臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第1475號

原　　告　一如永續股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張泰昌

訴訟代理人　陳淑玲律師

被　　告　寺廟指南宮

000000000000000000

法定代理人　高超文

被　　告　高田川

高文吉

000000000000000000

訴訟代理人　高鈺茜

被　　告　高進發

高建雄

高建民

張隆吉

訴訟代理人　張加龍

000000000000000000

被　　告　劉添玉

000000000000000000

劉添華

劉立政

訴訟代理人　王昱文

被　　告　林彥求

劉鏹元

劉淑玲

劉淑芬

張志鴻

張學賢

高嘉宏

高來春
高淑美
高國芳
高悅迪
高悅欣
高筠婷
高婉純
高燕秋
高燕卿
高碧惠
高明柱
高寶藤

劉永隆

高黃秀子（即高金水之繼承人）

高宏慶（即高金水之繼承人）

高宏榮（即高金水之繼承人）

高淑萍（即高金水之繼承人）

洪麗蘭（即洪高秀玉之繼承人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告高黃秀子、被告高宏慶、被告高宏榮、被告高淑萍應就被繼承人高金水所有如附表一所示土地之應有部分168分之1辦理繼承登記。

二、兩造共有如附表一所示之不動產均應予變價分割，所得價金均按附表二所示之比例分配。

三、訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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5款分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者（最高法院84年度台上字第2481號判決意旨參照）。經查，原告起訴時以洪高秀玉為被告，嗣於民國112年12月21日追加洪高秀玉之繼承人洪麗蘭為被告（本院卷第93至96頁），因洪高秀玉於起訴前之112年9月30日已死亡，有其除戶謄本可參（本院卷第219頁），經核本件訴訟標的對於數人必須合一確定，應以全體共有人為共同被告，當事人方屬適格，是依前揭規定及說明，原告所為被告之追加應予准許。至原告起訴時以高金水之繼承人為被告，復於112年12月21日特定高金水之繼承人為被告高黃秀子、高宏慶、高宏榮、高淑萍（下稱高黃秀子等4人），核僅屬被告之特定，非被告之追加，併予敘明。

二、本件被告寺廟指南宮、高進發、高建雄、高建民、劉添玉、劉添華、林彥求、劉鏹元、劉淑玲、劉淑芬、張志鴻、張學賢、高嘉宏、高淑美、高國芳、高悅迪、高悅欣、高筠婷、高婉純、高燕秋、高燕卿、高碧惠、高明柱、高寶藤、高黃秀子、高宏慶、高宏榮、高淑萍均經合法通知，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

一、原告主張：

㈠兩造共有如附表一所示土地（下分稱295地號土地、295-1地號土地，合稱系爭土地，共有人均以姓名稱之），應有部分比例如附表一所示（高金水於108年2月12日死亡，繼承人為高黃秀子等4人，其尚未就系爭土地應有部分168分之1辦理繼承登記），兩造就系爭土地並無不得分割之約定，且依系爭土地之使用目的亦非不能分割，惟因兩造就系爭土地之分割方法及金錢補償無法達成共識，考量系爭土地面積分別為320平方公尺、52平方公尺，共有人數量至少33人，如以原物分割之方法分配予全體共有人，則多數共有人分得系爭土地面積顯然過小，且系爭土地細分之結果，勢必損及系爭土地之使用價值及經濟效益，故系爭土地並不適於原物分割。此外，因兩造就系爭土地分配予何共有人及補償金額並未達成共識，如以原物分割及金錢補償為分割方法，亦難令全體共有人信服。反之，如採行變價分割，於自由市場競爭下，將使系爭土地之市場價值極大化，對兩造更為有利等語。爰依民法第759條、第823條第1項、第824條第2項規定提起本件訴訟。

㈡並聲明：

1.高黃秀子等4人應就被繼承人高金水所有系爭土地應有部分168分之1辦理繼承登記。

2.兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配。

二、被告則以：

㈠高田川：希望系爭土地保持現狀，如欲變價分割，應按市價出售等語。

㈡高文吉、張隆吉、劉永隆、洪麗蘭：同意系爭土地變價分割等語。

㈢劉立政：希望系爭土地保持現狀，如無法保持現狀，對於系爭土地變價分割沒有意見等語。

㈣高來春：希望系爭土地保持現狀，高進發、高國芳、高筠婷、高婉純現居住座落系爭土地之建物等語。

㈤寺廟指南宮、高進發、高建雄、高建民、劉添玉、劉添華、林彥求、劉鏹元、劉淑玲、劉淑芬、張志鴻、張學賢、高嘉宏、高淑美、高國芳、高悅迪、高悅欣、高筠婷、高婉純、高燕秋、高燕卿、高碧惠、高明柱、高寶藤、高黃秀子、高宏慶、高宏榮、高淑萍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、得心證之理由

㈠原告請求高黃秀子等4人就高金水所有系爭土地應有部分168分之1辦理繼承登記，為有理由：

1.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年度台上字第1012號判決【原判例】意旨參照）。

2.經查，系爭土地原共有人高金水於起訴前之108年2月12日死亡，其繼承人為高黃秀子等4人，高黃秀子等4人均未拋棄繼承，亦尚未就高金水所有系爭土地應有部分168分之1辦理繼承登記等情，有高金水之繼承系統表、除戶謄本、高黃秀子等4人之戶籍謄本、家事事件公告查詢結果各1份在卷可證（本院卷第205、207、209至214、215頁），則原告請求高黃秀子等4人就高金水所有系爭土地應有部分168分之1辦理繼承登記，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

㈡原告請求裁判分割系爭土地，為有理由：

1.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。民法第823條第1項定有明文。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權

利之行使所不可缺者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是，至分割後土地是否與建物分離係分割之結果，與因物之使用目的不能分割，兩者內涵不同。且僅因聚族而居之傳統關係，亦難認有不能分割情形存在（最高法院50年台上字第970號、97年度台上字第1593號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，有系爭土地之土地建物查詢資料各1份在卷可證（本院卷第363至371、372至380頁），首堪認定。又系爭土地關於土地使用分區及使用地類別之記載均為空白，此觀系爭土地之土地建物查詢資料即明（本院卷第363至371、372至380頁）；而295地號土地之使用分區為「第三種住宅區」，295-1地號土地之使用分區為「第二種住宅區」，有臺北市古亭地政事務所112年12月13日北市古地測字第1127015630號函存卷可憑（本院卷第89至90頁），依其使用目的並無不能分割情形，兩造未就系爭土地訂有不分割之協議等情，亦為兩造所未爭執，且系爭土地共有人於本院言論辯論期日多數均未到庭，堪認兩造就分割方案無法達成協議，是原告依民法第823條第1項規定訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。至高田川、劉立政、高來春雖表示希望系爭土地保持現狀等語（本院卷第391至392頁），然依前揭規定，共有人本得隨時請求分割共有物，故高田川、劉立政、高來春上開辯詞，於法未合，應非可採。

㈢系爭土地均應予變價分割，方屬適當：

1.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。變賣共有物時，除買受人為共有人外，

共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。民法第824條第2項第1款、第2款、第7項分別定有明文。復按所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有事實上或法律上困難之情形，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。又按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

2.經查，295地號土地面積為320平方公尺，295-1地號土地面積為52平方公尺，兩造共有人人數逾30人，如以原物分割，各該共有人分得面積顯然過於狹小而難為有效利用，且將使法律關係複雜化，並減損系爭土地之經濟價值，對全體共有人均屬不利；此外，兩造就系爭土地之分割方法及金錢補償均無法達成共識，是系爭土地顯不適於原物分割。

3.再者，系爭土地上均無建物登記，且目前無申請建造執照紀錄，非屬建築基地等情，分別有臺北市古亭地政事務所112年12月13日北市古地測字第1127015630號函、臺北市政府都市發展局112年12月20日北市都授建字第1126197041號函在卷可參（本院卷第89至90、91至92頁）。而觀諸原告提出系爭土地現況照片（本院卷第331至345頁），可見系爭土地上現有座落部分未辦保存登記建物（下合稱系爭建物），然系爭建物之事實上處分權人及占有使用情形均屬未明，現居住系爭建物之人為共有人或第三人亦有不明；甚者，倘若有部分共有人現居住於系爭建物，本院亦已於言詞辯論期日之開庭通知註記如對系爭土地分割方案有意見，請於文到14日內提出等語，然本院113年4月2日言詞辯論期日仍無實際占有使用系爭土地之共有人到庭陳明其占有使用系爭土地之情形

或提出任何原物分割方案，無從確認其有無保留系爭建物之意願，更未表明其對於分得土地而找補其他共有人之意見或意願，難以確認具體之原物分割方案，是本院亦無從以系爭土地上之系爭建物之歸屬及占有使用情形逕為原物分割。

4.另參以民法第824條第7項賦予共有人優先承買權之立法理由：共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。再佐以到庭之共有人高文吉、張隆吉、劉立政、劉永隆、洪麗蘭，亦均分別表示同意採取變價分割方案或對於變價分割沒有意見等語（本院卷391至392頁），而系爭土地如採變價分割，兩造仍得依其對系爭土地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項因素，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地之所有權。是如採變價分割方案，一方面可透過在自由市場競爭之情形，使系爭土地之市場價值極大化，提高系爭土地之價格，進而增加各共有人所能分配之金額，對於共有人當更有利；另一方面，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到單獨取得系爭土地所有權以供日後繼續使用之結果，對全體共有人亦屬公允。

5.從而，本院綜合審酌上情，認系爭土地為原物分割顯有困難，亦不適宜以分歸部分共有人而找補其他共有人之方式分割，自均應予變價分割，並將賣得價金依兩造就系爭土地之應有部分比例（如附表二所示）分配，方能兼顧全體共有人之利益，併期周全系爭土地完整使用之整體社會經濟效益，爰判決如主文第2項所示。

四、綜上所述，原告依民法第759條規定，請求高黃秀子等4人應就被繼承人高金水所有系爭土地應有部分168分之1辦理繼承登記，並依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求系

爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示比例分配，均有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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。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，本院酌量兩造可因分割系爭土地而獲得之利益，認以兩造於系爭土地應有部分比例負擔訴訟費用方不致失衡，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第2項規定，命由兩造按如附表二所示比例負擔，而高黃秀子等4人之應有部分168分之1、及高燕秋、高燕卿、高碧惠、高明柱、高寶藤之應有部分168分之1均為公同共有，自應連帶負擔。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　26　　日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法　官　林易勳

以上正本係照原本作成。

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　　113　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　黃品瑄

附表一：

編號	不動產名稱	所有權人	權利範圍	備註
1	臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積：320平方公尺）	寺廟指南宮	2/3	
		高金水	1/168	①高金水於108年2月12日死亡。 ②高金水之繼承人為高黃秀子、高宏慶、高宏榮、高淑萍。
		高田川	1/168	
		高文吉	1/168	
		高進發	1/168	
		高建雄	1/336	
		高建民	1/336	
		張隆吉	15/240	
		劉添玉	1/42	
		劉添華	1/42	
		劉立政	1/42	
		林彥求	1/210	
		劉鏘元	1/210	
		劉淑玲	1/210	
		劉淑芬	1/210	
		張志鴻	15/480	
		張學賢	15/480	
		高嘉宏	1/42	
		高來春	1/672	
		高淑美	1/672	
		高國芳	1/672	
		高悅迪	1/2688	
		高悅欣	1/2688	
		高筠婷	1/2688	
		高婉純	1/2688	
		高燕秋	公同共有1/168	
		高燕卿		
		高碧惠		
		高明柱		
		高寶藤		

		劉永隆	1/42	
		一如永續股份有限公司	1/210	
		洪麗蘭	1/42	洪高秀玉之繼承人，已辦理繼承登記。
2	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地（面積：52平方公尺）	寺廟指南宮	2/3	
		高金水	1/168	①高金水於108年2月12日死亡。 ②高金水之繼承人為高黃秀子、高宏慶、高宏榮、高淑萍。
		高田川	1/168	
		高文吉	1/168	
		高進發	1/168	
		高建雄	1/336	
		高建民	1/336	
		張隆吉	15/240	
		劉添玉	1/42	
		劉添華	1/42	
		劉立政	1/42	
		林彥求	1/210	
		劉鏹元	1/210	
		劉淑玲	1/210	
		劉淑芬	1/210	
		張志鴻	15/480	
		張學賢	15/480	
		高嘉宏	1/42	
		高來春	1/672	
		高淑美	1/672	
		高國芳	1/672	
		高悅迪	1/2688	
		高悅欣	1/2688	
		高筠婷	1/2688	
		高婉純	1/2688	
		高燕秋	公同共有1/168	
		高燕卿		
		高碧惠		
		高明柱		

		高寶藤		
		劉永隆	1/42	
		一如永續股份有限公司	1/210	
		洪麗蘭	1/42	洪高秀玉之繼承人，已辦理繼承登記。

附表二：

編號	姓名	應有部分之比例暨訴訟費用負擔之比例
1	寺廟指南宮	2/3
2	高黃秀子（即高金水之繼承人）	公同共有1/168（連帶負擔）
3	高宏慶（即高金水之繼承人）	
4	高宏榮（即高金水之繼承人）	
5	高淑萍（即高金水之繼承人）	
6	高田川	1/168
7	高文吉	1/168
8	高進發	1/168
9	高建雄	1/336
10	高建民	1/336
11	張隆吉	15/240
12	劉添玉	1/42
13	劉添華	1/42
14	劉立政	1/42
15	林彥求	1/210
16	劉鏘元	1/210
17	劉淑玲	1/210
18	劉淑芬	1/210
19	張志鴻	15/480

（續上頁）

20	張學賢	15/480
21	高嘉宏	1/42
22	高來春	1/672
23	高淑美	1/672
24	高國芳	1/672
25	高悅迪	1/2688
26	高悅欣	1/2688
27	高筠婷	1/2688
28	高婉純	1/2688
29	高燕秋	公同共有1/168 （連帶負擔）
30	高燕卿	
31	高碧惠	
32	高明柱	
33	高寶藤	
34	劉永隆	1/42
35	一如永續股份有限公司	1/210
36	洪麗蘭	1/42