

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第10199號

原告 林裕人

訴訟代理人 鄭佑祥律師

被告 陳讚生

陳萬鐘

周盧雙美

洪陳美麗

陳順鐵

王振樂

鄭凱仁（原名：王振壽）

陳色云

王怡雯

王怡婷

陳文隆

陳建華

陳建興

陳美雲

陳美玉

陳明成

陳明珠

01	陳明立
02	陳明安
03	陳明山
04	陳明國
05	0000000000000000
06	陳春子（原名：蘇陳春子）
07	0000000000000000
08	陳春綢
09	廖惠珍
10	孫秀鳳
11	陳崇雄
12	陳君漢
13	陳伯豪
14	陳伸泰
15	陳志翔
16	0000000000000000
17	陳亮吉
18	陳世邦
19	0000000000000000
20	兼訴訟代理人陳讚福
21	0000000000000000
22	被 告 陳玉民
23	陳富雄
24	陳尚文
25	陳韋翰
26	陳盈芸
27	廖振翔
28	李孝楨
29	陳彥超
30	陳建中
31	陳麗香

01 0000000000000000

02 陳娟娟

03 0000000000000000

04 陳俊維

05 楊德貴（兼共有人楊照之繼承人）

06 0000000000000000

07 楊德發（兼共有人楊照之繼承人）

08 0000000000000000

09 李秋瑩

10 0000000000000000

11 楊松穎

12 0000000000000000

13 楊松樺

14 楊淑惠

15 0000000000000000

16 陳志誠

17 陳炯銓

18 陳韋志

19 陳明裕

20 陳怡成

21 0000000000000000

22 三鈦建設開發有限公司

23 0000000000000000

24 法定代理人 陳和裕

25 訴訟代理人 陳睿智律師

26 鍾李駿律師

27 被 告 宇新國際投資有限公司

28 0000000000000000

29 法定代理人 林裕雄

30 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年5月3

31 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告楊德貴、楊德發應就被繼承人楊照所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（權利範圍：一九二〇分之五），辦理繼承登記。

兩造共有如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。

訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、被告陳萬鐘、周盧雙美、洪陳美麗、陳順鐵、王振樂、鄭凱仁（原名：王振壽）、陳色云、王怡雯、王怡婷、陳文隆、陳建華、陳建興、陳美雲、陳美玉、陳明成、陳明珠、陳明立、陳明安、陳明山、陳明國、陳春子（原名：蘇陳春子）、廖惠珍、孫秀鳳、陳崇雄、陳君漢、陳伯豪、陳伸泰、陳玉民、陳富雄、陳尚文、陳韋翰、陳盈芸、廖振翔、李孝楨、陳彥超、陳建中、陳麗香、陳娟娟、陳俊維、楊德貴、楊德發、李秋瑩、楊松穎、楊松樺、楊淑惠、陳志誠、陳炯銓、陳韋志、陳明裕、陳怡成、宇新國際投資有限公司等經受合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造共有之臺北市○○區○○段○○段○○000地號土地（下稱系爭土地），並未定有不分割之契約，於使用目的上亦無不能分割之情形，然無法達成分割協議，則原告起訴請求分割系爭土地。另系爭土地之共有人楊照於民國110年8月4日死亡，其繼承人為共有人即被告楊德貴、楊德發，原告請求被告楊德貴、楊德發就被繼承人楊照所有系爭土地之應有部分5/1920辦理繼承登記，併請求裁判分割。而系爭土地為兩造所共有，依系爭土地之使用目的，並無不能分割之情事，查無何法令之限制，且共有人亦無不分割之特約，此外，兩造就系爭土地之分割方法未能達成一致之協議，是原告依規定，請求裁判分割系爭土地。又系爭土地面積為64

01 平方公尺，共有人高達60人，另依系爭土地之地籍圖所示呈
02 現狹長形之土地，及現場照片所示目前系爭土地有部分遭門
03 牌號碼臺北市○○○路0段000巷0號之未辦保存登記建物之
04 雨遮占用，而系爭土地之聯外道路為臺北市和平東路3段212
05 巷，該道路寬度為11米寬。可知，如以原物分配方式分割系
06 爭土地，兩造分別取得之土地面積顯將過於分散與零碎，徒
07 增法律關係之複雜化，更無法充分利用系爭土地之經濟價
08 值，可見系爭土地以原物分割，顯有困難。再者，若將系爭
09 土地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第
10 824條第3項規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配
11 之共有人，應予金錢補償，但因受分配之共有人未必有資力
12 以金錢補償其他共有人，是兼採分割及金錢補償之分割方
13 式，恐再生兩造間紛爭，亦非妥適。因此，原告認以變賣共
14 有物方式為分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、對
15 共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評
16 估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買
17 之權利，以單獨取得系爭土地之所有權。況如採行變賣分割
18 之方式，經良性公平競價結果，將使系爭土地之市場價值極
19 大化，共有人所得分配之金額將得以增加，對於共有人而
20 言，亦顯較有利，是以，原告認本件系爭土地應以變價方式
21 分割，由兩造按其應繼分之比例即如附表二所示比例分配價
22 金之方式，最為適當，爰依民法第823條第1項、第824條第2
23 項提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項、第2項所示。

24 三、被告部分：

25 (一)被告陳讚生、陳讚福、陳春綢、陳志翔、陳亮吉、陳世邦辯
26 稱：請求將本地號合併351號地號一起分割，因大部分的所
27 有權人一樣。本件系爭土地只有64平方公尺，如果原告要求
28 利益極大化應該與相鄰土地一併分割，才能達到目的。依據
29 土地法第34條之1第6項，伊並沒有收到私下協議分割的通
30 知，本件直接上法庭行政程序有瑕疵。又依土地法第34條第
31 4項，共有人有優先承買權，原告可以把自己的持份賣掉，

01 而不是把全體共有人的土地賣掉等語。並聲明：原告之訴駁
02 回。

03 (二)被告三鈦建設開發有限公司(下稱三鈦建設公司)辯稱：本件
04 原告為分割共有物，以訴訟經濟而一併請求未辦理繼承登記
05 之原共有人楊照之繼承人即被告楊德貴、楊德發，就系爭土
06 地之應有部分辦理繼承登記，被告三鈦建設公司無意見。然
07 系爭土地為狹長型，面積僅64平方公尺，而土地共有人數達
08 61人，且系爭土地之聯外道路為臺北市和平東路3段212巷，
09 該道路寬度為11公尺寬，如以原物分配予各共有人，兩造取
10 得之土地顯然過於零碎，顯難發揮該地應有之經濟效益，故
11 各共有人依各自應有部分分得原物土地部分之方案顯不可
12 採。又稽諸系爭土地所在地段之其餘土地利用狀況，及系爭
13 土地之大小、位置、與周邊土地之共同開發可能性等情，可
14 知系爭土地若欲發揮最大之經濟效用，必須與周邊土地共同
15 開發始可，否則系爭土地僅係不足20坪之畸零地，幾無單獨
16 開發利用之可能。且被告三鈦建設公司素以整合一定區域內
17 土地開發建設為常業，則系爭土地若能交由被告三鈦建設公
18 司綜整開發，即可避免土地閒置，而能迅速、專業、妥適協
19 調開發計畫，使地盡其用，有益於社會公益。且經執行法院
20 拍賣時，拍定價金大多不如拍賣物真實價值，此乃法院拍賣
21 之實況。故被告三鈦建設公司提出之方案，為系爭土地歸由
22 被告三鈦建設公司單獨取得，並由被告三鈦建設公司按其餘
23 各共有人之應有部分比例補償金錢等語。並聲明：1.被告楊
24 德貴、楊德發，應就被繼承人楊照所有系爭土地，面積64平
25 方公尺，應有部分5/1920，辦理繼承登記。2.兩造共有系爭
26 土地，歸被告三鈦建設公司取得。3.被告三鈦建設公司應按
27 如附表三所示方法為金錢補償。

28 四、本院得心證之理由：

29 (一)按共有物如無法令另有規定或因物之使用目的不能分割或契
30 約訂有不分割之期限者，各共有人得隨時請求分割共有物；
31 共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人

之聲請，命以原物分配於各共有人或變賣共有物以價金分配於各共有人之方式分配，民法第823條第1項、第824條第2項第2款分別定有明文。次按法院准為裁判分割共有物，屬處分行為，應以各共有之處分權存在為前提，是分割共有物之訴，其參與分割之當事人以共有人為限，共有物如為不動產，其共有人為何人，以及應有部分各為若干，概以土地或建物之登記簿登記者為準（最高法院108年度台上字第1693號判決意旨參照）。請求分割公同共有物之訴，為固有之必要共同訴訟，且屬形成之訴，須由共有人全體作為訴訟當事人，其當事人適格始無欠缺；提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以起訴時之共有人為限，此觀民法第823條規定自明，且共有物之分割性質上為處分行為，依民法第759條規定，公同共有之土地之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記前，不得分割共有物（最高法院105年度台上字第2075號判決意旨參照）。但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院91年度台上字第832號判決意旨參照）。

(二)經查，本件兩造共有人意見各異，已如前述，對於是否分割及分割之方法顯然不能達成協議，原告為共有人身分，起訴請求法院裁判命為分割，而本件並無因系爭土地之使用目的不能分割情形，系爭土地並非既成道路，且無共有人提出相關契約主張曾訂有不分割期限情事，是原告訴請分割共有物，洵屬有據。被告陳讚生、陳讚福、陳春綢、陳志翔、陳亮吉、陳世邦雖辯稱：依據土地法第34條之1第6項，伊並沒有收到私下協議分割的通知，本件程序有瑕疵云云，惟依法得分割之共有建築改良物，共有人不能自行協議分割者，土地法第34條之1第6項，固規定任何共有人得聲請該管市縣地政機關調解，調解不成立者，並得聲請該管地政機關移送該管司法機關處理。然並未規定非經該管地政機關之調解程

01 序，不得逕行訴求法院裁判分割。亦即聲請該管地政機關調
02 解，並非其請求裁判分割起訴必備之要件，是被告陳讚生、
03 陳讚福、陳春綢、陳志翔、陳亮吉、陳世邦前揭所辯，並不
04 可採。又系爭土地共有人楊照於110年8月4日死亡，有除戶
05 戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第43頁），其繼承人即被告楊
06 德貴、楊德發就楊照所遺系爭土地應有部分5/1920未辦理繼
07 承登記，亦有系爭土地之登記謄本在卷可憑（見本院卷第66
08 頁），則原告請求判命被告楊德貴、楊德發應就楊照所遺系
09 爭土地上開應有部分辦理繼承登記後，予以分割，為有理由。
10

11 (三)再按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求
12 分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分
13 配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上第2569
14 號判決要旨參照）；惟究以原物分割或變價分配其價金，法
15 院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌
16 當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
17 等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參
18 照）。經查：

- 19 1.系爭土地總面積為64平方公尺，有前揭土地登記謄本可佐
20 （見本院卷第55頁），如以原物分割予兩造，則各共有人按應
21 有部分所分得之面積極小，且必須劃分一定區域維持共有或
22 約定他部分作為出入之用，而影響系爭土地得有效使用之面
23 積，且日後任一共有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立
24 使用性而不易完成交易，並有損系爭土地完整性，無法發揮
25 經濟上之利用價值，堪認本件以原物分割予兩造顯有困難。
- 26 2.被告三鈦建設公司雖辯稱系爭土地僅係不足20坪之畸零地，
27 幾無單獨開發利用之可能，為發揮該地應有之經濟效益，主
28 張將系爭土地歸由被告三鈦建設公司單獨取得，並由被告三
29 鈦建設公司按其餘各共有人之應有部分比例補償金錢云云，
30 然未經原告及到庭之被告同意，且各共有人對於金錢補償之
31 標準或有不同，不易取得共識，難認有兩造均認為公平對等

之補償方案，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式未必妥適。

3. 本院審酌系爭土地之性質及使用方式、兩造之利益等一切情狀，認為如採變價分割方案，除可避免因原物分割造成其經濟價值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲取拍賣中最高價金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制檢驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實性，且必得標之人繳足價款始將系爭土地所有權移轉，適可避免原物分割及金錢補償之前揭缺點。又按變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形、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，以單獨取得共有物之所有權，是變價分割對全體共有人而言，皆屬有利。綜此，經審酌系爭土地之狀況、兩造之利益等一切情形後，本院認系爭土地應予變價分割，所得價金依附表二欄所示比例分配為適當。

五、綜上，原告提起本件訴訟，請求被告楊德貴、楊德發應就被繼承人楊照所有系爭土地（權利範圍：5/1920），辦理繼承登記，並依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。至於分割方法乃法院自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束，本院斟酌系爭土地之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，認應予變價分割，所得價金由兩造各按如附表二所示應有部分比例分配，爰判決如主文第2項所示。

六、末按因共有物分割、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。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得

不然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其附表二所示應有部分比例分擔訴訟費用。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，及被告三鈦建設公司請求鑑定系爭土地價格，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1規定。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日

臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 113 年 5 月 31 日

書 記 官 林玗倩

附表一：

編號	土地坐落	面積(平方公尺)	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000地號	64	全部

附表二：

編號	共有人	應有部分
1	陳讚生	5/480
2	陳讚福	5/480
3	陳萬鐘	5/240
4	周盧雙美	1/200
5	洪陳美麗	1/32
6	陳順鐵	6/480

7	王振樂	1/32
8	鄭凱仁	1/32
9	陳色云	1/96
10	王怡雯	1/96
11	王怡婷	1/96
12	陳文隆	1/80
13	陳建華	1/80
14	陳建興	1/80
15	陳美雲	1/80
16	陳美玉	1/80
17	陳明成	7/160
18	陳明珠	1/160
19	陳明立	1/80
20	陳明安	3/160
21	陳明山	7/1920
22	陳明國	7/1920
23	陳春子	7/1920
24	陳春綢	7/1920
25	廖惠珍	7/1920
26	孫秀鳳	1/160
27	陳崇雄	15/240
28	陳君漢	1/64
29	陳伯豪	1/64
30	陳伸泰	1/32
31	陳志翔	5/480

32	陳亮吉	5/960
33	陳世邦	5/960
34	陳玉民	133/2400
35	陳富雄	133/2400
36	陳尚文	133/2400
37	陳韋翰	9/200
38	陳盈芸	1/160
39	廖振翔	1/384
40	李孝楨	15/480
41	陳彥超	13/200
42	陳建中	1/96
43	陳麗香	1/96
44	陳娟娟	1/96
45	陳俊維	15/240
46	楊德貴、楊德發	5/1920 (公司共有)
47	楊德貴	5/1920
48	楊德發	5/1920
49	李秋瑩	5/7680
50	楊松穎	5/7680
51	楊松樺	5/7680
52	楊淑惠	5/7680
53	陳志誠	15/480
54	陳炯銓	1/96
55	陳韋志	1/96
56	陳明裕	3/480

01

57	陳怡成	1/96
58	三鈇建設開發有限公司	3/480
59	宇新國際投資有限公司	5/960
60	林裕人	1/960

02

附表三

03

編號	共有人	應有部分比例	金錢補償取得比例
1.	被告陳讚生	480 分之 5	38160 分之 400
2.	被告陳讚福	480 分之 5	38160 分之 400
3.	被告陳萬鍾	240 分之 5	38160 分之 800
4.	被告周盧雙美	200 分之 1	38160 分之 192
5.	被告洪陳美麗	32 分之 1	38160 分之 1200
6.	被告陳順鐵	480 分之 6	38160 分之 480
7.	被告王振樂	32 分之 1	38160 分之 1200
8.	被告鄭凱仁	32 分之 1	38160 分之 1200
9.	被告陳色云	96 分之 1	38160 分之 400
10.	被告王怡雯	96 分之 1	38160 分之 400
11.	被告王怡婷	96 分之 1	38160 分之 400
12.	被告陳文隆	80 分之 1	38160 分之 480
13.	被告陳建華	80 分之 1	38160 分之 480
14.	被告陳建興	80 分之 1	38160 分之 480
15.	被告陳美雲	80 分之 1	38160 分之 480
16.	被告陳美玉	80 分之 1	38160 分之 480
17.	被告陳明成	160 分之 7	38160 分之 1680
18.	被告陳明珠	160 分之 1	38160 分之 240

19.	被告陳明立	80 分之 1	38160 分之 480
20.	被告陳明安	160 分之 3	38160 分之 720
21.	被告陳明山	1920 分之 7	38160 分之 140
22.	被告陳明國	1920 分之 7	38160 分之 140
23.	被告陳春子	1920 分之 7	38160 分之 140
24.	被告陳春網	1920 分之 7	38160 分之 140
25.	被告廖惠珍	1920 分之 7	38160 分之 140
26.	被告孫秀鳳	160 分之 1	38160 分之 240
27.	被告陳崇雄	240 分之 15	38160 分之 2400
28.	被告陳君翰	64 分之 1	38160 分之 600
29.	被告陳伯豪	64 分之 1	38160 分之 600
30.	被告陳仲泰	32 分之 1	38160 分之 1200
31.	被告陳志翔	480 分之 5	38160 分之 400
32.	被告陳亮吉	960 分之 5	38160 分之 200
33.	被告陳世邦	960 分之 5	38160 分之 200
34.	被告陳玉民	2400 分之 133	38160 分之 2128
35.	被告陳富雄	2400 分之 133	38160 分之 2128
36.	被告陳尚文	2400 分之 133	38160 分之 2128
37.	被告陳韋翰	200 分之 9	38160 分之 1728
38.	被告陳盈芸	160 分之 1	38160 分之 240
39.	被告廖振翔	384 分之 1	38160 分之 100
40.	被告李孝楨	480 分之 15	38160 分之 1200
41.	被告陳彥超	200 分之 13	38160 分之 2496
42.	被告陳建中	96 分之 1	38160 分之 400

43.	被告陳麗香	96 分之 1	38160 分之 400
44.	被告陳娟娟	96 分之 1	38160 分之 400
45.	被告陳俊維	240 分之 15	38160 分之 2400
46.	楊照（歿，繼承人楊德貴、楊德發）	1920 分之 5 （共同共有）	38160 分之 100
47.	被告楊德貴	1920 分之 5	38160 分之 100
48.	被告楊德發	1920 分之 5	38160 分之 100
49.	被告李秋瑩	7680 分之 5	38160 分之 25
50.	被告楊松穎	7680 分之 5	38160 分之 25
51.	被告楊松樺	7680 分之 5	38160 分之 25
52.	被告楊淑惠	7680 分之 5	38160 分之 25
53.	被告陳志誠	480 分之 15	38160 分之 1200
54.	被告陳炯銓	96 分之 1	38160 分之 400
55.	被告陳韋志	96 分之 1	38160 分之 400
56.	被告陳明裕	480 分之 3	38160 分之 240
57.	被告陳怡成	96 分之 1	38160 分之 400
58.	被告宇新國際投資有限公司	960 分之 5	38160 分之 200
59.	原告林裕人	960 分之 1	38160 分之 40