

臺灣士林地方法院民事判決

114年度訴字第1891號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 賴志凱律師

被告 陳亨

陳慶良

陳慶祥

兼 上二人

共 同

訴訟代理人 陳佑端

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地應予變賣，所得價金依附表「應有部分」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告經合法通知，均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。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（下稱系爭土地）無不能分割約定，亦無不可分割之情事，而系爭土地之面積雖有66.50平方公尺，惟若將系爭土地以原物分割之方法分配予全體共有人，則各

01 共有人所分配到之土地面積將過於零碎。又系爭土地將由  
02 何人取得完整之所有權，及應補償他共有人未受分配之金  
03 額多寡，均難以達成共識，採原物分割之方法顯有困難。  
04 從而，若採變價分割之方式，將使系爭土地於自由市場競  
05 爭下發揮價值最大化，且變價所得價金由兩造按應有部分  
06 比例分配，得以維持土地完整性，他共有人如對系爭土地  
07 有特殊情感，亦可參與競標或行使優先承買權，對全體共  
08 有人當屬公允，爰依民法第824條第2項規定請求就系爭土  
09 地變價分割等語。並聲明：如主文第一項所示。

## 10 二、被告則以：

11 (一)被告陳慶良、陳慶祥、陳佑端（下稱陳佑端等3人）未於  
12 言詞辯論期日到場，惟具狀略以：系爭土地為建地，依法  
13 須合併毗鄰土地始能為建築使用，而有不能分割之情事等  
14 語。並聲明：原告之訴駁回。

15 (二)被告陳亨則未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀作  
16 何聲明或陳述。

## 17 三、本院之判斷

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
19 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
20 者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。次按民法第  
21 824條第1、2項規定，共有物之分割，原則上固以原物分  
22 配於各共有人；以原物分配如有事實或法律上之困難，致  
23 不能依應有部分為分配者，法院亦得將原物分配於部分共  
24 有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物  
25 之一部分分配予各共有人，他部分變賣後將其價金依共有  
26 部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於  
27 各共有人。再按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之  
28 意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之  
29 利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為  
30 適當而公平（最高法院104年度台上字第139號判決意旨參  
31 照）。原告主張系爭土地採變價分割之方案，被告陳佑端

01 等3人均反對原告主張之方案，被告陳亨則未就分割方案  
02 表示意見，爰審酌如下：

03 (二)經查，兩造共有系爭土地，應有部分如附表「應有部分」  
04 欄所示等情，有土地登記謄本存卷可查（見士司補卷第31  
05 -33頁）。又原告主張兩造間就系爭土地並無不予分割之  
06 約定等語，且為被告所不爭執，堪信為真。復查，系爭土  
07 地並無分割筆數之限制，亦未受法院查封；且無申請建造  
08 執照紀錄，非屬建築基地，尚無建築基地法定空地分割辦  
09 法之適用等情，有臺北市士林地政事務所114年11月20日  
10 函文、臺北市政府都市發展局114年12月16日函文在卷可  
11 考（見本院卷第84、92頁）。是系爭土地並無依法不能分  
12 割之情事，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定  
13 請求裁判分割系爭土地，應屬有據。被告陳佑端等3人抗  
14 辯：系爭土地為建地，依法須合併毗鄰土地始能為建築使  
15 用，而有不能分割之情事等語，並不可採。

16 (三)次查，系爭土地現為不明人士設置停車場使用，並圍有圍  
17 籬、電動捲門乙節，業經本院現場履勘明確，並有履勘筆  
18 錄、照片在卷可佐（見本院卷第80-82頁）。而系爭土地  
19 之面積僅66.50平方公尺，有前揭土地登記謄本在卷可  
20 查，若以原物分割之分配方式，部分共有人所分得之土地  
21 面積將不逾5平方公尺，致土地分割後過於零碎，形成畸  
22 零地，難以妥適規劃利用。又系爭土地其上之停車場使用  
23 人為何人不明，無從判定應分歸予何共有人，或由任一共  
24 有人承受該物上負擔，令其金錢補償其他共有人，亦有失  
25 公允。從而，系爭土地若為原物分割，既無從使全體共有  
26 人均可充分利用各自分得之土地，核有原物分配顯有困難  
27 之情形。惟若採變價分割，兩造自得依其評估系爭土地之  
28 經濟利益，暨自身之資力各項，以決定是否參與競標或行  
29 使優先承買之權利，單獨取得共有物之所有權。又佐以系  
30 爭土地如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結  
31 果，共有人所能分配之金額亦可以增加，對於共有人而

01 言，顯較有利。本院綜上斟酌系爭土地之性質、面積、經  
02 濟效益、兩造之利益及意願等狀，原物分配顯有困難，認  
03 系爭土地應予變價分割，變賣後將價金按兩造應有部分比  
04 例分配為適當，爰諭知如主文第一項所示。

05 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，  
06 經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論  
07 駁，併此敘明。

08 五、未按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯  
09 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一  
10 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系  
11 爭土地未達協議而涉訟，而共有物分割之目的在於消滅兩  
12 造間之共有關係，使各共有人各自取得土地使用，故兩造  
13 均因系爭土地之分割而蒙其利，因此由兩造依原應有部分  
14 比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第二項所  
15 示。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
17 民事第五庭 法 官 張新楣

18 以上正本係依照原本作成。

19 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（須  
20 附繕本）。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，  
21 否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日  
23 書記官 施怡愷

24 附表：

25

地號	共有人	應有部分 (即訴訟費用負擔之比例)
臺北市○○區○○ 段○○段00000地 號	一如永續股 份有限公司	1/16
	陳亨	1/16
	陳慶良	1/8

(續上頁)

01

	陳慶祥	1/8
	陳佑端	5/8