

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4876號

原告 許永壽  
訴訟代理人 丁志達律師  
陳錫川律師  
被告 施金鳳  
永信開發有限公司  
法定代理人 邱炎星  
被告 鼎峰興建設有限公司  
兼法定代理人  
王瓊慧  
被告 鄭建興  
周林良如  
周耿立  
周耿弘  
周耿民  
林月娥

上一人

訴訟代理人 許哲樺

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。民事訴訟法第10條定有明文。本件原告請求就兩造共有而坐落本院轄區之附表一所示不動產（下稱系爭土地）為分割，依首開規定，本件訴訟專屬本院管轄，合先敘明。

01 二、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  
02 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論  
03 而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有（權利範圍見附表一  
06 ）。系爭土地並無因物之使用目的不能分割，兩造間亦無約  
07 定不分割之期限，惟兩造因無法就分割方法達成協議，且系  
08 爭土地形狀並非方正，僅小部分面積臨巷弄8米道路，倘為  
09 原物分割，將造成袋地，採變賣方式分割，以價金分配於各  
10 共有人，較符合全體共有人之利益。爰依民法第823條第1項  
11 規定，請求准予將系爭土地變價方式。並聲明：如主文第1  
12 項所示。

13 二、被告周林良如、周耿立、周耿弘、周耿民未於最後言詞辯論  
14 期日到場作何聲明或陳述，惟據其之前所為陳述：系爭土地  
15 並無約定不分割之期限，伊同意系爭土地以變價方式分割等  
16 語。

17 三、被告施金鳳、永信開發有限公司、鼎峰興建設有限公司、王  
18 瓊慧、鄭建興、林月娥經合法通知，未於言詞辯論期日到場  
19 ，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

20 四、查系爭土地為兩造所共有，兩造就系爭土地之權利範圍如附  
21 表一所示。又系爭土地均無因物之使用目的不能分割，共有  
22 人間亦無不分割期限之約定，然無法達成分割協議等情，有  
23 系爭土地之登記謄本在卷可稽（見本院108年度北司調字第  
24 1528號卷第5-10頁），且為被告周林良如、周耿立、周耿弘  
25 、周耿民所不爭執在卷（見本院卷第61頁），自堪信為真實  
26 。

27 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
28 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  
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地為兩  
30 造所共有，而系爭土地並無因物之使用目的不能分割，亦無  
31 約定不分割之期限，然無法達成分割協議等情，已如前述，

則揆諸前揭說明，原告以系爭土地應有部分全體共有人為被告，訴請分割系爭土地，自屬有據。

六、又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項定有明文。惟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之利益等情形而為適當之分割（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。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之利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查，系爭土地面積僅684平方公尺，且僅少部分面積土地面臨道路，有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、系爭土地照片、地圖等件在卷可按（見本院108年度北司調字第1528號卷第5、12頁，本院卷第229-233頁），倘依兩造之應有部分比例為原物分割，各共有人所能分得之面積均非寬闊，且僅少部分共有人得分得面臨道路之土地，除有礙經濟效用外，並有損系爭土地之完整性，且將使法律關係趨於複雜而造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之最大利用價值，足認將系爭房地以原物分配，顯有困難。再參以系爭土地位處臺北市○○區○○路3段附近，公共設施及生活機能實佳，可認具有一定之市場價值，如以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭土地在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，對於全體共有人而言，應均屬有利，且原告及被告周林良如、周耿立、周耿弘、周耿民均明確同意以變價方式作為

系爭房地之分割方案，應屬合理適當。是本院審酌系爭土地之型態、利用可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係及兼顧兩造對變價分割之意願等一切情狀後，認系爭土地之分割方法，應以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

七、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，且以將系爭土地變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有如附表一所示之系爭土地應予變價分割，所得價金則按各共有人如附表二所示應有部分比例予以分配。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、又因共有物分割、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，惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1規定，仍應由共有人全體各依附表二即應有部分之比例負擔之，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

十、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、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 109 年 3 月 9 日  
民事第八庭 法官 江春瑩

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 3 月 9 日  
書記官 林鈞婷

01 附表一

| 土 地 標 示 |                                                                                                                                                              |         |     |     | 面 積    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|-----|--------|
| 縣 市     | ○鄉 鎮 市 區○                                                                                                                                                    | 段       | 小 段 | 地 號 | (平方公尺) |
| 臺 北 市   | ○ ○ ○ 區                                                                                                                                                      | ○ ○ ○ 段 | 三小段 | 569 | 684    |
| 權 利 範 圍 | 施金鳳：32分之1。<br>永信開發有限公司：3200分之56。<br>鼎峰興建設有限公司：3200分之15。<br>王瓊慧：3200分之14。<br>鄭建興：3200分之15。<br>許永壽：3200分之50。<br>周林良如、周耿立、周耿弘、周耿民：共同共有16分之13。<br>林月娥：3200分之350。 |         |     |     |        |

18 附表二

| 編 號 | 當 事 人 姓 名               | 應 有 部 分 比 例      |
|-----|-------------------------|------------------|
| 1   | 施 金 鳳                   | 32分 之 1          |
| 2   | 永 信 開 發 有 限 公 司         | 3200分 之 56       |
| 3   | 王 瓊 慧                   | 3200分 之 14       |
| 4   | 許 永 壽                   | 3200分 之 50       |
| 5   | 鼎 峰 興 建 設 有 限 公 司       | 3200分 之 15       |
| 6   | 鄭 建 興                   | 3200分 之 15       |
| 7   | 周 林 良 如 、 周 耿 立 、 周 耿 弘 | 公 同 共 有 16分 之 13 |

01 (續上頁)

02

03

04

05

06

|   |       |           |
|---|-------|-----------|
|   | 、周耿民、 |           |
| 8 | 林月娥   | 3200分之350 |