

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第6號

原告 林桂如

訴訟代理人 林振煌律師

被告 游淑霞
游靜

謝國夫

高士三

莊子華

游文珍

游文錫

游文頂

游明道

謝玉源

游祥男

游錦堂

游政淳

余靜娟

羅榮忠

財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

01 訴訟代理人 郭曉蓉
02 複代理人 王貴蘭
03 被 告 臺北市府工務局新建工程處
04 0000000000000000
05 法定代理人 林昆虎
06 被 告 永太興科技股份有限公司
07 0000000000000000
08 法定代理人 游森雄
09 被 告 隆雲股份有限公司
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 法定代理人 莊子華
13 被 告 闕錦富
14 0000000000000000
15 游明傳
16 游明樹
17 游明銓
18 游鴻昌
19 0000000000000000
20 闕棟欽
21 0000000000000000
22 康洪美枝（即康義雄之承受訴訟人）
23 0000000000000000
24 康陳銘（即康義雄之承受訴訟人）
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 康陳圳（即康義雄之承受訴訟人）
28 0000000000000000
29 康陳弘（即康義雄之承受訴訟人）
30 0000000000000000
31 康玉旻（即康義雄之承受訴訟人）

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 陳忠緯
05 0000000000000000
06 陳秋香 原住花蓮縣○○鎮○○街00巷0弄0號
07 0000000000000000
08 簡秀霞
09 0000000000000000
10 游德華
11 0000000000000000
12 游文啟
13 戴游春
14 游秀敏
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 游月鳳
19 陳怡蓉
20 0000000000000000
21 東馬建設股份有限公司
22 0000000000000000
23 法定代理人 闕錦富
24 被 告 游文註
25 0000000000000000
26 心力合建設企業股份有限公司
27 0000000000000000
28 0000000000000000
29 法定代理人 謝國夫
30 被 告 陳靜怡
31 陳忠逸

游博淳

游國敏

游國淞

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年11月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳弘、康玉旻應就被繼承人
康義雄所遺坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有
權應有部分六萬分之六千九百一十二辦理繼承登記。

兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應予變
賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配之。

訴訟費用由兩造按如附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告臺北市政府工務局新建工程處（下稱新建工程處）之法
定代理人原為黃立遠，於民國111年1月16日變更為林昆虎，
有臺北市政府派令在卷可稽（見本院卷第78頁），其具狀聲
明承受訴訟（見本院卷第76頁），核無不合，應予准許。

二、原告係於110年10月14日提起本件訴訟，有原告起訴狀上所
蓋本院收文章在卷可稽（見本院湖司調字卷第13頁），嗣被
告康義雄於111年4月6日死亡，有除戶謄本在卷可稽（見本
院卷第158頁），全體繼承人為被告康洪美枝、康陳銘、康
陳圳、康陳弘、康玉旻，有繼承系統表及戶籍謄本在卷可稽
（見本院卷第160至168頁），原告於111年5月20日具狀聲明
由其等承受訴訟（見本院卷第172頁），核無不合，應予准
許。

三、被告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下
02 稱系爭土地）為兩造共有，所有權應有部分如附表所示，其
03 中共有人即被告康義雄已於111年4月6日死亡，全體繼承人
04 為被告康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳弘、康玉旻，其等
05 就被繼承人康義雄所遺系爭土地所有權應有部分60000分之6
06 912尚未辦理繼承登記，系爭土地並無因物之使用目的不能
07 分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方法
08 達成協議，爰請求被告康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳
09 弘、康玉旻應就被繼承人康義雄所遺系爭土地所有權應有部
10 分60000分之6912辦理繼承登記，並依民法第823條第1項、
11 第824條第2項規定，請求判決分割系爭土地。又系爭土地面
12 積僅386.71平方公尺，共有人數眾多，應以變價分割為適當
13 等語。並聲明：(一)被告康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳
14 弘、康玉旻應就被繼承人康義雄所遺系爭土地所有權應有部
15 分60000分之6912辦理繼承登記。(二)兩造共有系爭土地應予
16 變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配之。

17 二、被告新建工程處表示：系爭土地使用分區為道路用地即公共
18 設施用地，請依其所有權應有部分比例以原物分配之，又因
19 其並非地政專業機關，且本件共有人數眾多，繪製分割方案
20 圖實有困難，故不提供分割方案圖等語。

21 三、其餘被告均經合法通知無正當理由不到場，亦未提出書狀作
22 何聲明或陳述。

23 四、本院心證之理由：

24 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
25 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
26 物權，民法第759條定有明文。共有之不動產之共有人中一
27 人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起
28 見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，
29 即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記並請求
30 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
31 之不動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決定（二）參

01 照)。系爭土地之共有人即被告康義雄已於111年4月6日死
02 亡，全體繼承人為被告康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳
03 弘、康玉旻，其等就被繼承人康義雄所遺系爭土地所有權應
04 有部分60000分之6912尚未辦理繼承登記，有土地登記公務
05 用謄本（見本院湖司調字卷第57至69頁）、除戶謄本（見本
06 院卷第158頁）、繼承系統表及戶籍謄本（見本院卷第160至
07 168頁）在卷可稽，原告請求其等就上開應有部分辦理繼承
08 登記，以分割系爭土地，應屬有據。

09 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
10 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
11 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為
12 兩造共有，應有部分如附表所示，有土地登記公務用謄本在
13 卷可稽（見本院湖司調字卷第57至69頁），兩造為系爭土地
14 之全體共有人，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情
15 事，且兩造並未訂有不分割之期限，復無法就分割方法達成
16 協議，依上揭規定，原告請求判決分割兩造共有系爭土地，
17 應屬有據。

18 (三)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
19 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
20 下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原
21 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物
22 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
23 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
24 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
25 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
26 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
27 部分仍維持共有。民法第824條第2項、第3項、第4項分別定
28 有明定。又分割之方法，由法院依職權定之，不受當事人聲
29 明之拘束（最高法院68年台上字第3247號判決及69年度第8
30 次民事庭會議決議(二)參照）。法院裁判分割共有物，須斟酌
31 各共有之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經

濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。經查，系爭土地面積僅386.71平方公尺，共有人數眾多，詳如附表所示，若採原物分配之分割方法，按如附表所示應有部分比例將系爭土地原物分配予各共有人，其等可分得之土地面積過於狹小，且將使土地因分割而過於零碎，無法充分發揮土地之利用價值及經濟效用，顯不適當；若將系爭土地原物分配予部分共有人，由受分配之共有人以金錢補償其餘未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，然兩造均無人主張願分得系爭土地而以金錢補償其他共有人，且各共有人對於金錢補償之認定標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，此種分割方法，亦不妥適；而原告主張之變價分割方式，透過市場公開競價及優先承購機制，由欲取得系爭土地之共有人或其他應買者承購或買受，得避免鑑定價格過低之爭議，將使系爭土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，可兼顧各共有人之利益及公平性。經本院審酌系爭土地之面積、經濟效用、全體共有人之利益及意願，認系爭土地予以變賣，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例分配之，應為適當之分割方法。

五、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第2項定有明文。系爭土地有設定登記抵押權，詳如附表備註欄所載，有土地登記公務用謄本在卷可稽（見本院湖司調字卷第57至69頁），業經本院依原告聲請對味暘建設股份有限公司告知訴訟，有送達證書在卷可稽（見本院卷第42頁），其未為參加，依上開規定，上開抵押權人之權利應移存於如附表所示各該抵押人就系爭土地分得之價金部分，併此敘明。

六、綜上所述，原告請求被告康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳

弘、康玉旻應就被繼承人康義雄所遺系爭土地所有權應有部分60000分之6912辦理繼承登記，並依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割兩造共有系爭土地，為有理由，應予准許；其分割方法，應為予以變賣，所得價金由兩造按如附表所示比例分配之。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、按因共有物分割之事件涉訟，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。共有物分割事件，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，由兩造依勝敗比例負擔訴訟費用，顯失公平，爰依上揭規定，命兩造依如附表所示應有部分之比例負擔訴訟費用。

九、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 29 日
民事第三庭 法 官 陳世源

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 11 月 30 日
書記官 吳婉萱

附表

編號	共有人	應有部分	備註
1	游淑霞	840/60000	
2	游靜	1/48	
3	謝國夫	1111/100000	
4	高士三	1/192	
5	莊子華	16742/120000	

(續上頁)

01

6	游文珍	999/60000	
7	游文錫	999/60000	
8	游文頂	999/60000	
9	游明道	1998/60000	
10	謝玉源	00000000/0000000000	
11	游祥男	1/12	
12	游錦堂	140/60000	
13	游政淳	140/60000	
14	余靜娟	37701/0000000	
15	羅榮忠	333/80000	
16	中華民國 管理機關：財政部國有財產署	1839/120000	
17	臺北市 管理機關：臺北市政府工務局新建工程處	1839/120000	
18	永太興科技股份有限公司	1/48	信託財產 委託人：游森雄
19	隆雲股份有限公司	2838/60000	
20	闕錦富	000000000/0000000000	於107年12月25日、108年7月23日設定登記最高限額抵押權予味暘建設股份有限公司
21	游明傳	1332/60000	
22	游明樹	1332/60000	
23	游明銓	1332/60000	
24	游鴻昌	7/500	
25	闕棟欽	5608/60000	
26	康洪美枝、康陳銘、康陳圳、康陳弘、康玉旻（即康義雄之承受訴訟人）	6912/60000	信託財產 委託人：康陳銘
27	陳忠緯	1/384	
28	陳秋香	1/192	
29	簡秀霞	280/60000	
30	永太興科技股份有限公司	0000000/0000000000	
31	游德華	210/60000	
32	游文啟	210/60000	
33	戴游春	210/60000	
34	游秀敏	210/60000	
35	游月鳳	1/48	

(續上頁)

01

36	林桂如	999/40000	原告
37	陳怡蓉	333/80000	
38	東馬建設股份有限公司	38332/0000000	於107年12月25日、108年7月23日設定登記最高限額抵押權予味暘建設股份有限公司
39	游文註	1998/60000	
40	心力合建設企業股份有限公司	4444/400000	
41	陳靜怡	1/768	
42	陳忠逸	1/768	
43	游博淳	82/6000	
44	游國敏	82/6000	
45	游國淞	82/6000	