

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第2518號

原告 勝發顧問有限公司

法定代理人 曹瑞浩

訴訟代理人 姚本仁律師

何思瑩律師

被告 許深育

許綉涼

許國泰

許國慶

許建東

許順傑

許順禎

許進益

許銘傳

許登讚

林許富

許淑瓊

許玉艾

許維修

01 許維瑞  
02 許祐誠  
03 0000000000000000  
04 許婷婷  
05 0000000000000000  
06 陳翠青  
07 許耀文  
08 0000000000000000  
09 0000000000000000  
10 許修昆  
11 0000000000000000  
12 0000000000000000  
13 許程超  
14 0000000000000000  
15 0000000000000000  
16 許碧珊  
17 許仁英  
18 許深隆  
19 0000000000000000  
20 許深信  
21 許深堯  
22 0000000000000000  
23 許深利  
24 許鐙鑑  
25 許惟舜  
26 0000000000000000  
27 0000000000000000  
28 0000000000000000  
29 許惟棠  
30 0000000000000000  
31 許世珍

01 0000000000000000

02 楊建英

03 袁慧玲

04 上 一 人 之

05 訴訟代理人 聶韻秋

06 0000000000000000

07 上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國113年12月16日  
08 言詞辯論終結，本院判決如下：

09 主 文

10 附表一所示共有人所共有之臺北市○○區○○段○○段○○○○  
11 ○地號土地，應予變價分割，所得價金由附表一所示之共有人按  
12 附表一所示之應有部分比例分配。

13 附表二所示共有人所共有之臺北市○○區○○段○○段○○○○  
14 ○地號土地，應予變價分割，所得價金由附表二所示之共有人按  
15 附表二所示之應有部分比例分配。

16 訴訟費用由附表一所示之共有人按附表一所示之應有部分比例負  
17 擔十五分之二，餘由附表二所示之共有人按附表二所示之應有部  
18 分比例負擔。

19 事實及理由要領

20 一、本件被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，經核  
21 均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，  
22 由其一造辯論而為判決。

23 二、原告主張：原告與附表一所示之其餘被告共有臺北市○○區  
24 ○○段○○段00000地號土地（下稱系爭194-2地號土地）、  
25 與附表二所示之其餘被告共有臺北市○○區○○段○○段00  
26 000地號土地(下稱系爭194-3地號土地)，權利範圍分別如附  
27 表一、二應有部分比例欄位所示。系爭194-2地號土地及194  
28 -3地號土地並無依其使用目的不能分割之情事，兩造間亦無  
29 訂有不分割之特約，且系爭2筆土地之共有人均人數眾多，  
30 如採依應有部分比例之原物分割所分得之土地面積均會太  
31 小，顯然無法為有效之利用，不適合採原物分割予全部共有

01 人。且原告有以鄰近土地與系爭2筆土地合併開發之計畫，  
02 倘以系爭2筆土地均分歸原告單獨所有、由原告以金錢找補  
03 其他共有人之原物分割方法，得使系爭2筆土地有效、完整  
04 利用而提升經濟價值，是系爭2筆土地分歸原告單獨所有、  
05 由原告以金錢找補其他共有人應為適當之分割方法。倘鈞院  
06 認不能原物分割，亦請准以變價分割等語，爰依民法第823  
07 條、第824條規定，起訴請求並聲明：請求判准分割系爭2筆  
08 土地。

09 三、被告許登讚、楊建英、袁慧玲略以：被告同意分割，如變賣  
10 後應依應有部分分配價金，收購土地可以協商等語置辯，其  
11 餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明  
12 或陳述。

13 四、本院之判斷：

14 (一)、按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有  
15 不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物，民法  
16 第823條定有明文。經查，系爭194-2地號土地為原告與附表  
17 1所示之其餘被告所共有、系爭194-3地號土地為原告與附表  
18 2所示之其餘被告所共有，權利範圍分別如附表1、2所示。  
19 依系爭2筆土地之使用目的，並無不能分割之情事，兩造迄  
20 未能達成分割之協議等節，業據原告提出系爭不動產謄本為  
21 證，被告許登讚、楊建英、袁慧玲對上開事實亦不爭執，其  
22 餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀  
23 作何聲明陳述，自堪信為真實，則原告請求裁判分割系爭19  
24 4-2地號土地及194-3地號土地，自無不合，應予准許。

25 (二)、又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請  
26 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配  
27 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困  
28 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之  
29 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
30 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
31 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、

01 第3項分別定有明文。而共有人因共有物分割之方法不能協  
02 議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第八  
03 百二十四條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，  
04 （最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）；惟究以原物  
05 分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有  
06 人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、  
07 經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度  
08 台上字第2058號判決要旨參照）。經查：

- 09 1.系爭194-2地號土地面積2平方公尺、系爭194-3地號土地面  
10 積13平方公尺，有土地登記謄本可憑，如以原物分割予兩  
11 造，則原告按其應有部分所分得之面積極小，且必須劃分一  
12 定區域維持共有或約定他部分作為出入之用，而影響系爭2  
13 筆土地得有效使用之面積，且日後任一共有人如欲出售其分  
14 得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交易，並有損系爭  
15 2筆土地完整性，無法發揮經濟上之利用價值，堪認本件以  
16 原物分割予兩造顯有困難。
- 17 2.原告雖主張可將系爭2筆土地分配由其一人單獨所有，再對  
18 未能分配之其他共有人予以金錢補償，然若如原告主張將系  
19 爭2筆土地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依  
20 民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部  
21 分受分配之共有人，應予金錢補償。惟各共有人對於金錢補  
22 償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補  
23 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  
24 妥適。
- 25 3.本院審酌系爭2筆土地之性質及使用方式、兩造之利益等一  
26 切情狀，認為如採變價分割方案，除可避免因原物分割造成  
27 其經濟價值減損外，並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩  
28 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  
29 場機制檢驗之市價，而非純然推論所評估之鑑定價格，應更  
30 具真實性，且必得標之人繳足價款始將系爭2筆土地所有權  
31 移轉，適可避免原物分割及金錢補償之前揭缺點。又按變賣

01 共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先  
02 承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第8  
03 24條第7項定有明文。故兩造亦得依其對共有物之利用情形  
04 及未來規劃、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關  
05 係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使優  
06 先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，是變價分割對  
07 全體共有人而言，皆屬有利。綜此，經審酌系爭2筆土地之  
08 狀況、兩造之利益等一切情形後，本院認系爭2筆土地應予  
09 變價分割，所得價金各依附表一、二「應有部分比例」欄所  
10 示比例分配為適當。

11 五、從而，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求分割  
12 系爭2筆土地，為有理由，應予准許。至於分割方法乃法院  
13 自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束，本院斟酌系爭  
14 2筆土地之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，認應予  
15 變價分割，所得價金由兩造各按如附表一、二所示應有部分  
16 比例分配，爰判決如主文第一、二項所示。

17 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  
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
20 文。分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告  
21 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  
22 不然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，由敗訴  
23 當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應  
24 有部分比例分擔訴訟費用如主文第三項所示。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，經  
26 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳  
27 予論駁，併予敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1規定。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

30 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

31 法 官 李宜娟

01 以上正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須  
03 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  
04 繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日

06 書記官 沈玟君

07 附表一（系爭194-2地號土地）

編號	共有人	應有部分比例
1	勝發顧問有限公司	5/40
2	許深育	1/12
3	許綉涼	1/12
4	許國泰	1/40
5	許國慶	1/40
6	許建東	1/18
7	許順傑	5/500
8	許順禎	5/500
9	許進益	46/1710
10	許銘傳	46/1710
11	許登讚	46/1710
12	林許富	92/1710
13	許淑瓊	46/1710
14	許玉芝	1/120
15	許維修	1/120
16	許維瑞	1/120
17	許祐誠	1/40
18	許婷婷	1/40
19	陳翠青	1/18
20	許耀文	共同共有 1/18
21	許修昆	
22	許程超	
23	許碧珊	
24	許仁英	1/20
25	許深隆	1/50
26	許深信	1/50
27	許深堯	1/50
28	許深利	1/50
29	許鐙鑑	2/57
30	許惟舜	2/57
31	許惟棠	2/57

編號	共有人	應有部分比例
1	勝發顧問有限公司	5/40
2	許深育	1/12
3	許綉涼	1/12
4	許國泰	1/40
5	許國慶	1/40
6	許建東	1/18
7	許順傑	5/500
8	許順禎	5/500
9	許進益	46/1710
10	許銘傳	46/1710
11	許登讚	46/1710
12	林許富	92/1710
13	許淑瓊	46/1710
14	許玉芝	1/120
15	許維修	1/120
16	許維瑞	1/120
17	許祐誠	1/40
18	許婷婷	1/40
19	陳翠青	1/18
20	許耀文	共同共有 1/18
21	許修昆	
22	許程超	
23	許碧珊	
24	許仁英	1/20
25	許世珍	18/342
26	楊建英	18/342
27	袁慧玲	4/50