

臺灣新北地方法院三重簡易庭簡易民事判決

111年度重簡字第949號

原告 義鋼實業股份有限公司

法定代理人 陳振龍

訴訟代理人 張利瑋

林塗懺

被告 李健雄

郭水益

林中和

戴汝玲

李敏華

江碧霞

陳秀霞

陳莉晏

游仁宏

黃子軒

黃任佑

被告 品閣資產管理有限公司

法定代理人 許文德

被告 陳建勳

陳黃明月（即陳富益之繼承人）

陳秋旭（即陳富益之繼承人）

陳玫伶（即陳富益之繼承人）

01 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年6月27日
02 言詞辯論終結，本院判決如下：

03 主 文

04 被告陳黃明月、陳秋旭、陳玫伶應就其等被繼承人陳富益所有坐
05 落新北市○○區○○段○○○地號土地，應有部分為十六分之三
06 ，辦理繼承登記。

07 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，應予變價分
08 割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

09 訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
13 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，而上述承
14 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事
15 人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1
16 項、第2項定有明文。原告原有以陳富益為被告，然陳富益
17 於訴訟繫屬中之民國111年8月23日死亡，陳黃明月、陳秋
18 旭、陳玫伶(下稱陳黃明月等3人)為其繼承人，有繼承系統
19 表及戶籍謄本存卷可稽，原告依民事訴訟法第175條第2項規
20 定為他造聲明承受訴訟，其聲請與法有合，應予准許。

21 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
22 之基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
23 款定有明文。原告於112年6月7日具狀追加聲明第一項為：
24 陳黃明月等3人應就其等被繼承人陳富益所有坐落新北市○
25 ○區○○段00地號土地，應有部分3/16，辦理繼承登記，核
26 屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，均應准許。

27 三、本件被告經合法通知，均未於最後一次言詞辯論期日到場，
28 核無民事訴訟法第386條各款所列各款情形，爰依原告之聲
29 請，准由其一造辯論而為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：兩造為坐落新北市○○區○○段00地號土地（面

積15.6平方公尺，下稱系爭土地）之共有人，應有部分如附表所示，系爭土地並無依使用目的不得分割之情形，亦無不得分割之約定，另就分割方法兩造無法達成協議，原告自得請求裁判分割，且為期使系爭土地發揮最大效用，並顧及共有人全體之利益，若土地細分亦無實益，應採變價方式分割為宜。另系爭土地共有人陳富益於本件審理中死亡，其繼承人為陳黃明月等3人，迄未就陳富益所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記，爰依民法第759條、第823條第1項、第824條第2項等規定提起本訴，並求為判決如主文第一項及第二項所示。

二、被告部分：

(一)被告黃子軒及黃任佑(下稱被告黃子軒等2人)未於最後言詞辯論期日到場，惟前則以：系爭土地為道路用地，屬公共設施保留地，依其性質不能分割；又被告黃子軒等2人曾於102年9月17日與訴外人嘉泉建設股份有限公司(下稱嘉泉公司)簽訂房屋合建契約書(下稱系爭合建契約)，其中第一條約定：「甲方提供土地座落新北市○○區○○段00○○0000○○0000地號，面積16.2平方公尺(約4.9坪)，土地權利範圍持分全部，與毗連地新北市○○區○○段0000○○000○○000地號，全部面積合計4154.62平方公尺(1256.77坪)做為本契約合建基地使用」、第二十五條：「本契約之權利義務對甲、乙雙方法律上之繼受人，具同等效力」，系爭土地前經嘉泉公司與被告等地主簽署合建契約，約定整合包含系爭土地等53筆土地興建房屋，原告自其前手買受系爭土地之持分，應繼受系爭合建契約不分割協議之拘束，且原告之法定代理人陳振龍亦為義翰建設股份有限公司(下稱義翰公司)之負責人，義翰公司與原告地址相同，義翰公司為嘉泉公司之股東，可知原告對於嘉泉公司與被告間之合建契約知之甚詳，原告應受該不分割協議之拘束，原告提起本件訴訟係欲免除嘉泉公司應誠實履行合建契約之義務，以遠低於合建契約之低廉成本取得系爭土地持分而坑殺地主，抑有

進者，系爭土地目前僅原告欲為分割，其餘共有人即被告全體均不願意。末原告未依土地法第34條之1通知被告等共有人就系爭土地持分轉讓可行使優先購買權，不實向地政機關偽稱共有人即優先購買權人已放棄優先購買權並依土地登記規則第97條為不實內容之切結，致被告在不知情下任由原告成為共有人而提起本件分割共有物之訴，其心可議，被告得向原告請求損害賠償，準此，願依民法第824條第3項與其他共有人維持共有等語，並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告游仁宏未於最後言詞辯論期日到場，前則同意原告所提之變價分割方案。

(三)被告李健雄、郭水益、林中和、戴汝玲、李敏華、江碧霞、陳秀霞、陳莉晏、品閣資產管理有限公司、陳建勳、陳黃明月等3人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)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，為民法第759條所明定。而分割共有物乃係直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人自非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一請求該死亡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68年度第13次民事庭會議決議、70年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。查兩造為系爭土地之全體共有人，應有部分如附表所示，其中登記之共有人陳富益已於111年8月23日死亡，而被告陳黃明月等3人為陳富益之繼承人，其等就所繼承系爭土地之應有部分(16分之3)仍尚未辦理繼承登記等情，有系爭土地登記第一類謄本、繼承系統表、戶籍謄本等件存卷可稽，是原告請求被告陳黃明月等3

01 人應就被繼承人陳富益所遺系爭土地之所有權應有部分辦理
02 繼承登記，依前開說明，即屬有據。

03 (二)復按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
04 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
05 者，不在此限；前項約定不分割之期限，不得逾5年，逾5年
06 者，縮短為5年，但共有之不動產，其契約訂有管理之約定
07 時，約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，縮短為30
08 年；前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割，
09 民法第823條第1至3項分別定有明文。經查：

10 1. 系爭土地為都市土地，非農業發展條例第3條第11款規定之
11 耕地，無土地法第31條最小分割面積限制及農業發展條例第
12 16條限制或禁止分割事項等情，有新北市三重地政事務所11
13 1年7月8日新北重地測字第1116161052號函存卷可參，堪認
14 系爭土地並無法令限制不能分割之情事。

15 2. 被告黃子軒等2人固稱系爭土地為道路用地，依使用目的不
16 得分割云云，惟按民法第823條第1項但書所謂因物之使用目
17 的不能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而
18 言，倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用
19 目的不能分割，亦無礙於共有人之分割請求權；又依都市計
20 畫法第42條、第50條、第51條之規定，道路預定地屬於公共
21 設施用地。於一定期限內以徵收等方式取得之，逾期即視為
22 撤銷，且於未取得前，所有權人仍得繼續為原來之使用或改
23 為妨礙指定目的較輕之使用，並得申請為臨時建築使用。故
24 經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，
25 其共有人非不能訴請分割（最高法院75年度5次民事庭會議
26 決議、最高法院70年度台上字第260號判決意旨參照）。而
27 系爭土地屬都市計畫土地範圍，使用分區為道路用地，惟目
28 前尚未闢建為道路使用等情，有新北市三重地政事務所111
29 年9月29日新北重地登字第1116165787號函、新北市三重區
30 公所111年9月28日新北重工字第1112162735號函存卷可參，
31 又系爭土地現況部分為鋪設水泥、部分為鋪設磁磚，旁則為

01 鋪設柏油之路面，系爭土地與該柏油路面尚約有15公分至20
02 公分之高度差，另柏油路面之邊緣劃有紅線，系爭土地上停
03 有汽、機車，車輛係藉系爭土地下方之柏油道路通行等情，
04 此經本院會同新北市三重地政事務所人員及兩造至現場勘驗
05 屬實，有本院勘驗筆錄、勘驗照片在卷可稽，顯見系爭土地
06 現況並未闢為道路，依上開說明，自無因物之使用目的而無
07 法分割之情形，被告黃子軒等2人前開辯解，要非可採。

08 3. 被告黃子軒等2人另稱系爭合建契約業協議不分割系爭土
09 地，原告應受該約定之拘束乙節。惟觀諸系爭合建契約之內
10 容，立契約之當事人為被告黃子軒等2人及嘉泉公司，約定
11 被告黃子軒等2人提供系爭土地等土地供嘉泉公司興建房
12 屋，是其性質屬地主與建商間訂立之合建契約，並非系爭土
13 地全體共有人間所成立不分割共有物之協議；且縱認系爭合
14 建契約當事人負有不得請求分割系爭土地之義務，惟原告與
15 嘉泉公司為不同法人，原告亦非自被告黃子軒等2人受讓取
16 得系爭土地應有部分，有原告所提土地買賣契約書存卷可
17 參，原告既非系爭合建契約之當事人或繼受人，自無受上開
18 約定拘束之理；末縱認原告應受系爭合建契約所為不分割約
19 定之拘束，惟系爭合建契約係於102年9月17日簽訂，距原告
20 提起本件訴訟之111年3月29日，已逾5年，兩造就系爭土地
21 亦未訂有管理之約定，依民法第823條第2項規定，兩造自不
22 受不分割協議之拘束。

23 4. 綜上，系爭土地並無法令限制不能分割之情形，亦無依使用
24 目的或依契約約定而有不得分割之限制，兩造復無法達成分
25 割協議，則原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
26 訴請分割系爭土地，自屬有據。

27 (三)復按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
28 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
29 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
30 (一)以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有
31 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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1至4項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院89年度台上字第724號、94年度台上字第1149號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地之面積僅有15.06平方公尺，約4.56坪（計算式： $15.06 \text{ 平方公尺} \times 0.3025 = 4.56 \text{ 坪}$ ，小數點2位以下四捨五入），面積狹小，且共有人逾10人，如將系爭土地以原物分割之方法，以各共有人之應有部分分配予共有人，則各共有人所分配之面積將有過小之情，有損及系爭土地之完整性、使用價值及經濟利益，致無法發揮該系爭土地經濟上之最大利用價值，足認本件以原物分割，顯有困難。又系爭土地應由何共有人分配取得完整之所有權，及應補償他造未受分配不動產之金額，兩造並無共識，若由兩造中之其一共有人分配取得系爭土地之所有權，再以金錢補償未受分配之他共有人為分割方法，亦難令全體共有人折服。復考量系爭土地若以變價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭土地之市場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭土地所有權，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務。是以本件採變價分割之方式，所得價金按兩造如附表所示應有部分之比例分配，應為最符合兩造利益與系爭土地經濟效

01 用之分割方法。

02 四、從而，原告訴請被告陳黃明月等3人就被繼承人陳富益所遺
03 系爭土地之應有部分辦理繼承登記，判決如主文第一項所
04 示，為有理由，應予准許；又原告訴請分割系爭土地，亦有
05 理由，並斟酌系爭土地之使用目的及經濟效益，認應予變價
06 分割，並將變價後所得價金按兩造應有部分比例分配，判決
07 如主文第二項所示。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌與本件
09 判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

10 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
11 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
12 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
13 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
14 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
15 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負
16 擔，均顯失公平，而應由兩造依其等如附表所示應有部分之
17 比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主
18 文第3項所示。

19 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日
20 臺灣新北地方法院三重簡易庭
21 法 官 洪任遠

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 21 日
27 書記官 楊家蓉

28 附表：

各共有人應有部分比例	
義鋼實業股份有限公	16分之1

司	
李健雄	64分之9
陳黃明月 陳秋旭 陳玫伶	共同共有16分之3
郭水益	16分之3
林中和	8分之1
戴汝玲	96分之1
李敏華	96分之1
江碧霞	32分之1
陳秀霞	32分之1
陳莉晏	24分之1
游仁宏	16分之1
黃子軒	96分之1
黃任佑	96分之3
品閣資產管理有限公司	64分之3
陳建勳	48分之1