

臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第672號

原告 陳曉昱
訴訟代理人 曾朝誠律師
複代理人 賴錫卿律師
被告 隆雲股份有限公司
法定代理人 莊子華
訴訟代理人 楊意平
被告 徐摘

廖笙花
曾添財
林慧美
何彥增

上1人

訴訟代理人 何平良
被告 何敏菁
劉祐任
江士萬
江士湧
江秀麗
江柔瑩
江士申
謝來福
謝清峰

江明軒（即江士麟之承受訴訟人）

兼上1人

訴訟代理人 江明晃（即江士麟之承受訴訟人）

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年12月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應依下
列方式分割：(一)如附圖四編號A部分所示、面積一〇九九點五六

平方公尺之土地分歸原告與被告隆雲股份有限公司取得，並按如附表三「應有部分」欄所示之應有部分分別共有；(二)如附圖四編號B部分所示、面積四六七點九平方公尺之土地分歸被告江明軒、江明晃取得，並按如附表三「應有部分」欄所示之應有部分分別共有；(三)如附圖四編號C部分所示、面積三〇四點一二平方公尺之土地分歸被告徐摘、廖笙花、曾添財、林慧美、何彥增、何敏菁、劉祐任、江士萬、江士湧、江秀麗、江柔瑩、江士申、謝來福、謝清峰取得，並按如附表三「應有部分」欄所示之應有部分分別共有。

訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例分擔。

事實及理由

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人，遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；另當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；又上開規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第170條、第175條分別定有明文。查，原告起訴後，被告江士麟於民國108年3月13日死亡，其就臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之應有部分由被告江明軒、江明晃繼承，有江士麟之除戶謄本及其繼承系統表、上開被告之戶籍謄本（見本院卷一第19、22、23頁）、系爭土地登記謄本（見本院職權調取資料卷）可稽，原告於108年5月20日具狀聲明由被告江明軒、江明晃承受訴訟（見本院卷一第17至18頁），應予准許；另本件起訴時，被告隆雲股份有限公司（下稱隆雲公司）之法定代理人為莊吳璇珠，嗣於109年3月10日變更為莊子華，有公司變更登記表可稽（見本院卷二第312至315頁），並由其於同年10月28日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第306頁），合於民事訴訟法第175條規定，亦應准許。又被告徐摘、

01 廖笙花、林慧美、何彥增、劉祐任、江明軒、江明晃經合法
02 通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
03 所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 二、原告主張：兩造共有系爭土地，在法律上無不能分割之情事
05 ；且兩造就系爭土地無不可分割之約定，爰依民法第823條
06 、第824條規定，請求分割系爭土地。而原告並無意願為金
07 錢補償，應以原告所主張如聲明所示之分割方案（下稱分割
08 方案二）為適當等語。並聲明：兩造共有系爭土地請求准予
09 原物分割，其分割方法為附圖二所示A部分面積1099.56平
10 方公尺部分歸原告、被告隆雲公司依附表二所示應有部分比
11 例維持分別共有，附圖二所示B部分面積467.9平方公尺部
12 分歸被告江明軒、江明晃依附表二所示應有部分比例維持分
13 別共有，附圖二所示C至P部分面積共304.11平方公尺部分
14 ，依附表二所示分歸各該其餘被告各自所有（下稱分割方案
15 二）。

16 三、被告答辯：

17 (一)、被告隆雲公司略以：伊並無意願為金錢補償，同意原告主張
18 之分割方案二等語。

19 (二)、被告江明軒、江明晃略以：系爭土地應採原物分割方式，伊
20 等願繼續維持共有等語。並聲明：原告之訴駁回。

21 (三)、其餘被告略以：請求將系爭土地一同變價分割，全體共有人
22 依應有部分比例，分配價金。又如以原物分割，則同意系爭
23 土地以由被告江明軒與江明晃取得如附圖一編號B所示部分
24 ，由原告與被告隆雲公司取得如附圖一編號A所示部分，並
25 由該兩人補償其餘被告之方式（下稱分割方案一），進行分
26 割。另如本院欲採行由原告與被告隆雲公司、被告江明軒與
27 江明晃各自分得如附圖三編號A、B所示部分，就如附圖三
28 編號C所示部分為變價，由其餘被告依應有部分比例分配價
29 金（下稱割方案三），或由原告與被告隆雲公司、被告江明軒
30 與江明晃各自分得如附圖四編號A、B所示部分，就如附圖四
31 編號C所示部分為變價，由其餘被告依應有部分比例分配價

01 金（下稱分割方案四）之方式，則被告林慧美、徐摘、曾添
02 財、何彥增、何敏菁、江士萬、江士湧、江秀麗、江柔瑩、
03 江士申、謝來福、謝清峰願選擇分割方案四等語。並聲明：
04 原告之訴駁回。

05 四、得心證理由：

06 (一)、系爭土地所有權人中登記名義人江士麟於108年3月13日死
07 亡，所遺該土地應有部分由被告江明軒、江明晃分割繼承，
08 並辦理登記在案，又兩造共有系爭土地，應有部分如附表一
09 「應有部分」欄所示，有系爭土地登記謄本（見本院職權調
10 取資料卷）為證，復為兩造所不爭執，堪信屬實。

11 (二)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限。民法第823條第1項定有明文。查兩造就系爭土地
14 未訂立不分割契約，亦無因土地之使用目的不能分割一事，
15 兩造復於本院審理時無法協議分割，依前揭規定，原告請求
16 裁判分割土地，應屬有據。

17 (三)、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
18 能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配
19 於各共有人；或將原物分配於部分共有人而以金錢補償未受
20 分配者；或變賣共有物而以價金分配於各共有人；或將原物
21 之一部分分配於各共有人，他部分變賣而以價金分配於各共
22 有人，且於以原物分配時，得因共有人之利益或其他必要情
23 形而就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1項、
24 第2項、第3項及第4項分別定有明文。又請求分割共有物
25 之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何
26 共有人主張之拘束。現行民法第824條，有鑑於共有物之性
27 質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法
28 ，採多樣及柔軟性之規定。然依該條第2項之規定，如原物
29 分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。
30 惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物
31 分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或

分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決參照）。是共有物分割方法，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決之。經查：

1、系爭土地屬住宅區，地形尚屬方整，面積非小，有上開土地登記謄本及系爭土地之複丈成果圖可佐。參照原告與被告隆雲公司（按原告與被告隆雲公司同意繼續維持共有）、被告江明軒、江明晃（按江明軒、江明晃同意繼承維持共有）共有之系爭土地應有部分，換算分割後可分配之土地範圍，均已達得可建築之面積，未減損其經濟價值，是系爭土地以原物分割，應無事實上或法律上之困難，即應予原物分割。不得僅以部分共有人依其應有部分計算，分割後之土地過小，無法單獨使用，發揮其最大之經濟效用，即置前開共有人原物分割之意願不顧，將系爭土地全部逕予變賣後分配其價金。

2、就系爭土地原告分割之方法，原告與被告隆雲公司、被告江明軒與江明晃均主張各自依其應有部分比例分得一塊土地，至於分配之位置並無強烈之要求。而其餘被告則主張以附圖一之分割方案（按方案一）將其餘被告應分配之土地分予被告隆雲公司或原告，再由其等依土地合理市場價格鑑定之結果補償其餘被告，而原告與被告隆雲公司則表示無預算、亦無意願以鑑定之價格承受其餘被告應分配之部分。本院審酌其餘被告依其等各自之應有部分，換算原物得分配之面積，各該面積均未達最小建築面積，是附圖二（方案二）以此方式分割，應不利於經濟上之利用，宜由其餘被告繼續維持共

有，為較佳之選擇。又原告與被告隆雲公司繼續維持共有之面積達1099.56平方公尺，已得自行開發使用，發揮經濟上之效用，自應尊重其意願，不宜強將其餘被告部分分配予原告或被告隆雲公司令其補償其餘被告。又分割方案三、四（附圖三、四）所示編號C部分，合計面積為304.12平方公尺，已達最小建築面積之限制（按依臺北市都市計畫說明書，系爭土地最小建築面積為300平方公尺，本院卷二第384至340頁）。是以分割方案三、四為基礎，將前開分割方案，就編號C之分配方式，由變價方式改為由其餘被告繼續維持共有（按分割方案三、四將部分土地以變價方式分配予部分共有人，非適法之分割方案，詳如後述），亦即由原告與被告隆雲公司分配一筆土地、江明軒與江明晃分配一筆土地，其餘土地由其餘被告繼續共有之方案，應係綜合兩造之意願與各自主張後，一方面得尊重部分共有人要求分配土地之目的，另方面分割後之土地，其面積為分別為1099.56平方公尺、467.9平方公尺、304.12平方公尺，均達已得自行開發利用之最小面積限制，得發揮其經濟效用，以兼顧兩造利益，應為較適當之選擇。又方案三、四之差異僅在編號C規劃分配之位置不同，而本件既認就編號C部分，宜採其餘被告繼續維持共有之方式，自宜尊重其餘被告就此方案關於編號C位置之選擇，而被告林慧美、徐摘、曾添財、何彥增、何敏菁、江士萬、江士湧、江秀麗、江柔瑩、江士申、謝來福、謝清峰等人等均認方案四中編號C之位置較方案三編號C位置為佳（本院卷二第257頁）。故本院認應以附圖四所示編號A、B、C之位置，以職權酌定方案五之分割方案，由原告與原告與被告隆雲公司分得附圖四編號A，江明軒與江明晃分得附圖四編號B，其餘被告分得附圖四編號C，較為適當（按此為方案五；與方案三、四之不同在於，編號C部分，不予變價，由其餘被告繼續維持共有）。

3、本件原告及部分被告雖均曾提出分割方案三、四，將如附圖三及四，其中編號C所示部分予以變價，依原告、被告隆雲

01 公司、江明軒、江明晃以外之其餘被告之應有部分比例，分
02 配價金予於各該共有人云云。惟按最高法院74年度第1次民
03 事庭會議決議(二)揭示：「審判上共有物分割方法，在德、日
04 、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民
05 法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，
06 共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之
07 。其分割方法縱使選擇兩者之一或併用兩者，亦屬無妨。但
08 就同一共有物對於全體共有人，應採相同之分割方法。」。
09 此參照98年1月23日修正民法第824條第2項至第4項規定之立
10 法理由載明：「爰參照德國民法第753條第1項、瑞士民法第
11 651條第2項及日本民法第258條第2項等立法例，將裁判上之
12 分割方法作如下之修正：『原則上以原物分配於各共有人。
13 以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分
14 為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原
15 物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，
16 其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配
17 ；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。』法院為上述分
18 割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、
19 價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。」等語。應
20 認上述「就同一共有物對於全體共有人，應採相同之分割方
21 法」之原則，不因該等規定之修正而有異，即對同一共有物
22 之全體共有人應採用相同之分割方法，始為適法。則原告與
23 部分被告主張之方案三、四之分割方式，係就原告、被告隆
24 雲公司、江明軒、江明晃等採原物分割方式分割，就其餘被
25 告之應有部分，則以變價分割方式進行分割，顯係對於全體
26 共有人所採行之分割方式並非同一，依前揭說明，自非適法
27 ，而無可採取，併此敘明。

28 (四)、綜上所述，原告請求分割系爭土地，於法尚無不合，應予准
29 許。爰審酌兩造意願，兼顧兩造利益，併共有物之性質、經
30 濟效用等情，認系爭土地應以主文第一項所示之方式分割。

31 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式上形成之訴，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造各以原應有部分即如附表一所示之比例分擔，始為公平。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，原告之訴有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 13 日
民 事 第 一 庭 法 官 劉 逸 成

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。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 110 年 1 月 13 日
書 記 官 康 雅 婷

附表一：

編號	姓名	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	陳曉昱	1326/75000	同左
2	隆雲股份有限公司	000000000/000000000	同左
3	徐摘	1146/221700	同左
4	廖笙花	35/22170	同左
5	曾添財	1/20	同左
6	林慧美	36/22170	同左

(續上頁)

7	何彥增	134/22170	同左
8	何敏菁	268/22170	同左
9	劉祐任	67/22170	同左
10	江士萬	1/72	同左
11	江士湧	1/72	同左
12	江秀麗	1/72	同左
13	江柔瑩	1/72	同左
14	江士申	1/72	同左
15	謝來福	150/22170	同左
16	謝清峰	150/22170	同左
17	江明軒	1/8	同左
18	江明晃	1/8	同左

附表二：

編號	姓名	應有部分	應有部分換算面積(平方公尺)	附圖二編號
1	陳曉昱	1326/75000	33.09	A
2	隆雲股份有限公司	00000000/000000000	1066.47	A
3	徐摘	1146/221700	9.67	C
4	廖笙花	35/22170	2.95	D
5	曾添財	1/20	93.59	E
6	林慧美	36/22170	3.04	F

(續上頁)

7	何彥增	134/22170	11.31	G
8	何敏菁	268/22170	22.62	H
9	劉祐任	67/22170	5.66	P
10	江士萬	1/72	25.99	I
11	江士湧	1/72	25.99	J
12	江秀麗	1/72	25.99	K
13	江柔瑩	1/72	25.99	L
14	江士申	1/72	25.99	M
15	謝來福	150/22170	12.66	N
16	謝清峰	150/22170	12.66	O
17	江明軒	1/4	467.9	B
18	江明晃			B

附表三：

編號	姓名	應有部分	附圖四編號
1	陳曉昱	0000000/00000000	A
2	隆雲股份有限公司	00000000/00000000	A
3	徐摘	6876/216161	C
4	廖笙花	2100/216161	C
5	曾添財	66510/216161	C
6	林慧美	2160/216161	C
7	何彥增	8040/216161	C

(續上頁)

8	何敏菁	16080/216161	C
9	劉祐任	4020/216161	C
10	江士萬	18475/216161	C
11	江士湧	18475/216161	C
12	江秀麗	18475/216161	C
13	江柔瑩	18475/216161	C
14	江士申	18475/216161	C
15	謝來福	9000/216161	C
16	謝清峰	9000/216161	C
17	江明軒	1/2	B
18	江明晃	1/2	B