臺灣士林地方法院簡易民事判決

114年度湖簡字第1998號

原　　告　陳慧珊

000000000000000000

訴訟代理人　余育軍

被　　告　清盈資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　莊國安

被　　告　龔世鈞

龔建成

龔雪卿

龔建強

000000000000000000

龔素珍

龔素滿

龔素蒂

龔秀春

龔春蘭

余萬歲

余章凱

余章程

余素玲

000000000000000000

000000000000000000

余素惠

龔李廉子

兼上十一人

訴訟代理人　龔素玉

楊丹娜

龔嘉賢

龔家慧

龔家萱

被　　告　林龔秀梅(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

訴訟代理人　林芷筠

被　　告　龔義元(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔稚家(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔義明(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔來好(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔玉鳳(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔金寶(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔玉燕(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔金煉(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔金龍(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔萬年(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔月(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔銀(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

000000000000000000

龔月芳(即龔東海之繼承人)

000000000000000000

龔詩涵(即龔東海之繼承人)

龔永昆(即龔東海之繼承人)

龔永壽(即龔東海之繼承人)

龔永輝(即龔東海之繼承人)

龔柏瑄(即龔東海之繼承人)

龔宸讚(即龔東海之繼承人)

龔鐘秀玉(即龔朝良之繼承人)

龔聖凱(即龔朝良之繼承人)

龔聖洲(即龔朝良之繼承人)

龔苑婷(即龔朝良之繼承人)

龔村旗(即龔朝良之繼承人)

龔宸憲(即龔朝良之繼承人)

龔宸緯(即龔朝良之繼承人)

龔霈翎(即龔朝良之繼承人)

龔瑞春(即龔朝良之繼承人)

龔美麗(即龔朝良之繼承人)

游鐘鳴(即龔朝良之繼承人)

游鐘輝(即龔朝良之繼承人)

游鐘隆(即龔朝良之繼承人)

游弘州(即龔朝良之繼承人)

游鐘亮(即龔朝良之繼承人)

游鐘吉(即龔朝良之繼承人)

游鐘祥(即龔朝良之繼承人)

游淑敏(即龔朝良之繼承人)

游淑華(即龔朝良之繼承人)

蔡軟(即龔朝良之繼承人)

蔡國祥(即龔朝良之繼承人)

蔡定安(即龔朝良之繼承人)

蔡國忠(即龔朝良之繼承人)

洪蔡月娥(即龔朝良之繼承人)

蔡翠蓉(即龔朝良之繼承人)

莊博閔

指定送達處所：新北市○○區○○路00號1樓

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告林龔秀梅、龔永昆、龔永壽、龔永輝、龔柏瑄、龔宸讚、龔義元、龔稚家、龔義明、龔來好、龔玉鳳、龔金寶、龔玉燕、龔金煉、龔金龍、龔萬年、龔月、龔銀、龔月芳、龔詩涵應就被繼承人龔東海所遺留坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（應有部分均為30分之1）辦理繼承登記。

二、被告龔村旗、龔瑞春、龔美麗、龔聖凱、龔聖洲、龔苑婷、龔鐘秀玉、龔宸緯、龔宸憲、龔霈翎、游鐘鳴、游鐘輝、游鐘隆、游弘州、游鐘亮、游鐘吉、游鐘祥、游淑敏、游淑華、蔡軟、蔡國祥、蔡定安、蔡國忠、洪蔡月娥、蔡翠蓉應就被繼承人龔朝良所遺留坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（應有部分均為30分之1）辦理繼承登記。

三、如附表一所示當事人共有新北市○○區○○段000地號土地地應予變價分割，所得價金由如附表一所示當事人按附表一所示比例分配。

四、如附表二所示當事人共有新北市○○區○○段000地號土地地應予變價分割，所得價金由如附表二所示當事人按附表二所示比例分配。

五、訴訟費用由兩造按附表三所示比例負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張及被告之答辯，並依同項規定，分別引用兩造歷次提出之書狀及本院言詞辯論筆錄。又除被告莊博閔外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各項情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、得心證之理由：

按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號民事判例參照）。又按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823條第1項、第824條第1至3項分別定有明文。經查：

（一）原告主張坐落新北市○○區○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人應有部分比例分

別如附表一、二所示，而系爭土地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造間復無不分割之特約，然兩造迄未能就系爭土地之分割方案達成協議；又，系爭土地原登記共有人中之龔東海、龔朝良已死亡（應有部分均為各1/30），惟其2人之全體繼承人（分別如附表一、二編號23至67所示）迄未就所繼承系爭土地辦理繼承登記等情，業據原告提出系爭土地所有權狀、登記謄本、戶籍謄本、龔東海、龔朝良之繼承系統表為證，並有本院依職權調取系爭土地登記謄本，以及新北市汐止地政事務所115年3月12日新北汐地測字第1156062499號函（見本院卷二第241頁）在卷可稽，且被告就此復均未爭執，堪認為真實。準此，揆諸前揭規定及說明，原告本於民法第823條第1項規定提起本件分割共有物之訴，請求龔東海、龔朝良之全體繼承人即分別如附表一、二編號23至67所示之被告辦理繼承登記，並合併請求裁判分割兩造共有之系爭土地，於法要無不合，自應准許。

（二）次按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之比值是否相當，而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600 號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決意旨參照）。是法院定分割之方法時，應參酌當事人之聲明、共有物之性質、使用現況、價格、分得部分所得利用之價值、經濟效用及全體共有人之利益等因素，而為適當之分配，要以維持全體共有人之公平為標準。查：

1. 系爭土地之共有人人數眾多，各共有人之應有部分比例甚小，若以原物分配於各共有人，勢將使土地細碎難以使用、土地利用關係趨於複雜，而降低其經濟及利用價值，不利於兩造全體共有人權益，故依其性質及使用目的，如

採原物分割，顯有困難。

2.若將本件共有土地分配予部分共有人，則共有人彼此間尚有金錢補償之問題，然兩造均未表示願意墊付鑑定費用聲請鑑定本件共有土地之公平價格，是本件共有土地之合理價格均難以認定，從而以將本件共有土地各以原物分配予部分共有人，再由受分配之一造以金錢補償其他共有人之分割方式，亦不可行，況本件並無任何共有人表示願意受原物分配，再以金錢補償其他未分得土地之共有人，是此種分割方式更非適當。

3.據上，本件以原物分配既有困難，本院審酌本件共有物之性質、分割共有物之目的、經濟效益，兼衡各共有人意願、公平均衡原則等一切因素，認如以變價方式分割，兩造均得依相互間應有部分之比例受價金分配，不致損及特定共有人之利益，且本件共有土地如透過市場自由競爭方式公開變價，由深知市場行情之投資者評估各方面之利害得失之權衡，應可促使不動產之價值發揮極大化，並使所有權歸屬之法律關係單純化，各共有人亦均可視真實競價而產生市場行情參與買受，或於拍定後行使優先購買權，以兼衡各共有人之利益。故以變價方式分割本件共有土地，所得價金依兩造所有權應有部分之比例分配，應屬兼顧本件共有物之經濟效益及兩造公平之分割方法。

三、綜上所述，原告請求龔東海、龔朝良之全體繼承人即分別如附表一、二編號23至67所示之被告辦理繼承登記，並合併請求將兩造共有之系爭土地予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例予以分配，為有理由，爰判決如主文第一項至第四項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

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。本院雖依原告請求而准予以變價方式分割本件共有之不動產，被告因而於形式上受敗訴之判決，惟本件既係分割共有物之訴，乃屬必要共同訴訟，被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，而本件若兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，是實質上並無何造勝訴、敗訴之區別，從而若由被告負擔本件全部訴訟費用，即有顯失公平之情，是本院審酌兩造就本件共有之不動產應有部分之比例及因分割所受之利益等利害關係，認本件訴訟費用應由兩造按附表三所示比例分擔，始屬公平，爰判決如主文第五項所示，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

內湖簡易庭　法　官　趙彥強

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　簡吟倫

附表一：汐止區保安段603地號土地

編號	當事人	應有部分
1	陳慧珊	1/20
2	清盈資產管理股份有限公司	7/30
3	龔世鈞	44/160
4	龔建成	1/120
5	龔雪卿	1/120
6	龔建強	1/120
7	龔素玉	公同共有1/10
8	龔素珍	
9	龔素滿	
10	龔素蒂	

11	龔秀春	
12	龔春蘭	
13	余萬歲	
14	余章凱	
15	余章程	
16	余素玲	
17	余素惠	
18	楊丹娜	
19	龔嘉賢	
20	龔家慧	
21	龔家萱	
22	龔李廉子	
23	林龔秀梅	公同共有1/30 （註：原共有人龔東海於60年8月9日死亡，其應有部分1/30由編號23至42之被告繼承取得）
24	龔義元	
25	龔稚家	
26	龔義明	
27	龔來好	
28	龔玉鳳	
29	龔金寶	
30	龔玉燕	
31	龔金煉	
32	龔金龍	
33	龔萬年	
34	龔月	
35	龔銀	
36	龔月芳	

37	龔詩涵	
38	龔永昆	
39	龔永壽	
40	龔永輝	
41	龔柏瑄	
42	龔宸讚	
43	龔鐘秀玉	公同共有1/30 （註：原共有人龔朝良於65年12月13日死亡，其應有部分為1/30，由編號43至67之被告繼承取得公同共有）
44	龔聖凱	
45	龔聖洲	
46	龔苑婷	
47	龔村旗	
48	龔宸緯	
49	龔宸憲	
50	龔霈翎	
51	龔瑞春	
52	龔美麗	
53	游鐘鳴	
54	游鐘輝	
55	游鐘隆	
56	游弘州	
57	游鐘亮	
58	游鐘吉	
59	游鐘祥	
60	游淑敏	
61	游淑華	

62	蔡軟	
63	蔡國祥	
64	蔡定安	
65	蔡國忠	
66	洪蔡月娥	
67	蔡翠蓉	
68	莊博閔	40/160

附表二：汐止區保安段604地號土地

編號	當事人	應有部分
1	陳慧珊	1/20
2	清盈資產管理股份有限公司	22/30
3	龔世鈞	3/120
4	龔建成	1/120
5	龔雪卿	1/120
6	龔建強	1/120
7	龔素玉	公同共有1/10
8	龔素珍	
9	龔素滿	
10	龔素蒂	
11	龔秀春	
12	龔春蘭	
13	余萬歲	
14	余章凱	
15	余章程	
16	余素玲	

17	余素惠	
18	楊丹娜	
19	龔嘉賢	
20	龔家慧	
21	龔家萱	
22	龔李廉子	
23	林龔秀梅	公同共有1/30 （註：原共有人龔東海於60年8月9日死亡，其應有部分1/30由編號23至42之被告繼承取得）
24	龔義元	
25	龔稚家	
26	龔義明	
27	龔來好	
28	龔玉鳳	
29	龔金寶	
30	龔玉燕	
31	龔金煉	
32	龔金龍	
33	龔萬年	
34	龔月	
35	龔銀	
36	龔月芳	
37	龔詩涵	
38	龔永昆	
39	龔永壽	
40	龔永輝	
41	龔柏瑄	

42	龔宸讚	
43	龔鐘秀玉	公同共有1/30 （註：原共有人龔朝良於65年12月13日死亡，其應有部分為1/30，由編號43至67之被告繼承取得公同共有）
44	龔聖凱	
45	龔聖洲	
46	龔苑婷	
47	龔村旗	
48	龔宸緯	
49	龔宸憲	
50	龔霈翎	
51	龔瑞春	
52	龔美麗	
53	游鐘鳴	
54	游鐘輝	
55	游鐘隆	
56	游弘州	
57	游鐘亮	
58	游鐘吉	
59	游鐘祥	
60	游淑敏	
61	游淑華	
62	蔡軟	
63	蔡國祥	
64	蔡定安	
65	蔡國忠	
66	洪蔡月娥	

67	蔡翠蓉	

附表三：（訴訟費用負擔）

編號	當事人	訴訟費用負擔比例
1	陳慧珊	1/20
2	清盈資產管理股份有限公司	77/120
3	龔世鈞	17/240
4	龔建成	1/120
5	龔雪卿	1/120
6	龔建強	1/120
7	龔素玉	公同共有1/10
8	龔素珍	
9	龔素滿	
10	龔素蒂	
11	龔秀春	
12	龔春蘭	
13	余萬歲	
14	余章凱	
15	余章程	
16	余素玲	
17	余素惠	
18	楊丹娜	
19	龔嘉賢	
20	龔家慧	
21	龔家萱	
22	龔李廉子	

23	林龔秀梅	公同共有1/30
24	龔義元	
25	龔稚家	
26	龔義明	
27	龔來好	
28	龔玉鳳	
29	龔金寶	
30	龔玉燕	
31	龔金煉	
32	龔金龍	
33	龔萬年	
34	龔月	
35	龔銀	
36	龔月芳	
37	龔詩涵	
38	龔永昆	
39	龔永壽	
40	龔永輝	
41	龔柏瑄	
42	龔宸讚	
43	龔鐘秀玉	公同共有1/30
44	龔聖凱	
45	龔聖洲	
46	龔苑婷	
47	龔村旗	
48	龔宸緯	

49	龔宸憲	
50	龔霈翎	
51	龔瑞春	
52	龔美麗	
53	游鐘鳴	
54	游鐘輝	
55	游鐘隆	
56	游弘州	
57	游鐘亮	
58	游鐘吉	
59	游鐘祥	
60	游淑敏	
61	游淑華	
62	蔡軟	
63	蔡國祥	
64	蔡定安	
65	蔡國忠	
66	洪蔡月娥	
67	蔡翠蓉	
68	莊博閔	11/240