必要，即令有所主張，法院亦不受其主張之拘束；定共有物之分割方法，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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性質及使用狀況，以維持共有物應有之經濟規模，充分發揮其經濟效用，並兼顧全體共有人之利益與實質公平（最高法院110年度台上字第2358號、第1630號、第710號、109年度

台上字第2143號判決意旨參照）。本院審酌如附表所示之系爭土地，面積僅有48平方公尺，而共有人卻多達11人，且各共有人之權利範圍（應有部分）各如附表所示，此有前揭土地登記第一類謄本、共有人名冊（見本院卷第13頁、第43頁至第49頁）及應有部分比例可佐，兩造均不爭執（見本院卷第92頁），而分割共有物，係以消滅共有關係為目的（最高法院112年度台上字第1901號、111年度台上字第2437號、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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　　113　　年　　6　　月　　11　　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	48.00平方公尺	
編號	共有人	權利範圍（應有部分）
1	周惠娟	3/14
2	周慈寧	2/14
3	周駿霖	1/14
4	許鈞棠	1/28
5	許琇閔	1/28
6	黃偉誠	1/56
7	黃奕超	1/56
8	涂雅云	1/56
9	周燕煌	1/14
10	周賢漢	5/14
11	一如永續股份有限公司	1/56

計算書

項　　目　　金　　額（新臺幣）　　備註

第一審裁判費　　4,410元
合　　計　　4,410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，應一併繳納上訴審裁判費。
中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　11　　日
書記官　潘美靜