

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第980號

原告	黃耀德
訴訟代理人	黃阿平
	游一龍
	呂福昌
	王緯貞律師
被告	呂世帆
	許吳麗鳳
	曹昌得
	黃王泉
	洪靜瑜
上 一 人	
訴訟代理人	馬建中
被告	江一平
	吳寶琴
	溫唐靜嬌
上 一 人	
訴訟代理人	趙淑珮
被告	王林靜
	王幸雪
	黃惠貞
	紀宗榮
	陳培香
	詹劭彰
	郭翠凌
	蔡淑霞
	羅秀榮
	王倩如
	李韶逸
	江寶花

01		陳柳枝
02		王源龍
03		陳亞雀
04		黃淑蘭
05		劉雪寬
06		劉淑甄
07		劉晏琦
08		鄭王美淑
09		賀台齡
10		吳介宗
11		吳許秀鑾
12		俞麗錦
13		楊彩芬
14		賴素玲
15		陳月英
16		百順建設股份有限公司
17	兼法定代理	
18	人	陳欽諭
19	被 告	劉延樹
20		黃耀董
21		簡惠如
22		簡美玲
23		王惠奇
24		洪銓
25		李揚琦
26		蔡華香
27		陳毓婷
28		黃林梅
29		江吟香
30		王寶玉
31		王揚宗

01 唐彰仁

02 林建興

03 上列當事人間請求分割共有物事件，經臺灣板橋地方法院移送前
04 來（108年度板調字第92號），本院於民國111年12月27日言詞辯
05 論終結，判決如下：

06 主 文

07 兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得建物、土地
08 價金由兩造依附表二「建物價金分配比例」及「土地價金分配比
09 例」欄所示之比例分配。

10 訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」所示之比例負
11 擔。

12 事 實 及 理 由

13 壹、程序事項

14 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟
15 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
16 事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
17 文。查原告起訴請求分割如附表一所示不動產（下分稱系爭
18 房屋、系爭土地，合稱系爭房地），於共間有人有合一確定
19 之必要，屬必要共同訴訟，原告於民國110年4月28日具狀追
20 加共有人唐彰仁、林建興為被告（見本院卷一第458至464
21 頁），合於上開規定，應予准許。

22 二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
23 為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1
24 項亦有明文。查原告於110年4月28日具狀撤回對非系爭房地
25 共有人之被告唐蘇金珠、林明宗之訴（見本院卷一第458至4
26 64頁），因其等均未曾為本案之言詞辯論，自無庸得其等同
27 意，核無不合，自應准許。

28 三、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
29 訴訟無影響；第1項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當
30 事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉
31 訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三

人，民事訴訟法第254條第1項、第4項分別定有明文。查本件訴訟繫屬中，被告江寶花將系爭房地之應有部分贈與訴外人翁江興，但於本件訴訟無影響，原告並具狀為訴訟之告知，並經送達訴外人翁江興，附此敘明。

四、本件被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)系爭房地為兩造共有，原告與被告劉淑甄、曹昌得、鄭王美淑、呂世帆、被告百順建設股份有限公司（下稱百順公司）、陳欽諭、劉延樹、林明宗、黃耀董、蔡華香、溫唐靜嬌、吳介宗、吳許秀鑾、黃王泉、賀台齡、王倩如、王幸雪等人，曾於108年間委託訴外人呂福昌地政士，擬依土地法第34條之1規定處分系爭房地（見本院卷一第520至537頁），惟因其他被告無法取得聯繫，致全體共有人無法達成協議，而系爭房地無因物之使用不能分割或約定不分割之情事，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割系爭房地。

(二)系爭房屋起造人即被告百順公司，將該屋劃設為53個攤位分別出售，各共有人按其應有部分比例管理各攤位，因各攤位間未必有定著結構體分隔，不具構造上獨立性，縱認具構造上獨立性，亦因無獨立出入口，空間配置上與系爭房屋為一體使用，而不具使用上獨立性，原物分配顯有困難。況原物分配將使系爭房屋細分，而貶損共同使用之經濟價值，不利將來開發利用，各共有人均蒙受不利，為此請求准予變價分割。

(三)因系爭房屋共有人有購置二個以上攤位或其他樓層之專有部分，嗣又因買賣、拍賣、繼承、分割繼承、贈與、夫妻贈與等原因，致其權利範圍發生變動。經以百順公司所製作記載系爭房地所有權人、坪數、建物持分、土地持分及交屋日期

之創世紀基本資料（下稱創世紀基本資料）與系爭房地謄本、異動索引相互參照可知，系爭房屋配賦系爭土地之應有部分總計為100000分之7553，各共有人就系爭土地之應有部分說明如下：

1. 被告賀台齡、陳月英、陳毓婷、呂世帆、許吳麗鳳、劉淑甄及劉晏琦、王寶玉、曹昌得及黃王泉、江吟香、吳寶琴、王林靜、黃惠貞、紀宗榮、詹劭彰、郭翠凌、洪銓、吳介宗、吳許秀鸞、蔡淑霞、楊彩芬、羅秀榮、賴素玲、黃林梅、王倩如、唐彰仁、江寶花、陳柳枝、簡惠如及簡美玲（自簡金枝分割繼承，見新北市地籍異動索引第59頁）、王惠奇、陳亞雀、黃淑蘭、劉雪寬等35人，僅購買一個攤位且土地謄本記載之權利範圍與創世紀基本資料之土地持分相符，故其等就系爭土地之應有部分依土地謄本之記載。
2. 被告鄭王美淑、洪靜瑜、江一平、溫唐靜嬌、王幸雪、余麗錦、王揚宗、李揚琦及蔡華香（自李世忠繼承，見新北市地籍異動索引第87頁）等9人，僅購買一個攤位且土地謄本記載之權利範圍大於創世紀基本資料之土地持分，可見其等尚有其他樓層之專有部分，故其等就系爭土地之應有部分依創世紀基本資料上土地持分之記載。
3. 被告陳培香購買三個攤位、李韶逸及王源龐分別購買二個攤位，且土地謄本記載之權利範圍與創世紀基本資料之土地持分合計相符，故其等就系爭土地之應有部分依土地謄本之記載。
4. 被告陳欽諭部分，對照創世紀基本資料、新北市地籍異動索引第51、55、57頁，陳欽諭於89年3月27日因拍賣取得李金鸞之應有部分（收件字號89年汐地字第009292號）、於90年1月10日因買賣取得陳榮奢之應有部分（收件字號90年汐地字第008960號）、於90年12月17日因買賣取得黃阿對之應有部分（90年汐地字第223660號），而李金鸞、陳榮奢、黃阿對之攤位編號分別為8、29、49號，依創世紀基本資料上記載該等編號土地持分合計為100000分之326（計算式：113+

95+118=326) (見本院卷二第128、130頁)，小於土地騰本上陳欽諭之權利範圍100000分之1990 (見本院卷一第242頁)，可見其尚有其他樓層之專有部分，故其就系爭土地之應有部分依創世紀基本資料上土地持分之記載。

5. 原告、被告劉延樹、百順公司、黃耀董、林建興等5人部分，依創世紀基本資料可知，劉延樹之攤位編號為5、14號，黃耀董之攤位編號為9號，其餘攤位編號6、12、16、57號，依現存資料無法確定為何人所有，該部分依共有人對系爭房屋之權利範圍比例分配等情。並聲明：兩造共有系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造按附表二「建物應有部分比例」及「土地應有部分比例」欄所示之比例分配。

二、被告則以：

(一)羅秀榮部分：伊使用的是38號，借朋友放置電器用品，同意變價分割等語 (見本院卷一第166、167、428頁)。

(二)李韶逸部分：是否同意分割再陳報等語 (見本院卷一第166、167頁)。

(三)吳介宗部分：伊使用的是34號，伊不同意分割，變價分割要進行法拍，法拍價格會比較低等語 (見本院卷一第166、428、447頁)。

(四)吳許秀鑾部分：伊使用的是35號，伊不同意分割，變價分割要進行法拍，法拍價格會比較低等語 (見本院卷一第166、447頁)。

(五)陳月英部分：伊使用的是2號，伊在此做生意30多年，不同意分割。當初跟百順公司購買，可以獨立使用，有分管，有鑰匙等語 (見本院卷一第166、448頁)。

(六)陳毓婷部分：同意變價分割等語 (見本院卷一第166、448頁)。

(七)王寶玉部分：同意變價分割等語 (見本院卷一第166、428頁)。

(八)王揚宗部分：考慮後再提出意見，如原告可以獨立出售，不用找伊等一起處理等語 (見本院卷一第166頁)。

01 (九)洪靜瑜部分：同意分割，分割方法保留等語（見本院卷一第
02 428頁）。

03 (十)陳培香部分：對分割方法沒有意見，同意變價分割等語（見
04 本院卷一第428頁）。

05 (十一)詹劭彰部分：同意變價分割等語（見本院卷一第428
06 頁）。

07 (十二)郭翠凌部分：同意變價分割等語（見本院卷一第428
08 頁）。

09 (十三)賴素玲部分：伊有自用計畫，使用的是39號，不同意分
10 割。變價分割要進行法拍，法拍價格會比較低等語（見本
11 院卷一第428、447頁、本院卷二第24頁）。

12 (十四)蔡淑霞部分：同意分割等語（見本院卷一第447頁）。

13 (十五)賀台齡部分：同意變價分割等語（見本院卷一第581
14 頁）。

15 (十六)劉延樹部分：如有買家願意購買就大家同意出售，如無法
16 取得全體共有人同意，就同意變價分割等語（見本院卷一
17 第581頁）。

18 (十七)溫唐靜嬌部分：同意變價分割等語（見本院卷一第613
19 頁）。

20 (十八)被告呂世帆、許吳麗鳳、陳欽諭、百順公司、鄭王美淑、
21 劉淑甄、劉晏琦、曹昌得、黃王泉、江一平、江吟香、吳
22 寶琴、王林靜、王幸雪、黃惠貞、紀宗榮、俞麗錦、洪
23 銓、楊彩芬、黃林梅、李揚琦、蔡華香、王倩如、唐彰
24 仁、江寶花、陳柳枝、王源龍、簡惠如、簡美玲、王惠
25 奇、陳亞雀、黃淑蘭、劉雪寬、林建興、黃耀董均未於言
26 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

27 三、本院之判斷

28 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
29 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
30 在此限。民法第823條第1項定有明文。查兩造為系爭房地之
31 共有人且兩造依附表一所示權利範圍比例共有等情，有土

01 地、建物登記謄本、房屋預定買賣契約書、位置與面圖、區
02 分所有建物共同使用部分附表、被告陳月英之商場攤位分管
03 同意書、交屋協議書、使用執照存根、建物測量成果圖及被
04 告賴素玲提出之買賣契約及相關圖說、系爭房地異動索引及
05 百順機構創世紀基本資料等在卷可按（見臺灣新北地方法院
06 108年度板調字第92號卷（下稱板調卷）第23至45頁、本院
07 內湖簡易庭109年度湖調字第103號（下稱湖調卷）卷第31至
08 201頁、本院卷一第184至378頁、第550至565、392至407、5
09 38至546頁、本院卷二第42至81頁、見異動索引卷、見本院
10 卷二第128至130頁），堪信為真實。又系爭房地無因法令限
11 制不能分割之情形，亦有新北市汐止地政事務所109年7月2
12 日新北汐地測字第1096108415號函、新北市政府工務局109
13 年7月13日新北工建字第1091246438號函在卷可按（見本院
14 卷一第146至148頁）。又系爭房地本為商場使用，且各共有
15 人間各有分管之攤位等情，亦有上揭房屋預定買賣契約書、
16 位置與面圖、區分所有建物共同使用部分附表、被告陳月英
17 之商場攤位分管同意書、交屋協議書、使用執照存根、建物
18 測量成果圖及被告賴素玲提出之買賣契約及相關圖說及建物
19 現場照片在卷可按，就系爭建物之使用目的亦無不能分割情
20 形。且依兩造所陳，亦證據顯示，系爭房地有約定不分割之
21 期限情形，而本件兩造有無法達成分割協議之情形，則依前
22 揭說明，原告訴請分割系爭房地，自屬有據。是被告吳介
23 宗、吳許秀鑾、陳月英、賴素玲等人表示不同意分割，尚難
24 認有理由。

25 （二）次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
26 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
27 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
28 1、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
29 有困難者，得將原物分配於部分共有人。2、原物分配顯有
30 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
31 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共

01 有人。民法第824條第1項定有明文。又分割共有物究以原物
02 分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之
03 使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之
04 分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度
05 台上字第600號判決意旨參照）。經查，系爭房地主要用途
06 為商場使用，為18層樓建築之第2層，為區分所有權之建
07 物，有系爭房屋土地建物查詢資料在卷可按。雖系爭2樓商
08 場建物，各共有人間定有分管協議，各自管領攤位，但如經
09 原物分配，依各自攤位位置取得，顯然必須留取通道仍為維
10 持共有，該等商場方能持續攤位使用，且該商場仍有賴樓
11 梯、電梯出入，是原物分配顯然困難，且不利於作為商場用
12 途使用。是原物分割使用顯不符該建物之性質並有害經濟效
13 用，有難以原物分配之情形。斟酌兩造就系爭房地無法以協
14 議方式決定分割方式，為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取
15 將系爭房地原物分配於一造，他造以金錢補償之分割方式。
16 在兩造無法協議分割下，考量系爭房地實際使用之方式及現
17 狀，僅能採取變價分割之方式，此為符合系爭房地經濟效用
18 之分割方法。

19 (三)因系爭房屋共有人中有購置二個以上攤位或其他樓層之專有
20 部分，嗣又因買賣、拍賣、繼承、分割繼承、贈與、夫妻贈
21 與等原因，致其權利範圍發生變動等情，亦有系爭房地異動
22 索引在卷可按。又就系爭建物之使用執照（83汐使字第1756
23 號）區分所有建物之共有部分及基地權利應有部分分配表，
24 該屬84年汐總字第33號建物第一次登記之文件登記原案已逾
25 土地登記規則第19條規定15年保存年限，業經銷毀完竣在
26 案，故無從複印提供；亦無從得知分配或初始分配協議內容
27 為何？而按內政部85年2月5日台內地字第8578394號函示略
28 以：三、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅
29 有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之
30 應有部分，須隨同全部移轉；其有數轉有部分者，或同一轉
31 有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人

01 自行約定，惟不得約定為零或全部等情，亦有新北市汐止地
02 政事務所111年8月16日新北汐地籍字第1116120048號函在卷
03 可按（見本院卷二第94至95頁）。而原告上揭主張以百順公
04 司所製作記載系爭房地所有權人、坪數、建物持分、土地持
05 分及交屋日期之相互參照而得系爭房屋配賦系爭土地之應有
06 部分總計為100000分之7553，各共有人所有系爭房屋應有部
07 分配賦系爭土地之應有部分之比例，如附表二所示等情，亦
08 有上揭創世紀基本資料、系爭房地謄本、異動索引等在卷可
09 按，而被告等均未就此提出異議或就各共有人所有系爭房屋
10 應有部分配賦系爭土地之應有部分之比例提出其他意見，足
11 認原告上揭主張為可採信。

12 （四）綜上所述，原告依民法第823條第1項規定請求判決分割系爭
13 房地，為有理由，應予准許，並審酌系爭房地之使用目的及
14 經濟效益，認應將系爭房地予以變價分割，並將變價後所得
15 價金各依依附表二「建物價金分配比例」及「土地價金分配
16 比例」欄所示之比例分配。爰判決如主文第一項所示。

17 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟
18 酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，
19 併此敘明。

20 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
21 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
22 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明
23 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本
24 不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴
25 即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，
26 原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
27 然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，本件應負擔之訴
28 訟費用自應由兩造分擔較符公平原則，爰酌定如主文第二項
29 所示。

30 六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之
31 1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

民事第二庭 法 官 方鴻愷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 111 年 12 月 30 日

書記官 周彥儒

附表一：

土地標示							
土 地 坐 落						面 積 (平方公尺)	共 有 權 利 範 圍
編 號	縣市	鄉鎮 市區	段	小段	地號		
1	新北市	○○區	○○		000	1292	100000分之7553

建物標示						
編 號	建號	建 物 門 牌	基地坐落	建築式樣主 要建築材料 及房屋層數	建物層次面積 (平方公尺)	共有權利範圍
1	2093	新北市○○ 區○○路○ ○號2樓	○○段 000地號	鋼筋混凝土 造 18層	2層 854.35	全部
共有部分：○○段2186建號（共有權利範圍：10000分之602）						

附表二：

編 號	共有人	建 物 應 有 部分比例	建物價金 分配比例	土地應有部分比 例	土地價金分 配比例	訴訟費用負 擔比例
1	黃耀德	9/1000	9/1000	677/0000000	677/75530	9/1000
2	賀台齡	13/1000	13/1000	97/100000	970/75530	13/1000
3	陳月英	18/1000	18/1000	139/100000	1390/75530	18/1000
4	陳毓婷	18/1000	18/1000	134/100000	1340/75530	18/1000
5	呂世帆	14/1000	14/1000	111/100000	1110/75530	14/1000
6	劉延樹	42/1000	42/1000	3216/0000000	3216/75530	42/1000

7	陳欽諭	44/1000	44/1000	326/100000	3260/75530	44/1000
8	許吳麗鳳	15/1000	15/1000	113/100000	1130/75530	15/1000
9	黃耀董	24/1000	24/1000	1807/0000000	1807/75530	24/1000
10	鄭王美淑	15/1000	15/1000	113/100000	1130/75530	15/1000
11	劉淑甄	23/2000	23/2000	173/200000	865/75530	23/2000
12	劉晏琦	23/2000	23/2000	173/200000	865/75530	23/2000
13	王寶玉	23/1000	23/1000	173/100000	1730/75530	23/1000
14	曹昌得	23/2000	23/2000	173/200000	865/75530	23/2000
15	黃王泉	23/2000	23/2000	173/200000	865/75530	23/2000
16	洪靜瑜	18/1000	18/1000	136/100000	1360/75530	18/1000
17	江一平	18/1000	18/1000	136/100000	1360/75530	18/1000
18	江吟香	21/1000	21/1000	159/100000	1590/75530	21/1000
19	吳寶琴	21/1000	21/1000	159/100000	1590/75530	21/1000
20	溫唐靜嬌	18/1000	18/1000	136/100000	1360/75530	18/1000
21	王林靜	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
22	王幸雪	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
23	黃惠貞	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
24	紀宗榮	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
25	陳培香	50/1000	50/1000	374/100000	3740/75530	50/1000
26	俞麗錦	13/1000	13/1000	95/100000	950/75530	13/1000
27	詹劭彰	23/1000	23/1000	177/100000	1770/75530	23/1000
28	王揚宗	13/1000	13/1000	97/100000	970/75530	13/1000
29	郭翠凌	17/1000	17/1000	129/100000	1290/75530	17/1000
30	洪銓	17/1000	17/1000	129/100000	1290/75530	17/1000
31	吳介宗	17/1000	17/1000	129/100000	1290/75530	17/1000
32	吳許秀鸞	17/1000	17/1000	129/100000	1290/75530	17/1000
33	蔡淑霞	18/1000	18/1000	132/100000	1320/75530	18/1000
34	楊彩芬	18/1000	18/1000	134/100000	1340/75530	18/1000
35	羅秀榮	22/1000	22/1000	163/100000	1630/75530	22/1000
36	賴素玲	22/1000	22/1000	165/100000	1650/75530	22/1000
37	黃林梅	27/1000	27/1000	207/100000	2070/75530	27/1000
38	李揚琦	27/2000	27/2000	1045/0000000	1045/75530	27/2000
39	蔡華香	27/2000	27/2000	1045/0000000	1045/75530	27/2000
40	王倩如	13/1000	13/1000	101/100000	1010/75530	13/1000
41	李韶逸	26/1000	26/1000	202/100000	2020/75530	26/1000

(續上頁)

01

42	唐彰仁	22/1000	22/1000	164/100000	1640/75530	22/1000
43	江寶花	22/1000	22/1000	164/100000	1640/75530	22/1000
44	陳柳枝	16/1000	16/1000	118/100000	1180/75530	16/1000
45	王源龍	35/1000	35/1000	261/100000	2610/75530	35/1000
46	簡惠如	19/2000	19/2000	143/200000	715/75530	19/2000
47	簡美玲	19/2000	19/2000	143/200000	715/75530	19/2000
48	王惠奇	19/1000	19/1000	143/100000	1430/75530	19/1000
49	陳亞雀	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
50	黃淑蘭	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
51	劉雪寬	15/1000	15/1000	115/100000	1150/75530	15/1000
52	百順公司	36/1000	36/1000	268/100000	2680/75530	36/1000
53	林建興	9/1000	9/1000	67/100000	670/75530	9/1000
	合計	1	1	7553/100000	1	1