

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9850號

原告 許胤茂
被告 王張俊英

王台令

王玉令

王玉鳳

許益誠

上列當事人間請求分割共有物事件，於中華民國114年2月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按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之應有部分比例負擔。

事實及理由要領

一、本件被告王張俊英、王玉令、許益誠經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：兩造共有如附表一所示土地及建物（下稱系爭土地及建物，合稱系爭不動產），權利範圍如附表一所示，系爭不動產並無依其使用目的不能分割之情事，兩造間亦無訂有不分割之特約，惟因各共有人各自之應有部分均太少，如採原物分割所分得之面積均會太小，且無法有獨立之出入口，顯然無法為有效之利用，不適合採原物分割，以變價分割方式較有利於兩造，爰依民法第823條、第824條規定，請求判決將系爭不動產以變價方式分割，由兩造分取價金依附表二所示應有部分比例分配，並聲明如主文所示。

01 三、被告王張俊英、王玉令、許益誠未於言詞辯論期日到場，亦
02 未提出任何書狀或陳述。被告王台令、王玉鳳則以：被告之
03 母親仍住居於系爭建物，且無法購買應有部分，被告不同意
04 變價分割等語。

05 四、本院得心證之理由：

06 (一)、按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
07 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
08 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
09 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
10 經查，系爭土地及建物為兩造共有，權利範圍如附表一所
11 示。而依系爭不動產之使用目的，亦無不能分割之情事，兩
12 造迄未能達成分割之協議等節，業據原告提出系爭不動產謄
13 本為證，被告王台令、王玉鳳對上開事實並不爭執，而被告
14 王張俊英、王玉令、許益誠經合法通知，未於言詞辯論期日
15 到場，亦未提出書狀作何聲明陳述，自堪信為真實。被告被
16 告王台令、王玉鳳雖辯稱：其母親仍住居於系爭建物，且無
17 法購買他人之應有部分，不同意分割等語，惟此非系爭不動
18 產不能分割之事由，且其二人既不同意分割系爭不動產，足
19 認本件有難以自行協議分割方案之情形，則原告請求裁判分
20 割系爭不動產，合於上開規定，應予准許。

21 (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
22 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
23 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
24 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
25 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
26 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
27 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、
28 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
29 議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第八
30 百二十四條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，
31 (最高法院49年台上第2569號判決要旨參照)；惟究以原物

01 分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有
02 人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、
03 經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度
04 台上字第2058號判決要旨參照）。經查：

- 05 1.系爭建物建築完成日期為民國76年3月16日，位於12層樓公
06 寓之6樓，為鋼筋混凝土造結構，主建物面積84.35平方公
07 尺、陽台面積8.57平方公尺，有前揭建物登記謄本可憑，如
08 以原物分割予兩造，則原告按其應有部分所分得之面積極
09 小，且必須劃分一定區域維持共有或約定他部分作為出入之
10 用，而影響系爭不動產得有效使用之面積，且日後任一共有
11 人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成交
12 易，並有損系爭不動產完整性，無法發揮經濟上之利用價
13 值，堪認本件以原物分割予兩造顯有困難。
- 14 2.若將系爭不動產原物分配予部分共有人，則受分配之共有
15 人，依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其
16 應有部分受分配之共有人，應予金錢補償。然各共有人對於
17 金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以
18 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
19 式未必妥適。
- 20 3.原告主張採行變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，
21 將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較
22 有利，故本院參酌系爭不動產之建築型態、使用情形、經濟
23 效用、共有人之利益等一切情狀，認系爭不動產之分割方
24 法，以變價後所得價金按應有部份比例分配為適當。再者，
25 民法第824條第7項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有
26 人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優
27 先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有
28 物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之
29 權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投
30 資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之
31 特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承

01 買之權。準此，倘被告認有繼續持有所有權之必要，仍得於
02 變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。
03 基上，本院認系爭不動產應依原告主張予以變價分割，所得
04 價金按如附表二所示應有部分比例分配為適當。

05 五、綜上所述，原告請求系爭不動產准予變價分割，所得價金按
06 如附表二所示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

07 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
08 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
09 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。參
10 酌分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原
11 告起訴雖於法有據，但被告應訴乃法律規定所不得不然，且
12 本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以參酌
13 兩造就系爭不動產應有部分之比例分擔較為公允，如主文第
14 2項所示。

15 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
16 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳
17 予論駁，併予敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1規定。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
20 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
21 法 官 李宜娟

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
27 書記官 沈玟君

28 計 算 書

| 29 項 目 | 金 額 (新臺幣) | 備 註 |
|-----------|-----------|-----|
| 30 第一審裁判費 | 3,530元 | |

01 合 計 3,530元

02 附表一

| 共有人 | 土地 | 建物 |
|------|-------------------------|----------------------------------------------------|
| | 台北市○○區○○段○○段000000000地號 | 台北市○○區○○段○○段000000000○號（門牌號碼台北市○○區○○路○段000巷0號6樓之2） |
| | 權利範圍 | 權利範圍 |
| 王張俊英 | 450000分之58 | 5分之1 |
| 王台令 | 450000分之58 | 5分之1 |
| 王玉令 | 450000分之58 | 5分之1 |
| 王玉鳳 | 450000分之58 | 5分之1 |
| 許益誠 | 0000000分之522 | 50分之9 |
| 許胤茂 | 0000000分之58 | 50分之1 |

04 附表二

| | 應有部分比例 |
|------|--------|
| 王張俊英 | 5分之1 |
| 王台令 | 5分之1 |
| 王玉令 | 5分之1 |
| 王玉鳳 | 5分之1 |
| 許益誠 | 50分之9 |
| 許胤茂 | 50分之1 |

