臺灣士林地方法院民事判決

107年度簡上字第291號

上　訴　人　林慧美
　　許富勝
被　上訴人　李順益
　　李銀針
　　李居明
　　李欣潔
　　鄭秀香
　　鐘雪嬌
　　李家源
　　李文發
　　李潘玉
　　李文銘
　　李文樟
　　李寶川
　　李陳月琴
　　李文鐵
　　李文泰
　　李善男
　　李金龍
　　李天送
　　李阿明
　　李志淞
　　李慧菁
　　李文寬
　　林有義
　　林有福
共　　同
訴訟代理人　盧之耘律師
被　上訴人　李燕清（兼李闕富子、李佩欽、李佩旭、李清清承當訴訟人）

上　一　人
訴訟代理人　王俊鵬
被　上訴人　李尚衛
　　李錦芬
　　李桂芬
　　李淑芬
　　李滿芬
　　李春燕
　　李尚諺
　　李尚儒
　　李靜江
　　李慶雲

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107 年8 月29日本院士林簡易庭102 年度簡字第29號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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。前項情形，第三人經兩造同意，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。查李闕富子、李燕清、李佩欽、李佩旭、李清清（即李朝和之繼承人）原為系爭土地之共有人，應有部分為公同共有1/15，其等於訴訟繫屬中，李闕富子、李佩欽、李佩旭、李清清將應有部分移轉予李燕清，有土地登記謄本在卷可稽（見謄本卷第24頁），李燕清並代李闕富子、李佩欽、李佩旭、李清清承當訴訟（見本院卷第225 頁），上訴人及被上訴人李順益、李銀針、李居明、李欣潔、鄭秀香、鐘雪嬌、李家源、李文發、李潘玉、李文銘、李文樟、李寶

川、李陳月琴、李文鐵、李文泰、李善男、李金龍、李天送、李阿明、李志淞、李慧菁、李文寬、林有義、林有福（下稱被上訴人李順益等24人）、李尚衛、李錦芬、李慶雲已表示同意由李燕清承當李闕富子、李佩欽、李佩旭、李清清之訴訟（見本院卷第233-234 、252 頁），核與前開規定相符，應予准許。

二、被上訴人李桂芬、李淑芬、李滿芬、李春燕、李尚諺、李尚儒、李靜江經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依上訴人聲請，該部分由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人林慧美起訴主張：臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表2「原應有部分比例」欄所示，系爭土地依其使用目的，無不能分割情形，且共有人間未訂有不分割契約，惟因兩造無法協議分割，爰依民法第823 條第1 項規定訴請分割。又因系爭土地共有人眾多，若以原物分割，恐將使各共有人分得土地面積狹小，不易使用；上訴人均不欲繼續與被上訴人維持共有，是故應將系爭土地為變價分割後，所得價金按各共有人應有部分分配為妥；倘欲以原物分割，伊同意與上訴人許富勝就分得土地維持共有等語。並於原審聲明：系爭土地應准予變價分割，並按兩造應有部分以價金分配各共有人。

二、被上訴人則以：被上訴人之親族現尚有建物部分坐落於系爭土地上，是系爭土地應存有不能分割之情事，且被上訴人多年來包容其親族無權占用系爭土地，亦係盼日後能與系爭土地相鄰之臺北市○○區○○段0 ○段000 地號土地（下逕以地號稱之）合併建築使用以求土地最大效益，倘系爭土地逕以變價方式為分割，將有降價變賣之風險；且上訴人許富勝係經由法院拍賣取得系爭土地應有部分1/40，再將系爭土地應有部分1/4000贈與上訴人林慧美，是其等取得系爭土地應有部分之初，即知系爭土地大部分為他人占用之現況，豈可

於取得應有部分後，為謀求其私利而犧牲多數共有人之權益，致被上訴人受有極大之損失。又臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）102 年10月11日函文檢附分割方案（下稱102 年分割方案）雖得以使分割後之2 筆土地均得以建築使用，惟該方案除使被上訴人就各該方案之B1、B2、B3、B4部分維持共有外，復強令被上訴人就各該方案之A1、A2、A3、A4部分與上訴人維持共有，而將該部分土地變賣，逼迫被上訴人為遷就上訴人，而變賣系爭土地大範圍面積，此舉顯然僅有利上訴人，而不利被上訴人。爰請求按如原審判決附圖分割方案2 進行分配，並將方案2 之B 部分土地分由上訴人取得、B1部分土地由被上訴人取得等語。

三、原審判決系爭土地關於被繼承人即原共有人李朝和之應有部分十五分之一辦理繼承登記；兩造共有系爭土地依下列方法分割：如附圖方案2 所示B 部分（面積18.1平方公尺）分歸上訴人按附表1 編號1 所示應有部分比例維持共有；如附圖方案2 所示B1部分（面積705.9 平方公尺）分歸附表1 編號2 各被上訴人按附表1 編號2 所示應有部分比例維持共有。上訴人不服提起上訴，所陳除與原審陳述相同部分外，另補稱：系爭土地之分割方案，請優先考量原物全部分割予被上訴人維持共有，由被上訴人價金補償未受分配之上訴人；其次方案則為變價分割。又系爭土地相鄰之臺北市○○區○○段2 小段857 、549 、548 、612 、606 、607 、608 地號（下逕以地號稱之）等土地目前業經訴外人元邦建設開發股份有限公司（下稱元邦公司）預定合併開發使用，倘將附圖方案2 所示B 部分分割予上訴人，將因元邦公司開發上開土地致上訴人分得之B 部分土地成為袋地，而無法聯外通行等語，並聲明：原判決第2 項關於分割方案部分廢棄，請求將系爭土地全部原物分割予被上訴人維持共有，並價金補償未受分配之上訴人，或將系爭土地變價分割，所得價金分配予全體共有人。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷

（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。民法第823條第1項定有明文。上訴人林慧美主張系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分比例如附表2所示等事實，有土地登記謄本在卷可稽（見謄本卷第49-57頁），應堪信為真實。而兩造間就系爭土地並未訂有不分割之特約，亦無依法令規定或因使用目的而有不能分割之情形，然無法就分割方法達成協議並自行辦理分割登記，揆諸前揭法條規定，各共有人自得隨時請求分割共有物，則上訴人林慧美訴請法院裁判分割系爭土地，應予准許。

（二）次按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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人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824條第2項定有明文。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第1831號判決意旨參照）。且按「分割共有物，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。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其

他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求」（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1.本件原物分割之方法，上訴人均表示欲維持共有，被上訴人亦表示欲維持共有（見原審卷三第252 頁反面）。上訴人之應有部分比例合計為1/40，可分得之面積為18.1平方公尺。又系爭土地上相鄰之614 地號土地所有人，與系爭土地之所有人，除上訴人以外均大致相符，有土地登記謄本在卷可憑（見謄本卷第33-42 頁），是以，本件於原物分割須考量相鄰之614 地號土地共有人與系爭土地之被上訴人大多相同，及系爭土地將來與614 地號土地有合併開發之經濟價值因素。

2.依卷附102 年分割方案（見101 年度湖簡字第904 號卷二第16至18頁），係將系爭土地總面積724 平方公尺，分割為⑴128 、596 平方公尺、⑵182 、542 平方公尺、⑶290 、434 平方公尺、⑷303 、421 平方公尺不等，而該 4 種分割方案，均需兩造再就其中一部分土地維持共有，另一部分依上訴人意願將之變賣以價金分配予各共有人，然被上訴人李順益等24人已表明不願意再與上訴人維持共有關係，且此分割結果將造成被上訴人共有之土地面積大幅縮小，分得之共有土地並無建築線，無法有效使用，而不符共有人大多數之利益，且於原物分割並非顯有困難之情形下，逕將其中分割後部分土地予以變價，亦有違民法第824 條第2 項規定之分割方式，是102 年分割方案所列 4 種方案，不採為本件之分割方法。

3.又被上訴人已表示不同意以金錢補償上訴人，而取得系爭土地全部（見本院卷第253 頁），倘逕以原物全部分配予被上訴人，由被上訴人以價金補償予未受分配之上訴人，因補償之價金須由各被上訴人依其應有部分比例分攤，而被上訴人李順益亦陳明部分被上訴人沒有資力等語（見本

院卷第72頁），故本件為避免將來就補償金錢衍生強制執行糾紛，不宜採行以原物分配予被上訴人，而以金錢補償上訴人之方法。

4.再者，本件經原審勘驗系爭土地之現場，依上訴人之應有部分比例所可分得之面積，繪製如原審判決附圖所示3種分割方案，茲析述如下：

⑴關於方案1，上訴人所分得之A部分，其大小約可供停車位使用，然已用掉系爭土地臨建築線之面積甚多，致被上訴人所分得之A1部分價值減損甚大，尚非公允。

⑵關於方案3，上訴人所分得之C部分，過於狹長，亦難以利用，而有損其等權益，並不可採。

⑶關於方案2，上訴人所分得之B部分，經本院前往現場勘驗，B部分與福山街相鄰，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷第215、222-223頁），可知B部分土地可經由福山街對外聯絡，通行並無困難；上訴人雖主張857、549、548、612、606、607、608地號土地目前業經元邦公司預定合併開發使用，將來進行開發時將造成B部分無法對外通行云云，惟查，以目前供通行之福山街所占用548、549地號土地所有權人觀之，548地號土地目前所有人除星展（台灣）商業銀行股份有限公司（下稱星展銀行）外，尚有訴外人李三元、李淵清、李清元、蔡李美雲、李明昌、李明城、李英鑾、李淑惠、李淑卿、劉明鴻、劉韻玲、劉韻萍、林怡瑄，549地號土地目前所有人除星展銀行外，尚有被上訴人李慶雲、李靜江、李尚諺、李燕清等情，有土地登記謄本附卷可參（見謄本卷第7-11、13-14頁），且依現場照片所示（見本院卷第222-223頁），並無建商進行整地開發使用之情形，目前548、549地號土地作為福山街通行部分仍暢行無阻，而上訴人並未舉證證明目前548、549地號土地業已進行整併開發作為建築使用，自難僅憑上訴人泛言元邦公司正在收購上開土地，擬進

行整併開發云云，即認其所分得之B部分土地將因鄰地開發而無法通行，則上訴人主張方案2有無法通行問題云云，難認可採。上訴人復主張方案2之B部分面積過小，而有違反法令云云，惟其並未指明違反何項法令，此部分主張亦非可採。況上訴人如分得B部分土地無法與鄰地協議合併開發使用，尚可依建築法第44條、第45條第1、2項及臺北市畸零地使用自治條例第6條第2項、第7條規定，進行調處，於調處不成立時尚有徵收、標售程序機制解決，對上訴人而言所分歸之土地仍具經濟效用。另被上訴人依方案2由其等分得B1部分土地，因大部分之被上訴人同時均為相鄰之614地號土地共有人，被上訴人將來得就B1部分之土地與614地號土地合併開發，以增加其經濟效用，並解決原先系爭土地狹長型部分（即614地號土地北側）無法利用之困境，是以方案2對被上訴人而言，亦屬有利於將來分配所得土地之利用。

5.另被上訴人均表示不願變價分割（見原審卷二第257頁反面、本院卷第61頁），本院審酌系爭土地既得以原物分割，並於考量大多數共有人即被上訴人之意願，及參諸前開最高法院判決意旨，本件即無變賣系爭土地，以價金分配於各共有人之必要。

五、綜上所述，本院審酌各共有人之利益、意願及兩造所提方案之優劣，兼顧兩造對共有物之情感因素，併共有物之性質、經濟效用、分得部分之利用價值等情，認被上訴人主張之方割方法較可採，即系爭土地為原物分割，將原審判決附圖方案2所示B部分土地分歸予上訴人取得，B1部分土地分歸予被上訴人取得，並均各自按附表1所示之應有部分比例維持共有。又兩造均於原審表示此分割方案無須計算找補（見原審卷三第252頁反面），是本件亦無命兩造互為找補之必要，附此敘明。

六、本件判決事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據

，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條、第85條第1項本文、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　邱光吾

法　官　蘇錦秀

法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

書記官　簡吟倫

附表一：分割後之比例

編號	所有權人	應有部分比例	
1	上訴人林慧美、許富勝維持共有	林慧美	1/100
		許富勝	99/100
2	被上訴人李燕清、李善男、李慶雲、李銀針、李順益、李居明、李欣潔、鄭秀香、鐘雪嬌、李家源、李金龍、李天送、李寶川、李阿明、李靜江、李潘玉、李文樟、李文發、李文銘、李陳月琴、李文鐵、李	李燕清	960/14040
		李善男	960/14040
		李慶雲	240/14040
		李銀針	1680/14040
		李順益	1080/14040

（續上頁）

	文泰、李尚諺、李尚衛、李尚儒、李錦芬、李桂芬、李淑芬、李滿芬、李春燕、李文寬、林有義、林有福、李志淞、李慧菁維持共有	李居明	280/14040
		李欣潔	280/14040
		鄭秀香	280/14040
		鐘雪嬌	420/14040
		李家源	420/14040
		李金龍	660/14040
		李天送	660/14040
		李寶川	540/14040
		李阿明	540/14040
		李靜江	960/14040
		李潘玉	432/14040
		李文樟	216/14040
		李文發	216/14040
		李文銘	216/14040
		李陳月琴	540/14040

（續上頁）

		李文鐵	270/14040
		李文泰	270/14040
		李尚諺	45/14040
		李尚衛	45/14040
		李尚儒	45/14040
		李錦芬	45/14040
		李桂芬	45/14040
		李淑芬	45/14040
		李滿芬	45/14040
		李春燕	45/14040
		李文寬	200/14040
		林有義	200/14040
		林有福	200/14040
		李志淞	480/14040
		李慧菁	480/14040

附表二

編號	所有權人	原應有部分比例
1	李燕清	1/15
2	李善男	1/15
3	李慶雲	1/60
4	李銀針	7/60
5	李順益	3/40
6	李居明	7/360
7	李欣潔	7/360
8	鄭秀香	7/360
9	鐘雪嬌	7/240
10	李家源	7/240
11	李金龍	11/240
12	李天送	11/240
13	李寶川	3/80

（續上頁）

14	李阿明	3/80
15	李靜江	4/60
16	李潘玉	6/200
17	李文樟	3/200
18	李文發	3/200
19	李文銘	3/200
20	李陳月琴	6/160
21	李文鐵	3/160
22	李文泰	3/160
23	許富勝	99/4000
24	林慧美	1/4000
25	李尚諺	1/320
26	李尚衛	1/320
27	李尚儒	1/320

（續上頁）

28	李錦芬	1/320
29	李桂芬	1/320
30	李淑芬	1/320
31	李滿芬	1/320
32	李春燕	1/320
33	李文寬	1/72
34	林有義	1/72
35	林有福	1/72
36	李志淞	1/30
37	李慧菁	1/30