

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第249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 陳淑玲律師

被告 周麗華

周郭英

周志勇

周詹秀英

周韋良

周偉呈

周麗香

周宏祥

周淑雅

中華民國財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被告 張進財

張江湖

吳淳玉

法定代理人 林淑媚

被告 吳立雅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 兩造共有如附表一所示之土地准予變價分割，所得價金由兩造按  
02 附表一「應有部分比例」欄所示之比例分配。

03 訴訟費用由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示比例負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 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  
07 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告  
08 請求分割兩造如附表一所示之土地（下稱系爭土地），位於  
09 本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟有管轄權，合先敘  
10 明。

11 二、被告周麗華、周郭英、周詹秀英、周韋良、周偉呈、周麗  
12 香、周淑雅、張進財、張江湖、吳淳玉、吳立雅經合法通  
13 知，未於言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386條各  
14 款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有（共有人及應有部分比例  
17 詳如附表一所載），無依法令、使用目的或經協議不能分割  
18 之情事，原告自得依民法第823條第1項規定，請求分割系爭  
19 土地。因系爭土地面積僅28平方公尺，然全體共有人達15  
20 人，如將系爭土地以原物分割之方法分配予全體共有人，各  
21 共有人所分配之面積顯然過小，將喪失系爭土地之使用價值  
22 及經濟利益，是系爭土地不適於原物分割，而若採變價分  
23 割，於自由市場競爭下，將使系爭土地之市場價值極大化，  
24 對兩造而言顯較有利，爰依民法第823條第1項、第824條第2  
25 項第2款規定，請求將系爭土地變價分割，價金由兩造按應  
26 有部分比例分配等語。並聲明：兩造共有如附表一所示之不  
27 動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表一「應有部分比  
28 例」欄所示比例分配。

29 二、被告則以：

30 (一)被告財政部國有財產署、周宏祥、周志勇：同意變價分割等  
31 語。

01 (二)被告周麗華、周郭英、周詹秀英、周韋良、周偉呈、周麗  
02 香、張進財、張江湖：若原告同意負擔訴訟費用，同意變價  
03 分割等語。

04 (三)被告周淑雅：不同意變價分割等語。

05 (四)被告吳淳玉、吳立雅均經合法通知，未於言詞辯論期日到  
06 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
09 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  
10 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地為兩  
11 造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例分別共有，系爭  
12 土地無依法令或使用目的不得分割之情形，兩造間亦無不得  
13 分割之協議等情，有土地登記謄本、臺北市大安地政事務所  
14 114年2月13日北市大地測字第1147001319號函、臺北市政府  
15 都市發展局114年3月3日北市都授建字第1146010339號函在  
16 卷可稽（見北司調卷第17至23頁、本院卷第57、107至108  
17 頁），且為原告與財政部國有財產署、周麗華、周志勇、周  
18 偉呈、周宏祥、周淑雅、張進財所不爭執（見本院卷第202  
19 頁），揆諸前開說明，各共有人自得隨時請求分割，本件原  
20 告請求分割系爭土地，要屬有據。

21 (二)次按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
22 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。  
23 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  
24 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價  
25 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他  
26 部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有  
27 明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受  
28 共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之  
29 性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利  
30 用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方  
31 法以為分割（最高法院96年度台上字第108號、98年度台上

字第2058號判決意旨參照)。經查，原告請求將系爭土地變價分割，雖周淑雅表示不同意變價分割，然財政部國有財產署、周宏祥、周志勇已明確表示同意變價分割(見本院卷第201、203、319至320、367頁)，周麗華、周郭英、周詹秀英、周韋良、周偉呈、周麗香、張進財、張江湖則表示若原告同意負擔訴訟費用，同意變價分割(見本院卷第307頁)，其餘被告則未就本件分割方案表示意見，堪認兩造與系爭土地間之現實依附性及生活情感緊密連結度較低。次查，系爭土地面積僅28平方公尺，此有土地登記謄本附卷可查(見北司調卷第17頁)，若依各共有人之應有部分比例原物分割，將使土地過於細分，甚至難以單獨利用，是若將系爭土地依兩造之應有部分比例予以原物分割，顯不具社會經濟及現今都市發展效用，而難以利用，各共有人間復無法相互協議整合，原物分割顯有相當困難，並有害系爭土地整體開發利用及其他共有人之利益，自非適當公允。是以，本院審酌系爭土地之面積、共有人數、使用現況，再衡酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造均得依其對系爭土地之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得土地所有權，佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結果，以較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其應有部分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護土地合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，而認系爭土地以變價分割為最妥適、合理、公平之分割方案。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地之面積、共有人數、使用現況、當事人意願及共有人利益等一切情狀，認系爭土地應採變價分割，並將所得價

01 金分別按如附表一「應有部分比例」欄所示之比例分配為適  
02 當。

03 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
04 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者。法院得酌量情形，命  
05 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
06 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本  
07 不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴  
08 即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，  
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，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴  
11 訟費用自應由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例  
12 分擔較符公平原則，爰就訴訟費用負擔判決如主文第2項所  
13 示。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證  
15 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論  
16 述，併此敘明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：第80條之1、第85條第1項。

18 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

19 民事第九庭 審判長法官 薛嘉珩

20 法官 林怡君

21 法官 林詩瑜

22 以上正本係照原本作成。

23 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  
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

26 書記官 陳黎諭

27 附表一

28

臺北市○○區○○○○段000地號土地（面積28平方公尺）		
編號	共有人姓名	應有部分比例
1.	周麗華	160分之3

(續上頁)

01

2.	周郭英	160分之3
3.	周志勇	300分之3
4.	周詹秀英	80分之1
5.	周韋良	80分之1
6.	周偉呈	80分之1
7.	周麗香	80分之1
8.	周宏祥	40分之1
9.	周淑雅	40分之1
10.	中華民國 管理者：財政部國有財產署	4分之3
11.	張進財	40分之1
12.	張江湖	40分之1
13.	吳淳玉	160分之1
14.	吳立雅	160分之1
15.	一如永續股份有限公司	300分之12