臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度店簡更一字第1號

原　　告　廖萬全
訴訟代理人　李銘洲律師
複　代理人　耿依安律師
被　　告　黃琮凱
000000000000000000
黃鉦展
000000000000000000
000000000000000000
陳品樺
000000000000000000
黃冠瑜
黃彥文
黃珮綾
黃月嬌
000000000000000000
張嘉麟
000000000000000000
張佩佩
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
張敏
吳錫昌
吳錫祥
吳錫明
000000000000000000
吳宗興
000000000000000000
陳欣欣

吳玉堂
吳東陽
000000000000000000
黃碧蓮
吳培德
吳培基
吳寶月
吳綾綺
吳中泓
蘇中清
蔡志聰
蔡政達
蔡政育
蔡明翰
吳鴻英
000000000000000000
黃慶隆
黃慶國
黃三福
上三人共同
訴訟代理人　曹詩羽律師
被　　告　劉錦錄
000000000000000000
劉錦雄
葉燦煌
葉茂松
張東隆
張東豐
張東勝
張椀琳
盧劉素真

劉美霞

李劉金鳳

劉美英
劉美宏

劉美麗
劉美彤
劉美慧

劉銘芬
劉憶如
謝怡東
謝怡昇
謝惠玲
謝惠娟

謝茂生

謝茂盛
鄭謝秀照
王謝桂蘭

謝桂枝
謝秀美

徐劉綉鳳

林劉寶蓮
張志斌
000000000000000000
紀榮斌
000000000000000000
兼　上一人
訴訟代理人　紀壽美
被　　告　杜紀壽惠
陳張純蓮
黃美蓮
黃乙莉
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　劉秋汝
被　　告　黃良種
000000000000000000
黃榮種
黃拓種
黃沛瑛
兼　上四人
共　　同
訴訟代理人　黃種銓
被　　告　黃月鳳
000000000000000000
兼　上一人
訴訟代理人　黃明書
被　　告　春虹建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　黃正園

被　　告　劉許美色（即劉連順之繼承人）

劉永乾（即劉連順之繼承人）

劉語旂（即劉連順之繼承人）

劉雅妮（即劉連順之繼承人）

劉黃阿珍（即劉棋土之繼承人）

劉維麟（即劉棋土之繼承人）

劉貴燕（即劉棋土之繼承人）

劉慧華（即劉棋土之繼承人）

劉慧儀（即劉棋土之繼承人）

劉宗翰（即劉棋土之繼承人）

劉于嘉（即劉棋土之繼承人）

林榮華（即林劉綉桃之繼承人）

林榮三（即林劉綉桃之繼承人）

林榮進（即林劉綉桃之繼承人）

姚林美麗（即林劉綉桃之繼承人）

林美娟（即林劉綉桃之繼承人）

張雅惠（即張增男之繼承人）

張瑞文（即張增男之繼承人）

兼　上二人
共　　同
訴訟代理人　陳芳蘭（即張增男之繼承人）

被　　告　江根旺（即黃玉燕之繼承人）

江啟彰（即黃玉燕之繼承人）

江彥廷（即黃玉燕之代位繼承人）

江怡虹（即黃玉燕之代位繼承人）

江信毅（即黃玉燕之代位繼承人）

上三人共同
訴訟代理人　陳品臻
被　　告　江啟坤（即黃玉燕之繼承人）

江姿漪（即黃玉燕之代位繼承人）

江旭清（即黃玉燕之代位繼承人）

000000000000000000

上二人共同

訴訟代理人　朱麗花

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院合議庭發回更審，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告江根旺、江啟彰、江彥廷、江怡虹、江信毅、江啟坤、江姿漪、江旭清應就被繼承人黃玉燕所遺新北市○○區○○段○○○地號土地（應有部分四十八分之一）辦理繼承登記。

兩造共有坐落於新北市○○區○○段○○○地號土地准予分割，並由如附表所示之被告按如附表「原物分配後應有部分」欄所示比例維持共有。

被告黃慶國應給付原告新臺幣肆拾柒萬柒仟肆佰柒拾捌元。

訴訟費用由兩造依如附表「應有部分比例」欄所示比例負擔（如該欄為公同共有，由該等公同共有之人連帶負擔）。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟。民事訴訟法第168條、第175條及第178條分別定有明文。查：

㈠、本件被告林劉綉桃於起訴後之民國106年2月23日死亡，其繼承人為林榮華、林榮三、林榮進、姚林美麗、林美娟；被告張增男於107年1月30日死亡，其繼承人為陳芳蘭、張瑞文、張雅惠；被告劉連順於107年2月24日死亡，其繼承人為劉許美色、劉永乾、劉語旂、劉雅妮；被告劉棋土於107年6月8日死亡，其繼承人為劉黃阿珍、劉維麟、劉貴燕、劉慧華、劉慧儀、劉宗翰、劉于嘉等節，有渠等戶籍

謄本、繼承系統表在卷可稽（本院104年度店簡字第514號卷【下稱514號卷】㈥第347至391、399、401、409、411頁），除劉黃阿珍、劉貴燕、劉慧華、劉慧儀、劉宗翰、劉于嘉於107年9月5日具狀聲明承受訴訟，亦經本院於108年2月11日以裁定命上開未聲明之繼承人承受訴訟，於法自無不合。

㈡、本件被告黃玉燕於起訴後之111年1月3日死亡，其繼承人江根旺、江啟彰、江彥廷、江怡虹、江信毅、江啟坤、江姿漪、江旭清（下合稱江根旺等8人）等節，亦有當事人個人戶籍資料查詢結果、親等關聯查詢結果可考（另附限閱卷），並經本院於111年1月20日依職權裁定命渠等承受訴訟，於法亦無不合。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、該訴訟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事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款分別定有明文。查，原告提起本件訴訟，訴請黃高金之繼承人就新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）辦理繼承登記，並將系爭土地予以變價分割，原撤回對被告蘇中清之起訴，嗣因其仍為系爭土地共有人而復追加其為被告，並因黃高金之繼承人陸續就系爭土地辦理繼承登記，最終於111年3月22日具狀變更請求江根旺等8人就被繼承人黃玉燕所有系爭土地應有部分1/48辦理繼承登記，暨將系爭土地全部予以變價分割，核與前揭規定相符，應予准許。

三、本件被告，除陳品樺、黃月嬌、黃慶隆、黃慶國、黃三福、謝茂生、王謝桂蘭、紀榮斌、杜紀壽惠、紀壽美、黃美蓮、黃乙莉、黃良種、黃種銓、黃拓種、黃榮種、黃沌瑛、黃明書、黃月鳳、陳芳蘭、張瑞文、張雅惠、江根旺等8人外，均未於最後言詞辯論期日到場，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

一、原告主張：兩造為系爭土地之共有人，原共有人之一黃玉燕於111年1月3日死亡，江根旺等8人為其繼承人，迄今均未辦理繼承登記，且系爭土地無不能分割情形，亦無不可分割之約定，惟因共有人人數眾多，就分割登記無法達成一致，至今未能分割完成，致使系爭土地利用價值嚴重受影響，為增加土地之利用價值，請求准予分割系爭土地。又系爭土地面積僅771.17㎡，若採原物分割將造成分割後之土地破碎細小不便使用，是基於土地整體利用、價值最大化之原則，系爭土地之分割方法以變價分割為妥適，並就所得之價金依兩造就系爭土地之應有部分比例分配，並聲明：㈠江根旺等8人應就被繼承人黃玉燕所有系爭土地應有部分1/48辦理繼承登記；㈡系爭土地應予變價分割，所得價金按如附表「應有部分比例」欄分配。

二、被告部分

㈠、如附表編號1至3所示之被告均以：本件包含伊等在內之到庭被告均不同意變價分割，原告應有部分僅43/10,000，不顧多數人意願欲將系爭土地變價分割，有權利濫用之情形甚明，且黃慶國願依107年7月5日社團法人新北市不動產估價師公會估價報告書勘估總價，按原告應有部分比例計算之金額補償原告等語。

㈡、如附表編號4至10、12、13、25、36、75、89所示之被告均以：不同意分割及變價分割，應就原告應有部分同意按鑑價金額給予金錢補償等語。

㈢、如附表編號11、31、34至39、60至68、84至87、105所示之被告均以：原告是否合法取得系爭土地應有部分有疑，且系爭土地與相連之同區段275、275-1、287-1、287、284、281、281-1地號土地、面積共計5106.62㎡均為黃家祖產而渠等共有，伊等願繼續維持共有關係，且同意依鑑定價格承受原告應有部分，不同意原告將系爭土地變價分割之主張，原告不顧多數人意願而以極少持份欲分割系爭土地，有權利濫用之情形；又系爭土地上有臺灣菸酒股份有

限公司所有建物，且前揭284、281、281-1地號土地已有設置停車場計畫，若系爭土地保持完整且共有人均為親屬關係，就系爭土地之利用更易達成共識，伊等與如附表編號4至8、10、12至15、30所示之共有人均同意將相關土地出租換取收益等語。

㈣、如附表編號14、15所示之被告均以：系爭土地上有建物占用且未臨路，難有單獨使用或一部分割之可能，其價值難與一般建地比擬，鑑價報告係以同區段307、308地號土地為比準地，認為系爭土地價值為比準地之85%，惟該2筆土地面臨道路，與系爭土地未連接道路而無法申請建築線進行建築不同，亦尚未排除其上建物之占用，是系爭土地之價值應非如估價報告所示，伊等亦無意願與其他被告維持共有關係，應以變價分割為妥等語。

㈤、如附表編號16至23所示之被告均以：不同意變價分割，應尊重多數共有人意願等語。

㈥、如附表編號29、30所示之被告均以：不同意變價分割，原告購入系爭土地時有無讓其他共有人行使優先購買權已屬有疑，且以極少之應有部分要求多數共有人依其意願分割系爭土地，影響被告等毗鄰土地之利用，實屬無理，應就原告應有部分同意按鑑價金額給予金錢補償等語。

㈦、如附表編號77所示被告以：沒有意見，如伊得按應有部分取得伊應分配之價金，同意變價分割等語。

㈧、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、經查，兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表「應有部分比例」欄所示，原共有人之一黃玉燕已於111年1月3日死亡，江根旺等8人為其繼承人，尚未辦理繼承登記，系爭土地並無不能分割情形，亦無不可分割之約定等節，業據說明如前，經江根旺等8人於111年3月22日言詞辯論期日陳述明確（本院卷㈠第37頁），亦為到場被告所不爭

執，並有系爭土地登記謄本、異動索引附卷可考（本院卷㈠第75至135頁），而其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場或提出書狀爭執，本院審酌前揭陳述及書證，堪信為真實。如附表編號29、30所示之被告雖抗辯原告及如附表編號14所示之被告於購入系爭土地時未通知其他共有人行使優先承買權，認為其取得應有部分之效力有疑。惟按共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。土地法第34條之1第4項雖有明文。惟此處之優先承買權僅具有債權效力，倘共有人將應有部分讓與第三人，縱未依前開規定通知其他共有人行使優先承買權，他共有人亦僅得主張損害賠償，不得請求塗銷移轉登記（最高法院65年度台上字第853號判例【註】意旨參照）。是縱令原告受讓系爭土地應有部分前，讓與人未通知斯時系爭土地之共有人或公同共有人，原告之權利亦不因此受影響。

㈡、再按因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處分行為，依前開規定，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。惟於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，合併對渠等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，與民法第759條及強制執行法第130條規定旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判例【註】意旨參照）。經查，系爭土地原共有人黃玉燕於起訴後之111年1月3日死亡，其繼承人為被告江根旺等8人，迄未就黃玉燕於系爭土地應有部分1/48辦理繼承登記等節，已說明如前，則原告請求被告江根旺等8人就黃玉燕於系爭土地應有部分1/48辦理繼承登記，應予准許。

㈢、又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，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。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；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項、第2項第1款、第3項及第4項亦有明文。而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、分割後之經濟效用及公共利益等因素為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決要旨參照）。若認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1、兩造為系爭土地全體共有人，系爭土地並無不能分割情形，亦無不可分割之約定等節，已說明如前，原告、如附表編號14、15所示之被告均主張變價分割，所得價金按附表「應有部分比例」欄所示進行分配，而如附表編號1至13、16至23、25、31、34至39、60至68、75、84至87、89、105所示之被告均表示不同意變價分割，希望能延續共有關係。

2、本院審酌系爭土地位於新北市深坑區埔新段，土地面積為771.17㎡，地形近似一狹長矩形，地目為建地，使用分區編定為住宅區，四周興建有磚造及鐵皮造圍牆，圍牆內有樹木雜草及地上一層建築物（共6筆建號），建物屋齡已逾經濟耐用年數且屋況老舊，大部分為閒置狀態，土地西側為8公尺計畫道路，現況尚未開闢完成，故系爭土地實際上並無臨接道路等情，有社團法人新北市不動產估價師工會不動產估價案估價報告書1份在卷可參（514號卷㈥第69至139頁）。系爭土地全體共有人共105人，如逕予細分，除每人所得無多，利用價值分

散而價值貶損外，亦無法整體利用該筆土地，顯不符合經濟效益，如予變價分割，其價格係透過自由市場交易決定，未必能求取最大金錢利益，若法院透過拍賣程序亦將使當事人得先承受程序上之不利益，除需花費時間及費用，尚須冒有變賣之價格可能低於被告等人依前開估價報告提出補償價格之風險，是否為適切之分割方法，自屬有疑，況系爭土地現況及除原告及如附表編號4至10、12至15所示被告外，均為黃高金之後代，且前述到庭被告多有表達希望繼續維持共有關係及願意以金錢補償原告之意，渠等彼此間為親屬關係，就系爭土地之使用方式顯較易達成共識，亦得維繫情感，且黃慶國更陳稱願意負擔按估價金額計算之金錢補償款項（本院卷㈡第19頁），是觀系爭土地坐落、面積、交通、多數共有人之意願及現況之管理、使用、收益等利用價值，本院認為仍以原物分割為宜，並由被告黃慶國出資購買並受讓原告就系爭土地應有部分43/10000，並與其餘被告維持共有為當。

3、本件系爭土地經送新北市不動產估價師工會以土地素地價格為基礎評估，以同區段307、308地號為比準地。經進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情形下，及估價師專業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法等種估價方法進行評估比準地土地價值，再就勘估標的與比準地之個別因素差異（例如面積、臨路情形、形狀等），加以調整修正為勘估標的單價，最後決定勘估標的之土地總價為新臺幣（下同）111,041,280元，有不動產估價報告書在卷可查（514號卷㈥第106頁）。原告持有系爭土地之應有部分比例為43/10000，依照上開勘估價格，其應有部分之價值約477,478元（計算式：111,041,280×(43/10000)＝477,478，元以下四捨五入），該等價金自應由被告黃慶國給付予原告。

四、從而，原告訴請被告江根旺等8人就黃玉燕於系爭土地應有部分1/48辦理繼承登記，自無不合，應予准許；惟系爭土地以原物分割為妥，並由被告黃慶國給付原告477,478元價購並受讓原告之應有部分後，與其餘被告全體維持共有現況。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造利益以為決定，不受共有人主張之拘束，亦不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分割形成積極心證，均為渠等按當時之訴訟程度為伸張或防衛權利所必要，如命任一造負擔全部訴訟費用，尚非公平，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第2項規定，命由兩造按如附表「應有部分比例」欄負擔，而如附表編號16至23、60至105所示之被告，其應有部分為公同共有，自應連帶負擔。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　10　　日

新店簡易庭法　官　林志煌

上正本證明與原本無異。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　陳柏志

註：本判決所引用判例，依據民國108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項之規定，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。

附表：

土地標示	新北市○○區○○段000地號土地			
面積	771.17平方公尺			
共有人	編號	姓名	應有部分比例	原物分配後應有部分
	1	黃慶隆	1/16	1/16
	2	黃慶國	1/16	**668/10000**
	3	黃三福	1/16	1/16
	4	黃美蓮	2/16	2/16
	5	黃乙莉	1/16	1/16
	6	黃良種	1/48	1/48
	7	黃種銓	1/48	1/48
	8	黃拓種	1/48	1/48
	9	黃榮種	1/48	1/48
	10	黃沛瑛	2/48	2/48
	11	黃彥文	43/256	43/256
	12	黃明書	1/24	1/24
	13	黃月鳳	1/24	1/24
	14	春虹建設股份有限公司	625/10000	625/10000
	15	黃正園	1/24	1/24
	16	江根旺（即黃玉燕之繼承人）	公同共有1/48（現登記名義人為黃玉燕）	公同共有1/48
	17	江啟彰（即黃玉燕之繼承人）		
	18	江啟坤（即黃玉燕之代位繼承人）		
	19	江彥廷（即黃玉燕之代位繼承人）		
	20	江怡虹（即黃玉燕之代位繼承人）		
	21	江信毅（即黃玉燕之繼承人）		
	22	江姿漪（即黃玉燕之代位繼承人）		
	23	江旭清（即黃玉燕之代位繼承人）		
	24	陳張純蓮	29/2400	29/2400
	25	陳芳蘭（即張增男之繼承人）	10/2400	10/2400
	26	張瑞文（即張增男之繼承人）	10/2400	10/2400
	27	張雅惠（即張增男之繼承人）	10/2400	10/2400

	28	張志斌	7/2400	7/2400
	29	紀榮斌	12/2400	12/2400
	30	紀壽美	11/2400	11/2400
	31	杜紀壽惠	11/2400	11/2400
	32	張佩佩	1/384	1/384
	33	張嘉麟	1/384	1/384
	34	黃琮凱	1/384	1/384
	35	黃鉦展	1/384	1/384
	36	黃月嬌	1/192	1/192
	37	陳品樺	1/768	1/768
	38	黃冠瑜	1/768	1/768
	39	黃珮綾	1/768	1/768
	40	張敏	1/1152	1/1152
	41	吳錫昌	1/1152	1/1152
	42	吳錫祥	1/1152	1/1152
	43	吳錫明	1/1152	1/1152
	44	陳欣欣	1/1728	1/1728
	45	吳宗興	5/5184	5/5184
	46	吳玉堂	5/5184	5/5184
	47	吳東陽	5/5184	5/5184
	48	黃碧蓮	1/2160	1/2160
	49	吳培德	13/17280	13/17280
	50	吳培基	13/17280	13/17280
	51	吳寶月	13/17280	13/17280
	52	吳綾綺	13/17280	13/17280
	53	吳中泓	1/576	1/576
	54	蘇中清	1/576	1/576
	55	蔡志聰	1/1728	1/1728
	56	蔡政達	5/5184	5/5184
	57	蔡政育	5/5184	5/5184
	58	蔡明翰	5/5184	5/5184
	59	吳鴻英	1/288	1/288
	60	謝茂盛	公同共有1/24	公同共有1/24
	61	鄭謝秀照		
	62	王謝桂蘭		
	63	謝桂枝		
	64	謝秀美		
	65	謝怡東		
	66	謝怡昇		
	67	謝惠玲		

	68	謝惠娟		
	69	劉許美色（即劉連順之繼承人）		
	70	劉永乾（即劉連順之繼承人）		
	71	劉語旂（即劉連順之繼承人）		
	72	劉雅妮（即劉連順之繼承人）		
	73	劉錦錄		
	74	劉錦雄		
	75	盧劉素真		
	76	劉美霞		
	77	李劉金鳳		
	78	葉燦煌		
	79	葉茂松		
	80	張東隆		
	81	張東豐		
	82	張東勝		
	83	張椀琳		
	84	劉美英		
	85	劉美宏		
	86	劉美麗		
	87	劉美彤		
	88	劉美慧		
	89	劉銘芬		
	90	劉憶如		
	91	劉黃阿珍（即劉棋土之繼承人）		
	92	劉宗翰（即劉棋土之繼承人）		
	93	劉于嘉（即劉棋土之繼承人）		
	94	劉維麟（即劉棋土之繼承人）		
	95	劉貴燕（即劉棋土之繼承人）		
	96	劉慧儀（即劉棋土之繼承人）		
	97	劉慧華（即劉棋土之繼		

		承人）		
	98	徐劉綉鳳		
	99	林劉寶蓮		
	100	林榮華（即林劉綉桃之繼承人）		
	101	林榮三（即林劉綉桃之繼承人）		
	102	林榮進（即林劉綉桃之繼承人）		
	103	姚林美麗（即林劉綉桃之繼承人）		
	104	林美娟（即林劉綉桃之繼承人）		
	105	謝茂生		
	原告	廖萬全	43/10000	**不分**