

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第2012號

原告 政暉有限公司

法定代理人 黃彥凱

訴訟代理人 王永茂律師

被告 賴明漢

賴明坤

財政部國有財產署

上 一 人

法定代理人 曾國基

上 一 人

訴訟代理人 趙子賢

上 一 人

複代理人 王貴蘭

被告 陳虹閔

莊清原

上 一 人

訴訟代理人 莊承憲

被告 潘素 住○○市○○區○○路0段000巷0弄00
號

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月2日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造
依附表二「應有部分比例」欄所示之比例分配之。

訴訟費用新臺幣1,500元由兩造依附表二「應有部分比例」欄所
示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：被告賴明漢、賴明坤、陳虹閔、潘素經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之土地（下稱系爭土地），應有部分如附表二所示。系爭土地無不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟兩造未能達成分割共識，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求裁判分割系爭土地，又系爭土地原物分割實有困難，應以變價分割為宜等語。並聲明：兩造共有如附表一所示之系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示之應有部分比例分配。

二、被告答辯要旨及聲明：

(一)被告賴明漢則以：應按照附圖一所畫範圍，就被告賴明漢部分進行原物分割，被告賴明漢不購買原告部分持分等語置辯。

(二)被告賴明坤則以：應按照附圖二所畫範圍，就被告賴明坤部分進行原物分割，被告賴明坤不購買原告部分持分等語置辯。

(三)被告財政部國有財產署（下稱國產署）表明同意原告變價分割之請求。

(四)被告陳虹閔表明同意原告變價分割之請求。

(五)被告莊清原則以：原告應有部分僅1/50000，請求變價分割係權利濫用，又系爭土地係道路用地，具有容積移轉之開發與整合價值，應將被告賴明漢、賴明坤、莊清原應有部分之系爭土地原物分割，剩餘部分變價分割等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)系爭土地應原物分割予被告莊清原，並由被告莊清原以金錢補償原告。

(六)被告潘素表明同意原告變價分割之請求。

三、本院之判斷：

01 (一)按提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為
02 限，請求分割之共有物，如為不動產，共有人為何人及應有
03 部分為若干，以土地、建物登記總簿登記者為準（最高法院
04 67年度台上字第3131號判決意旨參照）。經查，系爭土地登
05 記為兩造共有，權利範圍及應有部分如附表一、二所示等
06 節，此有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽（本院卷第63至
07 67頁），堪認兩造確屬系爭土地之全體共有人。

08 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
09 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
10 者，不在此限，又共有物之分割，依共有人協議之方法行
11 之，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
12 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
13 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有均
14 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，
15 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
16 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
17 以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1
18 項、第2項定有明文。經查，系爭土地並無因法令或因物之
19 使用目的不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，堪認
20 兩造應得隨時請求分割系爭土地。至被告莊清原雖抗辯原告
21 持分甚少，提起本件訴訟請求變價分割屬權利濫用等語，惟
22 查，原告持分多寡實與得否提起分割共有物訴訟無涉，是被
23 告莊清原此節抗辯，應無可採。從而，原告依民法第823條
24 第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭土地，於法
25 自無不合。

26 (三)再按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
27 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
28 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法
29 之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第
30 600號判決意旨參照）。又按所謂原物分配有困難，係指共
31 有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例

如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積為380平方公尺，成狹長之長方形，上方並無建物，現作為門牌號碼臺北市○○區○○街00巷00號至25之4號之門前道路使用，此有現況照片、地籍圖可稽（本院卷第69至71頁），且為兩造所未予爭執，應堪認定，是倘若依應有部分比例原物分割，可知共有人分得土地面積甚小，實難為何通常使用，且系爭土地既為道路用地，倘若原物分割予多個共有人，實不利土地整體開發及發揮土地最大經濟效益，堪認系爭土地性質上以原物分配兩造應有困難。又本院斟酌兩造就系爭土地無法以協議方式決定分割方法，被告賴明漢、賴明坤已具狀表明無意願由一方取得系爭土地全部再以金錢補償他造（本院卷第129頁、第135頁），為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取將系爭土地原物分配於一造，他造以金錢補償之分割方式。本院審酌上情，參以系爭土地位於臺北市大安區，公共設施及生活機能佳，具有相當市場價值，可由兩造及有意願之第三人自由競價、公開競標，當可反應系爭土地之市場價值，共有人所能分配之金額可能增加，對於共有人而言，當非不利，倘共有人有意取得系爭土地，亦得在系爭土地變價分配之執行程序中出價參與標買，如拍定之買受人非共有人，共有人亦得依民法第824條第7項規定享有以相同條件優先承購之權，對於各共有人之權益，並無不利。是本院審酌系爭土地之型態、利用可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對分割方案之意願等一切情狀後，認系爭土地之分割方法，應以變賣共有物，將價金按兩造應有部分比例分配於各共有人之方式為適當。

(四)又被告賴明漢、賴明坤、莊清原雖抗辯系爭土地應原物分割予主要共有人等語，而查，被告賴明漢、賴明坤、莊清原之應有部分為 $\frac{1}{4}$ 、 $\frac{1}{4}$ 、 $\frac{32984}{100000}$ ，雖係應有部分較多之共有人，然系爭土地係狹長道路，僅有較窄兩端可以通行，

為確保上開主要共有人分得之土地可通行至馬路，亦將分割為十分狹長之土地，難以單就被告賴明漢、賴明坤、莊清原之部分進行原物分割，況倘僅就被告賴明漢、賴明坤、莊清原之部分進行原物分割，將導致其餘共有人共有部分極微，無何使用價值，徒增法律關係複雜化，不利系爭土地之整體規劃及達產權單一之目的，是被告賴明漢、賴明坤、莊清原此節所辯，並非有據。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地，為有理由，而系爭土地之分割方式，應以變價分割即變賣系爭土地，將所得價金由兩造按附表二「應有部分比例」欄所示之比例分配取得為宜，爰判決如主文第1項所示。

五、又因共有物分割涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭土地雖有理由，惟關於訴訟費用應由兩造負擔，始符公平，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，爰諭知如主文第2項所示。

六、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據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第91條第3項。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

中 華 民 國 115 年 7 月 23 日
臺北簡易庭 法 官 邱于真

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭(臺北市○○區○○○路0段000巷0號)提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附

01 繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
 02 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日
 03 書記官 林素霜
 04

訴訟費用計算書		
項 目	金 額 (新 臺 幣)	備 註
第一審裁判費	1,500元	-
合 計	1,500元	-

05

附表一：							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	大安區	金華段	二	93-4	380	全部

06

附表二：		
編號	共有人	應有部分比例
1	賴明漢	1/4
2	賴明坤	1/4
3	財政部國有財產署（所有權人：中華民國）	877/10000
4	陳虹閔	4022/50000
5	莊清原	32984/100000
6	政暉有限公司	1/50000
7	潘素	100/50000