

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1284號

原告 郭子榮
訴訟代理人 郭承昌律師
被告 廣年建設股份有限公司
法定代理人 郭俊麟
被告 郭獻文
林咬
張明章
楊秀夫
洪至慶
訴訟代理人 莊素琴

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，應予分割，分割方法為：臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地分歸被告廣年建設股份有限公司單獨所有。被告廣年建設股份有限公司應分別補償原告及被告郭獻文、林咬、張明章、楊秀夫、洪至慶如附表「補償金額」欄所示之金額。

訴訟費用由原告、被告各按如附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告經合法通知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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，各自之應有部分如附表「應有部分」欄所示；兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無不能分割之情形，惟協議分割多年未果，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求判決分割系爭土地。而系爭土地面積僅195平方公尺即59坪，倘依兩造應有部分比例原物分

01 割，被告張明章、楊秀夫、洪至慶各僅分得6.5坪，顯然無
02 法獨立建築，衍生畸零地問題，造成使用及開發上困難，無
03 法發揮經濟上利用價值。又系爭土地上現存有被告廣年建設
04 股份有限公司（下稱廣年公司）所有之門牌號碼臺北市○○
05 區○○路○○○巷○號未辦保存登記建物（下稱系爭建物），
06 而被告廣年公司為原告與被告郭獻文、林咬之家族公司，該
07 4人持有系爭土地應有部分比例逾60%，如由被告廣年公司
08 單獨取得系爭土地，再以價金找補其他共有人，既兼顧現況
09 ，解決房地產權不一問題，使法律關係單純化，亦可達整合
10 開發改善市容之目的等語。並聲明：(一)系爭土地准予分割為
11 由被告廣年公司單獨取得；(二)被告廣年公司應補償原告新臺
12 幣（下同）609萬9350元、被告張明章573萬7190元、被告
13 楊秀夫573萬7190元、被告洪至慶573萬7190元、被告郭獻文
14 609萬9350元、被告林咬522萬8014元；(三)訴訟費用由兩造按
15 應有部分比例負擔。

16 三、被告廣年公司、郭獻文、林咬答辯：同意系爭土地由被告廣
17 年公司單獨取得系爭土地，並按兩造應有部分比例為金錢補
18 償等語。被告洪至慶則以：不同意分割，願將伊應有部分以
19 可接受之價格出售予原告等語，資為抗辯。又被告張明章、
20 楊秀夫未於言詞辯論期日到場，亦無提出準備書狀作任何聲
21 明或陳述。

22 四、得心證之理由：

23 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
24 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
25 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，兩造為系爭土
26 地之共有人，各自之應有部分如附表應有部分欄所示，系爭
27 土地使用分區為第三種住宅區，有系爭土地登記謄本（本院
28 職權調取資料卷）、台灣大華不動產估價師聯合事務所編號
29 00000000A估價報告書（下稱系爭估價報告，併卷存放）所
30 附分區單筆查詢結果可考。又依其使用目的並無不能分割之
31 情事，且共有人間並無不分割之特約，兩造既無法協議分割

，則原告請求分割系爭土地，應予准許。

(二)、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。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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。同法第824條第2項、第3項亦有明定。又分割共有物，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。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1、系爭土地總面積僅195平方公尺，依兩造就系爭土地之應有部分換算之面積如附表「按應有部分換算之面積」欄所示（小數點以下均四捨五入），各共有人之換算面積多則約65平方公尺、少則僅約20平方公尺，倘使兩造均受原物分割，每人分得之土地皆將因面積過於狹小而難以利用，恐有害土地利用價值，是本件兩造若均受原物之分配，對於全體共有人均屬不利，而顯有困難。則本院審酌被告廣年公司之換算面積占總面積之比例約三成，為最大比例之共有人，且原告、被告郭獻文、林咬與其等之家族公司即被告廣年公司之合計換算面積占總面積之比例已逾六成。又系爭土地上現存有被

告廣年公司所有之系爭建物，有原告提出之照片（本院109年度士調字第402號卷第9頁）、Google地圖（本院卷第38頁）可稽。是如將系爭土地全部分歸被告廣年公司單得取得，並由被告廣年公司以金錢補償其餘共有人，除土地與地上建物之所有權人得歸於同一，使法律關係單純，亦可避免分割後土地面積過於狹小之問題，兼顧土地使用上之完整與經濟利益。而被告廣年公司、郭獻文、林咬亦同意由被告廣年公司單獨取得系爭土地，並按兩造應有部分比例為補償（本院卷第142頁）。

故本院認將系爭土地全部分配於被告廣年公司單獨所有，並由其以金錢補償其餘共有人，較為妥適。

2、經本院囑託臺北市不動產估價師公會就系爭土地鑑定其合理市場價值，系爭估價報告綜合政策面等一般因素分析、房地產市場概況等不動產市場概況分析、區域描述等區域因素分析、土地個別條件等個別因素分析，並依比較法及土地開發分析法進行估價，價格結論為系爭土地單價為每平方公尺26萬7000元、總價為5206萬5000元，有系爭估價報告（併卷存放）可稽，其鑑定系爭土地價值之過程、方法，尚稱嚴謹、合理，且原告及被告廣年公司、郭獻文、林咬就此估價結論均無意見，堪認系爭鑑定報告之鑑定結果，應屬為可採。故依上開鑑定價格與兩造各自應有部分比例計算，應由被告廣年公司分別補償其餘共有人如附表「補償金額」欄所示之金額。

(三)、綜上所述，系爭土地應予分割，本院審酌系爭土地之現狀、整體利用之效益、共有人之利益、意願等情，認將系爭土地全部分配於被告廣年公司單獨所有，並由其以附表「補償金額」欄所示之金錢補償其餘共有人，應屬適當，爰依法判決如主文第1項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、因共有物分割之事件涉訟，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。查系爭土地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，惟兩造均因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按如主文第3項所示之比例負擔始為公平，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 110 年 5 月 5 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 5 月 5 日
書記官 康雅婷

附表：

編號	共有人	應有部分	按應有部分 換算之面積 (m ²)	訴訟費用負擔比 例	補償金額(新臺 幣)
1	張明章	170000/0000000	21	170000/0000000	573萬7190元
2	楊秀夫	170000/0000000	21	170000/0000000	573萬7190元
3	郭子榮	96390/822800	23	96390/822800	609萬9350元
4	郭獻文	96390/822800	23	96390/822800	609萬9350元
5	洪至慶	170000/0000000	21	170000/0000000	573萬7190元
6	林文	20655/205700	20	20655/205700	522萬8014元
7	廣年建設股份有限公司	6885/20570	65	6885/20570	無