

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1029號

原告 佳世開發有限公司

法定代理人 林承勳

被告 何春榮

何聰明

何淑玲

何淑琬

何淑瑜

財政部國有財產署

上一人

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被告 何宜諺

何宜昇

何宜弘

吳旭祥

兼上一人

訴訟代理人 吳盈德

林吳麗枝

吳麗容

吳麗美

吳麗璧

吳宗衛

上一人

訴訟代理人 張月春

被告 陳之怡

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年10月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造依
附表二所示之比例分配。

01 訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分：

04 本件被告何春榮、何淑瑜、何宜諺、何宜昇、何宜弘、吳麗
05 容、吳麗璧、吳宗衛、陳之怡未於最後言詞辯論期日到場，
06 核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，
07 由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：兩造共有臺北市○○區○○段○○段0○○0地
10 號土地（下稱地號5土地、地號7-1土地，合稱系爭土地）
11 ，應有部分各如附表一編號1、2所示。系爭土地並無依法
12 令規定、契約約定或使用目的不能分割之情形，惟共有人未
13 能達成分割協議。地號5土地面積288.47平方公尺、地號7
14 -1土地面積14.54平方公尺，總面積303.01平方公尺，共有
15 人卻達18人之多，若採原物分割，分割後共有人所分配之最
16 大土地面積為50.5平方公尺，最小土地面積則為4.41平方公
17 尺，土地寬度均不足最小建築寬度所需之4.8公尺，而無獨
18 立利用之可能，亦不符合經濟效益。爰依民法第823條第1
19 項規定，請求判決將系爭土地變價分割等語，並聲明如主文
20 第1項所示。

21 二、被告答辯：

22 (一)、被告何聰明、何淑玲、何淑琬、財政部國有財產署、吳旭祥
23 、吳盈德、林吳麗枝、吳麗容、吳麗美均同意原告主張之變
24 價分割方案。

25 (二)、被告何春榮、何淑瑜、何宜諺、何宜昇、何宜弘、吳麗璧、
26 吳宗衛、陳之怡則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
27 何聲明或陳述。

28 三、本院得心證之理由：

29 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
30 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
31 在此限；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具

應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第6項分別定有明文。查，系爭土地係共有人部分相同之相鄰土地，應有部分各如附表一編號1、2所示，依其使用目的並無不能分割情形，且無不分割之協定，惟無法達成協議分割等情，有臺北市士林地政事務所民國109年7月6日北市士地測字第1097012727號函、臺北市建築管理工程處109年7月10日北市建照字第1093189093號函及系爭土地登記謄本等在卷可證（見本院卷第37頁至第38頁反面、第42頁至第50頁），且為被告所不爭執。再被告何聰明、何淑玲、何淑琬、財政部國有財產署、吳旭祥、吳盈德、林吳麗枝、吳麗容、吳麗美均同意原告主張之分割方案，應有部分合計已逾各土地半數，是原告訴請合併分割系爭土地，即無不合，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項亦有明文。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割法（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查：

1. 地號5土地面積為288.47平方公尺，為兩造18人所共有；地號7-1土地面積為14.54平方公尺，為兩造除被告吳旭祥、吳盈德外之16人所共有，此觀系爭土地登記謄本即明（見本院卷第42至第50頁）。是系爭土地面積均非大，尤以地號7-1土地僅有14.54平方公尺，倘經分割，共有人所能分配之

面積，最大為2.42平方公尺，最小僅0.4平方公尺；而地號5土地經原物分割後，共有人所能分配之面積，最大者為48.08平方公尺，最小者則為4.01平方公尺。再系爭土地縱合併予以原物分割，以總面積303.01平方公尺計算，兩造可得分配之土地，面積最大者係被告財政部國有財產署，可獲分配50.5平方公尺，面積最小者為原告、被告陳之怡，僅可獲分配4.41平方公尺。又系爭土地之使用分區為第三種住宅區，亦有分區連號查詢結果在卷可稽（見本院卷第108頁）。按住宅區內建築基地之寬度及深度不得小於下表規定：第三種住宅區內建築基地，平均寬度不得小於8公尺，最小寬度不得小於4.8平方公尺；平均深度不得小於16公尺，最小深度不得小於9.6平方公尺，臺北市土地使用分區管制自治條例第17條第1項定有明文。是倘以原物分割，兩造所分得之土地面積因未能符合前述規定，均無法作為建築使用，將造成系爭土地破碎，難以有效發揮經濟上最大利用價值，日後流通價值更低，對全體共有人不利。

- 2.再參以系爭土地現無人占用，其上並無地上物等情，有現場照片在卷可稽（見本院卷第102頁至第103頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第70頁反面），可知兩造對於系爭土地之依存度不高，並無採原物分割之需求。至被告吳旭祥、吳盈德雖曾於本院審理時，請求將其等應有部分以原物分割，供被告吳盈德坐落於臺北市○○區○○段○○段00地號土地上之建物通行使用等語（見本院卷第69頁反面）。惟被告吳盈德所有之上開建物，本可利用臺北市○○○路○○○巷進出通行，此有原告提出之現場照片附卷可參（見本院卷第101頁），被告吳旭祥、吳盈德復已改稱道路通行問題已解決，同意變價分割等語（見本院卷第106頁反面），益徵系爭土地並無採原物分割之必要。
- 3.另斟酌原告主張系爭土地位處臺北市士林區，分別臨德行東路338巷、332巷，已據提出現場圖、現場照片為佐（見本院卷第100頁至第103頁），且為被告所不爭執（見本院卷

第107頁），足見系爭土地之交通、生活機能尚佳，具有一定之市場價值，如以變價方式出售，透過市場競價機制，使有能力開發系爭土地或整併鄰近土地者，願意出高價買受系爭土地，既可活絡土地之利用，共有人亦可獲得較高之價金分配，如共有人具有資力或開發能力，尚非不得行使土地法第34條之1第4項所定之優先購買權，取得整筆土地，茲以保障其權益，是變價分割對全體共有人而言，皆屬有利。且本件共有人除未表示意見者外，其餘共有人均一致表示同意採取變價分割，益徵變價分割亦符合多數共有人之意願。

(三)、綜此，本院審酌系爭土地之使用狀況、可能性、經濟效用及全體共有人之意願與利益等一切情狀，認本件應以變賣系爭土地，並將價金依各共有人之應有部分比例分配之變價分割方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。爰審酌兩造意願，兼顧兩造利益，併共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用等情，認系爭土地應予分割如主文第1項所示。

五、未按分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段規定，應由兩造按如附表二所示比例負擔，始符公平，爰諭知兩造訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 109 年 11 月 20 日

民事第三庭 法官 林靖淳

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 11 月 20 日

書記官 洪忠政

附表一：

編號	地號	面積	共有人	起訴時 應有部分
1	臺北市士林區芝蘭段四小段5地號土地	288.47平方公尺	何春榮	1/8
			何聰明	1/8
			何淑玲	1/24
			何淑琬	1/24
			何淑瑜	1/24
			中華民國	1/6
			何宜諺	1/24
			何宜昇	1/24
			何宜弘	1/24
			吳旭祥	1/12
			吳盈德	1/12

(續 上 頁)

			林 吳 麗 枝	1/36
			吳 麗 容	1/36
			吳 麗 美	1/36
			吳 麗 壁	1/36
			吳 宗 衛	1/36
			陳 之 怡	1/72
			佳 世 開 發 有 限 公 司	1/72
2	臺 北 市 士 林 區 芝 蘭 段 四 小 段 7-1 地 號 土 地	14.54 平 方 公 尺	何 春 榮	1/8
			何 聰 明	1/8
			何 淑 玲	1/24
			何 淑 琬	1/24
			何 淑 瑜	1/24
			中 華 民 國	1/6
			何 宜 諺	1/24
			何 宜 昇	1/24

(續 上 頁)

			何 宜 弘	1/24
			林 吳 麗 枝	1/18
			吳 麗 容	1/18
			吳 麗 美	1/18
			吳 麗 壁	1/18
			吳 宗 衛	2/36
			陳 之 怡	1/36
			佳 世 開 發 有 限 公 司	1/36

附 表 二：

編 號	共 有 人 姓 名	應 有 部 分 比 例
1	何 春 榮	1/8
2	何 聰 明	1/8
3	何 淑 玲	1/24

(續 上 頁)

4	何 淑 琬	1 / 2 4
5	何 淑 瑜	1 / 2 4
6	中 華 民 國	1 / 6
7	何 宜 諺	1 / 2 4
8	何 宜 昇	1 / 2 4
9	何 宜 弘	1 / 2 4
10	吳 旭 祥	124 / 1563
11	吳 盈 德	124 / 1563
12	林 吳 麗 枝	91 / 3126
13	吳 麗 容	91 / 3126
14	吳 麗 美	91 / 3126
15	吳 麗 壁	91 / 3126
16	吳 宗 衛	91 / 3126
17	陳 之 怡	91 / 6252

01 (續上頁)

02

03

04

05

18	佳世開發 有限公司	91/6252
----	--------------	---------