

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2435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 張益周

訴訟代理人 李後政律師

被告 楊蕙瑛

訴訟代理人 楊本泉

被告 周德堦律師即張秀青之遺產管理人

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示土地，應予變價分割，所得價金由兩造各依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造各依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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條第1項定有明文。本件原告依民法第823條第1項規定，提起共有物分割之請求，核屬因不動產分割涉訟，而如附表一所示坐落新北市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭491地號土地），位於本院管轄區域內，依首揭規定，本事件乃專屬本院管轄。

二、次查張秀青於民國100年5月23日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，經本院以111年度繼字第951號裁定選任周德堦律師為張秀青之遺產管理人，有前開裁定在卷為佐（見店簡卷第29至31頁），原告以周德堦律師即張秀青之遺產管理人為被告，

01 自屬當事人適格，先予敘明。

02 三、又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已  
03 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴經撤回者，視同未起  
04 訴，民事訴訟法第262條第1項、第263條第1項前段定有明  
05 文。本件原告起訴時原請求：「新北市○○區○○○段000  
06 地號土地（即系爭491地號土地）、同地段499地號土地（下  
07 稱系爭499地號土地）應予變價分割，所得價金分別由民事  
08 起訴狀附表一、附表二所示共有人按其應有部分之比例分  
09 配」，嗣於114年9月23日具狀撤回對謙貞賢之訴（即請求裁  
10 判分割系爭499地號部分），並於114年10月14日將聲明變更  
11 為如後所示（詳本判決實體事項原告主張之聲明部分，見本  
12 院卷第53至54、67頁）。而前述原告撤回部分，業經謙貞賢  
13 當庭表示同意（見本院卷第67頁），依前揭規定，該部分視  
14 同原告未起訴，自非本院審理範圍，揆諸首揭規定，尚無不  
15 合，應予准許。

16 四、再按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有  
17 法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明  
18 文。查被告張益周、張秀青（已歿，由周德堦律師為遺產管  
19 理人）為台灣美日先進光罩股份有限公司（下稱美日先進光  
20 罩公司）就系爭491地號設定新臺幣（下同）2億8千萬元之  
21 最高限額抵押權，有系爭491地號土地之土地登記第三類謄  
22 本、土地建物查詢資料在卷足憑（見113年度店簡字第1404  
23 號卷，下稱店簡卷，第19至21、77至78頁），則美日先進光  
24 罩公司核屬具法律上利害關係之第三人。經本院依原告聲請  
25 對權利人美日先進光罩公司為訴訟告知（見本院卷第51  
26 頁），惟其受合法通知，但未於言詞辯論期日到場，亦未聲  
27 明參加訴訟，併此敘明。

## 28 貳、實體事項

29 一、原告起訴主張：其於113年10月16日因拍賣取得系爭491地號  
30 之持分，與被告張益周、楊蕙瑛、張秀青（已歿，由周德堦  
31 律師為其遺產管理人）（下稱被告張益周等3人）共有系爭4

01 91地號土地，兩造之應有部分如附表一所示，因其等無法達  
02 成分割協議，且系爭491地號土地屬公園用地，並無不能分  
03 割之情形，故原告依法提起本訴，請求分割系爭491地號土  
04 地。而系爭491地號土地總面積為307.45平方公尺，倘採原  
05 物分割，將致各共有人分得土地面積過於細分，難以單獨利  
06 用，亦有因取得位置不同造成土地價值互異之虞，倘由共有  
07 人之一單獨取得所有權，該共有人亦未必有資力以金錢補償  
08 其他共有人，復因土地價值難定，無從臻於公平，故系爭49  
09 1地號土地應依變價之方式為分割，所得價金由兩造按應有  
10 部分比例分配最為適當，爰依民法第823條、第824條規定，  
11 請求裁判分割系爭491地號土地等語。並聲明：附表一所示  
12 系爭491地號土地應予變價分割，所得價金依附表二所示應  
13 有部分之比例分配。

14 二、被告張益周等3人答辯則以：其等均同意變價分割等語。

15 三、本院之判斷：

16 (一)原告得訴請分割系爭491地號土地：

17 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
18 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  
19 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭491地號  
20 土地為兩造所共有，且未訂有不分割協議等情，有系爭491  
21 地號土地之土地登記第三類謄本、土地建物查詢資料存卷可  
22 稽（見店簡卷第19至21、77至78頁），而被告張益周等3人  
23 未就原告之上揭主張為爭執，自堪信原告所主張之此部分事  
24 實為真。又查，系爭491地號土地屬公園用地，其上無建  
25 物，尚無因物之使用目的而不能分割之情事。另兩造復經本  
26 院進行調解程序，惟因原告陳報無調解意願而取消調解期  
27 日，亦有民事陳報(一)狀、本院新店簡易庭113年11月19日北  
28 院英民芳調113年度店司簡調字第521號函存卷可參（見店簡  
29 卷第47、49頁），兩造並於本院審理時皆當庭陳明無法自行  
30 協調（見本院卷第68頁），足見共有人間無法就分割方法達  
31 成協議，則原告依前開規定起訴請求分割系爭491地號土

01 地，即無不合。

02 (二)系爭491地號土地應以變價方式為分割：

03 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
04 能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配  
05 於各共有人；或將原物分配於部分共有人而以金錢補償未受  
06 分配者；或變賣共有物而以價金分配於各共有人；或將原物  
07 之一部分分配於各共有人，他部分變賣而以價金分配於各共  
08 有人，且於以原物分配時，得因共有人之利益或其他必要情  
09 形而就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第  
10 2項、第3項及第4項分別定有明文。又按分割共有物之訴，  
11 係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的而予以分  
12 割之形成訴訟，裁判上如何定分割之方法，法院有自由裁量  
13 權，不受當事人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明、共  
14 有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之  
15 （最高法院74年度台上字第2236號判決、84年度台上字第17  
16 56號判決意旨參照）。而現行民法第824條，有鑑於共有物  
17 之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割  
18 方法，採多樣及柔軟性之規定。然依該條第2項之規定，如  
19 原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有  
20 人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以  
21 原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分  
22 割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價  
23 金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質  
24 公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值  
25 之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方  
26 案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經  
27 濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為  
28 適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有  
29 人（最高法院102年度台上字第1336號判決參照）。是以，  
30 法院應斟酌共有物使用之具體情形、共有物之性質及價值、  
31 各共有人之利害關係、當事人之意見等，本於公平經濟原

01 則，並考量社會利益，依民法第824條命為適當之分配。

02 2.經查，系爭491地號土地由兩造所共有，面積為307.45平方  
03 公尺（約為93坪），各共有人權利範圍尚非相當（詳如附表  
04 一「應有部分比例」欄所示），且僅1面臨路，其餘3面則與  
05 相鄰土地相連，有系爭491地號土地地籍圖謄本可參（見店  
06 簡卷第25頁），而原告所持有之權利範圍僅10000分之240，  
07 倘予以原物分割，勢將使系爭491地號土地面積過於細分，  
08 致土地面積形狀易呈不規則型，難為土地登記作業及開發利  
09 用，亦須保留通道供未與公路相鄰者進出公路所用，各共有  
10 人並就該通道空間仍須維持共有、約定使用或其他方式之法  
11 律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，更徒增  
12 法律關係之複雜化。而土地完整性越高，整體利用價值即隨  
13 之增加，然原告依權利範圍可分得之土地面積，經換算後僅  
14 約2.232坪（93坪×10000分之240＝2.232坪），顯無法發揮  
15 土地經濟利用價值，終僅閒置一途，致生土地資源浪費之  
16 虞。由上足徵分配系爭491地號土地之方式、位置及其價  
17 值，實難期完全公平，故系爭491地號土地以原物為分割，  
18 顯有困難，不宜採行。

19 3.次查，若將系爭491地號土地原物分配予部分共有人，則受  
20 原物分配者，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或  
21 不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然原告  
22 業已表明請求變價分割，被告張益周等3人則均於本院言詞  
23 辯論期日當庭表明同意變價分割（見本院卷第40、68頁），  
24 再衡以兩造已因無法協議決定分割方法而生本件訴訟，為免  
25 另衍金錢補償之糾紛，系爭491地號土地亦不適於採行以原  
26 物分配於部分共有人，而對他共有人以金錢補償之分割方式  
27 為之。

28 4.再查，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相  
29 同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定  
30 之，民法第824條第7項亦有明文，核其立法理由，乃共有物  
31 變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權

01 利，故於變價分配之執程序，為使共有人仍能繼續其投資  
02 規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特  
03 殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買  
04 之權。但為避免回復共有狀態，與裁判分割之本旨不符，爰  
05 仿強制執行法第94條規定，有2人以上願優先承買時，以抽  
06 籤定之。準此，採變價分割時，兩造自得依其對共有物之利  
07 用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存  
08 關係，暨評估自身之資力等各項，倘認有繼續持有所有權之  
09 必要，仍得於變價分割之執程序時，行使依相同條件優先  
10 承買之權利。且如透過市場自由競爭之方式變價，使土地產  
11 權單純化，有利於需用土地者開發使用，亦足使系爭491地  
12 號土地之市場價值極大化，當可兼顧系爭491地號土地之經  
13 濟價值及利用價值，並保障共有人間優先承買權利，而不致  
14 損及各共有人之利益。是以，本件以變賣系爭491地號土地  
15 分配所得價金之分割方式，應屬公允適當。

16 (三)復按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
17 而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
18 質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參  
19 加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參  
20 加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第  
21 881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1  
22 第2項、第3項定有明文。經查，系爭491地號土地前經被告  
23 張益周、張秀青以其等所有之權利範圍設定擔保債權總金額  
24 2億8千萬元，存續期間為88年4月1日至108年3月31日之最高  
25 限額抵押權予受告知人美日先進光罩公司，此有系爭491地  
26 號土地之土地登記第三類謄本、土地建物查詢資料附卷可考  
27 (見店簡卷第19至21、77至78頁)，本院並依原告聲請向抵  
28 押權人美日先進光罩公司為訴訟告知，迄至本件分割共有物  
29 訴訟言詞辯論終結前，美日先進光罩公司均未聲明參加訴  
30 訟，亦未到庭或具狀表示意見。則依本件所採行之分割方  
31 法，美日先進光罩公司之抵押權在系爭491地號土地裁判分

01 割後應移存至被告張益周、周德堦律師即張秀青之遺產管理  
02 人所分得之部分，附此敘明。

03 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定請求分割系爭  
04 491地號土地，為有理由，應予准許，且審酌系爭491地號土  
05 地之使用現狀及未來整體利用之經濟效益等節，認應予變價  
06 分割，並將變價後所得價金依兩造按附表二應有部分之比例  
07 分配，爰判決如主文第1項所示。

08 五、未按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件  
09 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不  
10 然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用自以按兩  
11 造就系爭491地號土地應有部分之比例分擔（即如附表二所  
12 示）較為公允，爰酌定如主文第2項所示。

13 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
14 但書。

15 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
16 民事第一庭 法 官 劉娟呈

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 31 日  
21 書記官 李登寶

22 附表一：

土地標示						
編 號	土 地 坐 落				面 積 平方公尺	應有部分比例
	縣市	鄉鎮市區	段	地號		
一	新北市	新店區	華城二段	491	307.45	張秀青：10000分之2964 張益周：10000分之2964 楊蕙瑛：10000分之3832 一如永續股份有限公司：10000分之240

24 附表二：

編號	共有人	系爭491地號土地應有部分 比例及訴訟費用負擔比例
----	-----	------------------------------

(續上頁)

01

一	張秀青	10000分之2964
二	張益周	10000分之2964
三	楊蕙瑛	10000分之3832
四	一如永續股份有限公司	10000分之240