

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4587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 張紫雲

張麗雪

張品子

張譯仁

張芳菘

張嘉宏

張金時

張銘傳

張正賢

唐建淇

上一人

訴訟代理人 蘇泓文

被告 唐健震

兼上一人

訴訟代理人 唐月英

被告 林傳智

01 林傳基

02 0000000000000000

03 林傳揚

04 0000000000000000

05 林君樺

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 曾文志

09 福祿得建設股份有限公司

10 0000000000000000

11 上 一 人

12 法定代理人 曾文秀

13 0000000000000000

14 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月28日  
15 言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 兩造共有如附表所示之土地，應予變賣，所得價金由兩造按如附  
18 表所示之應有部分比例分配。

19 訴訟費用由兩造按如附表所示之應有部分比例負擔。

20 事實及理由

21 一、除被告唐建淇、唐健震、唐月英以外之被告，均經合法通  
22 知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款  
23 所列情形，爰依原告之聲請，就前揭未到庭被告部分，由原  
24 告一造辯論而為判決。

25 二、原告主張：兩造共有如附表所示之土地（下稱系爭土地），  
26 應有部分比例如附表所示，而系爭土地無法協議分割，亦無  
27 因物之使用目的或契約定有不分割期限，致不能分割情形，  
28 故請求裁判分割系爭土地。其分割方式考量系爭土地面積僅  
29 128平方公尺，共有人多達19人，若以原物分割，各共有人  
30 所分配之面積顯然過小，將喪失使用價值及經濟利益，而系  
31 爭土地應由何共有人分配取得完整所有權、如何以金錢補償

01 未受原物分配之共有人等節，兩造間亦無共識，故應以變賣  
02 系爭土地，將所得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例  
03 分配之分割方式為宜。爰依民法第823條、第824條規定，提  
04 起本件訴訟。並聲明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所  
05 得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配。

06 三、被告答辯：

07 (一)唐建淇陳述略以：對原告請求分割系爭土地沒有意見，希望  
08 能變價分割，並參考實價登錄地價計算等語。

09 (二)唐健震、唐月英陳述略以：系爭土地可以分割，但希望不要  
10 太低價賣掉等語。

11 (三)除唐建淇、唐健震、唐月英以外之被告均未於言詞辯論期日  
12 到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

13 四、本院之判斷：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
15 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  
16 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅  
17 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
18 求，命為下列之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分  
19 別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分如附  
20 表所示乙節，有土地登記第三類謄本（地號全部）、土地建  
21 物查詢資料附卷可稽（見店司補字卷第17至31頁；訴字卷第  
22 137至165頁），足堪信為真實。又除唐建淇、唐健震、唐月  
23 英以外之被告未曾到庭或以書狀就系爭土地分割意見加以陳  
24 述，足認兩造就系爭土地分割之方法不能協議決定。而兩造  
25 既為系爭土地之共有人，且無法就分割之方法達成協議，系  
26 爭土地依物之使用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定  
27 不分割之期限，復查無何法令之限制，則原告提起本件訴  
28 訟，就系爭土地請求裁判分割，揆諸前揭規定，核屬有據，  
29 應予准許。

30 (二)又按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
31 人之請求，命以原物分配於各共有人，原物分配顯有困難

01 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條  
02 第2項第1款本文及第2款前段分別定有明文。再按分割共有  
03 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人  
04 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利  
05 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘  
06 束，而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上  
07 均應按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院87年度台  
08 上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第208  
09 7號判決意旨參照）。經查：

- 10 1.系爭土地之面積僅128平方公尺（見店司補字卷第17頁；訴  
11 字卷第137、157頁），倘依兩造之應有部分比例為原物分  
12 割，各共有人所能分得之面積過於狹小，除有礙經濟效用  
13 外，並有損系爭土地之完整性，且將使法律關係趨於複雜而  
14 造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之最大利用價值，堪  
15 認如將系爭土地以原物分配，顯有困難。
- 16 2.又倘以原物分割予系爭土地共有人之一，受原物分配者再以  
17 金錢補償未受原物分配之其餘共有人，惟此分割方式另涉及  
18 金錢補償數額認定之問題，兩造間既未就此節達成共識，則  
19 此種金錢補償方式恐因個人意願及資力不足而無法順利遂  
20 行，故本院認亦不宜採取上開分割方式。
- 21 3.本院考量系爭土地面積雖小，惟位在首都臺北市，114年度  
22 公告土地現值為每平方公尺新臺幣15萬4,000元（見店司補  
23 字卷第17頁；訴字卷第137、157頁），仍具有相當之市場價  
24 值，倘以變賣系爭土地方式為分割，兩造得依其對系爭土地  
25 之利用情形，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標  
26 或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地之所有權，滿  
27 足個人需求，且經良性公平競價結果，將使系爭土地之市場  
28 價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，而未能取得  
29 系爭土地之共有人，亦能以競標之價格獲得拍賣中最高價金  
30 計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，使兩造  
31 均能受益。是本院綜合斟酌系爭土地之型態、使用情形、經

01 濟效用、兩造之利益意願等一切情狀，認系爭土地以變價方  
02 式分割，由兩造按其應有部分比例分配價金之方式為適當。

03 五、綜上所述，原告依民法第823條、824條規定，訴請裁判分割  
04 兩造共有之系爭土地，洵屬有據，應予准許。本院審酌兩造  
05 之利益平衡與系爭土地現況、利用價值等一切情事，認系爭  
06 土地之分割方式應以系爭土地變價後，將所得價金由兩造按  
07 如附表所示之應有部分比例分配取得為宜，爰判決如主文第  
08 1項所示。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料  
10 ，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴  
12 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
13 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查  
14 分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割  
15 方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自無敗  
16 訴之問題，且兩造均因系爭土地之分割而互蒙其利，故依上  
17 開規定，本院認訴訟費用應由兩造按應有部分之比例負擔，  
18 較為公允，爰命各應負擔訴訟費用如主文第2項所示。

19 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日

20 民事第四庭 法官 黃珮如

21 以上正本係照原本作成。

22 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  
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日

25 書記官 黃俊霖

26 附表：

27

土地地號	土地面積	權利範圍	共有人	應有部分比例
臺北市○○區○○段 ○○段000000000地 號	128平方公尺	1分之1	①被告張紫雲	12分之1
			②被告張麗雪	144分之1
			③被告張品子	144分之1
			④被告張譯仁	144分之1
			⑤被告張芳菘	144分之1
			⑥被告張嘉宏	6分之1

(續上頁)

01

			⑦被告張金時	6入之1
			⑧被告張銘傳	12分之1
			⑨被告張正賢	12分之1
			⑩被告唐建淇	72分之3
			⑪被告唐健震	72分之3
			⑫被告唐月英	72分之3
			⑬被告林傳智	288分之3
			⑭被告林傳基	288分之3
			⑮被告林傳揚	288分之3
			⑯被告林君樺	288分之3
			⑰被告曾文志	36分之2
			⑱被告福祿得建設股份有限公司	12分之1
			⑲原告一如永續股份有限公司	12分之1