

臺灣士林地方法院民事判決

109年度重訴字第163號

原告 李崇德
訴訟代理人 林秀香律師

被告 魏榮治

魏滿重

魏阿滿

魏金燕

魏秀勤

魏金團

莊光明

莊光華

莊光映

莊美玉

莊皓捷

莊舒涵

詹美省

陳志銳

陳斯美

兼上列二人

共同

訴訟代理人 陳志昌

被告 莊皓翔

莊皓鈞

興日發建設股份有限公司

法定代理人 劉勤

被告 魏佑哲

上列當事人間分割共有物事件，本院於中華民國109年9月4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0000地號土地（面積19
1.33平方公尺）准予變賣，所得價金由兩造按如附表編號1至21

01 所示應有部分比例分配之。

02 訴訟費用新臺幣壹拾貳萬壹仟壹佰貳拾元，由兩造按附表編號1
03 至21所示應有部分比例負擔如附表編號1至21所示金額。

04 事實及理由

05 甲、程序事項：

06 本件除被告魏榮治、魏滿重外，其餘被告經合法通知，無正
07 當理由未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第
08 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
09 決。

10 乙、實體事項：

11 壹、原告主張：

12 一、坐落臺北市○○區○○段○○段0000地號土地（下稱系爭土
13 地）為兩造所共有，應有部分如附表編號1至21所示，系爭
14 土地並無不能分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割，
15 又系爭土地上雖存有門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號鐵
16 皮屋三間（下稱系爭鐵皮屋），惟均係違章建築，且系爭土
17 地共有人多達21人，倘原物分割將使土地細分，無法合理使
18 用，足見以原物分割顯有困難，請求以變賣分割方法進行分
19 割，簡化系爭土地所有權，俾系爭土地之利用。為此，爰依
20 民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段規定，提
21 起本訴等語。

22 二、並聲明：

23 兩造共有系爭土地准予變賣，所得價金由兩造按如附表編號
24 1至21所示應有部分比例分配之。

25 貳、被告方面：

26 一、魏榮治、魏滿重則以：系爭鐵皮屋其中兩間係魏榮治所有，
27 目前閒置未使用；另一間則係被告魏金燕所有，目前經營早
28 餐店，其等希望能以系爭土地與建商進行合建，故不同意變
29 賣分割等語。

30 二、被告陳志銳、陳斯美、陳志昌雖未於最後言詞辯論期日到庭
31 ，惟據其前到場陳述意見同魏榮治、魏滿重。

01 三、其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
02 或陳述。

03 參、原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表編號1至2
04 1所示之事實，有土地登記謄本在卷足憑（見本院108年度士
05 調字第1010號卷〈下稱士調卷〉第13至18頁），堪認原告此
06 部分主張，係屬真實。故本件應予審究者在於：系爭土地應
07 如何分割始為適當？

08 肆、得心證之理由：

09 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
10 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
11 在此限，民法第823條第1項定有明文。查兩造共有系爭土地
12 並無不分割之協議，且系爭土地之使用分區為第三種住宅
13 區，此有原告提出之土地使用分區查詢資料在卷可參（見本
14 院卷第120頁），依其使用目的亦無不能分割之情事，故原
15 告請求裁判分割系爭土地，核與上開規定相符，應予准許。

16 二、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
17 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
18 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
19 (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
20 困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有困難
21 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
22 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人
23 。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
24 有部分受分配者，得以金錢補償之。變賣共有物時，除買受
25 人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人
26 以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第1至3、7項
27 定有明文。再按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為
28 適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效
29 用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人
30 所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號判
31 決意旨參照）。又按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，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共有者外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院76年度台上字第2549號判決意旨參照）。經查：

- (一)系爭土地之使用分區為第三種住宅區，土地總面積為191.33平方公尺，土地東側及南側均臨道路用地，其餘週邊則為第三種住宅用地，而系爭土地形狀狹長不規則，此有原告提出之土地登記謄本及地籍圖謄本、土地使用分區查詢資料在卷可稽（見士調卷第6頁、本院卷第148至154頁）。而兩造均未表示願意與其他共有人保持共有，則依前揭最高法院76年度台上字第2549號判決意旨，倘採原物分割須將土地分配予兩造單獨所有，則依兩造如附表編號1至21所示應有部分比例進行分割結果，其等分得之土地面積最小約為1.56平方公尺、最大約為50.40平方公尺，多數共有人應有部分所能分得之土地面積均甚小，且基於臨路考量，須採橫向分割，除分得土地面積過小、部分土地形狀不規則外，系爭土地將分割成21筆，過度細分，分割後顯然無法單獨有效利用，嚴重減損系爭土地之價值，亦無法達到魏榮治、魏滿重、陳志銳、陳斯美、陳志昌欲與建商合建之目的。至於系爭土地上雖存有系爭鐵皮屋，此有原告提出之現場照片在卷可參（見本院卷第156至158頁），然依前述情形，顯難依系爭鐵皮屋之事實上處分權人即魏榮治及魏金燕之占有現況進行分割。又兩造均未表明願意將系爭土地全部分歸其中一人所有，再由分得之共有人以金錢補償未受原物分配之共有人。是由上述，足見系爭土地顯然無法依前揭民法第824條第2項第1款、第3項之規定，以原物分配予兩造；或將原物分配予部分共有人，以金錢補償未受分配之其他共有人之方法進行分割，堪認系爭土地採原物分配顯有困難。
- (二)則系爭土地採原物分割既顯有困難，本院審酌原告主張以變賣方式進行分割之意願，且未到庭之多數共有人亦未具狀表

示反對，並考量系爭土地之經濟效用、兩造最佳利益等一切情形，認系爭土地以變價分割之方式進行變賣，買受人可就系爭土地整筆加以開發利用，發揮其最大經濟效用，且兩造均可依民法第824條第7項規定行使優先承買權，經良性公平競價之結果，使系爭土地之市場價值極大化，兩造能分配之金額增加，對兩造而言，自屬有利及公允。因此，原告主張將系爭土地予以變賣，所得價金按兩造如附表編號1至21所示應有部分比例分配之分割方法，堪屬適當，爰判決如主文第1項所示。

三、從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段規定，請求變賣系爭土地，所得價金按兩造如附表編號1至21所示應有部分之比例分配，為有理由，應予准許。

伍、又分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本件裁判分割而蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，故本院認本件仍應由兩造按應有部分比例負擔訴訟費用，較符合公平原則。而本件訴訟費用額確定為新臺幣（下同）121,120元（即第一審裁判費121,120元），依民事訴訟法第80條之1規定，命由兩造按附表編號1至21所示應有部分比例負擔如附表編號1至21所示金額，爰判決如主文第2項所示。

陸、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 30 日

民事第二庭 法官 蘇錦秀

附表：系爭土地共有人應有部分比例及訴訟費用負擔金額

編號	共有人	權利範圍（即應有部分）	訴訟費用負擔金額（新臺幣，元以下4捨5入）
1	原告李崇德	216/820	31,905元

(續上頁)

2	被告魏榮治	6/41	17,725元
3	被告魏滿重	6/41	17,725元
4	被告魏阿滿	1/41	2,954元
5	被告魏金燕	1/41	2,954元
6	被告魏秀勤	1/41	2,954元
7	被告魏金團	1/41	2,954元
8	被告莊光明	1/41	2,954元
9	被告莊光華	1/41	2,954元
10	被告莊光映	1/41	2,954元
11	被告莊美玉	1/41	2,954元
12	被告莊皓捷	1/123	985元
13	被告莊舒涵	1/123	985元
14	被告詹美省	1/123	985元
15	被告陳志銳	3/82	4,431元
16	被告陳志昌	3/82	4,431元
17	被告陳斯美	3/82	4,431元

(續上頁)

18	被告莊皓翔	1/82	1,477元
19	被告莊皓鈞	1/82	1,477元
20	被告興日發建設股份有限公司	54/820	7,977元(總額差1元,故加1元)
21	被告魏佑哲	1/41	2,954元

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 109 年 9 月 30 日

書記官 林雅珍