

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第589號

原告 洪守埤

訴訟代理人 姚本仁律師

何思瑩律師

被告 及

訴訟代理人 姓名、住所如附表一所示

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年1月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

兩造共有如附表二所示之不動產應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表二第2欄之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表四所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、查被告王周碧玉在本件審理中於民國113年1月20日亡故，有除戶謄本可憑(本院卷二93頁)，經其繼承人即被告王國睿、王朝川、王賢源、王朝萬、王麗華具狀聲明承受訴訟(本院卷二167、171-177頁)，核無不合，應予准許。

二、查原告訴請分割之新北市○○區○○段0○○000○○00○○地號土地(下合述時稱為系爭土地，分述時各以地號說明)及469、470建號建物(下合述時稱為系爭建物，分述時各以建號說明。另系爭建物與系爭土地合述時稱為系爭房地)，於起訴後有下列應有部分移轉情形，均已辦畢所有權移轉登記，惟受讓人有無承當訴訟則不一。茲分述如下：

(一)被告王彩涓將對系爭房地之應有部分讓與宏龍開發投資股份有限公司(下稱宏龍公司)，有異動索引可憑(本院卷四386頁)，宏龍公司聲請承當訴訟，經被告王彩涓及兩造同意(本院卷四第509、520頁)，應予准許。

(二)被告楊為榮、杜俊毅、楊馥華、杜佳樺、杜明娟(下合稱被告楊為榮等人)將對系爭房地之應有部分讓與被告宏龍公司

01 及宇新國際投資股份有限公司(下稱宇新公司)，有土地登記
02 謄本及異動索引可據(本院卷一70、196-254頁)，被告宏龍
03 公司及宇新公司聲請承當訴訟，兩造中雖被告林劉秀娘、劉
04 家禎不同意(本院卷一455頁)；被告陳秀嬪則迄未表示同意
05 與否。然按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第
06 三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲
07 請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事
08 人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。為民事訴
09 訟法第254條第1、2項所明定。該條第2項前段所稱之「兩
10 造」係指具有對立關係之當事人，非指共同訴訟全體之當事
11 人，且分割共有物情形，所涉共有人甚多者所在多有，倘須
12 逐一獲得讓與人同造當事人之同意恐有困難。同條第2項後
13 段所稱可由法院以裁定許第三人承當訴訟者，依條文文義亦
14 僅限於「對造」當事人反對時，始有適用，尚無於讓與人
15 「同造」當事人不同意之情形，由受讓人聲請法院以裁定許
16 其承當訴訟可言。是訴訟標的之法律關係移轉於第三人後，
17 倘讓與人及其對造當事人對此均無爭執，受讓人即得依民事
18 訴訟法第254條第2項前段規定，聲請代讓與人承當訴訟，無
19 須徵得讓與人同造當事人之同意(臺灣高等法院暨所屬法院1
20 06年法律座談會民事類提案第25號審查意見參照)，則讓與
21 人即被告楊為榮等人及對造即原告既均表示同意被告宏龍公
22 司及宇新公司承當訴訟之聲請(本院卷一274、278頁)，依上
23 說明，已符合前開第2項前段規定，前並經本院裁定准許在
24 卷(本院卷二11-12頁)。

25 (三)被告王金塗將對系爭房地之應有部分讓與廖美玲，有異動索
26 引可考(本院卷四27、33、39、47、53頁)，廖美玲聲請承當
27 訴訟，為被告王金塗及原告所同意(本院卷四411頁、卷五65
28 頁)，雖與被告王金塗同造之其餘被告非皆同意由廖美玲承
29 當被告王金塗之訴訟(本院卷五71、145頁)，惟依上說明，
30 已符合民事訴訟法第254條第2項前段規定，應予准許。

31 (四)被告王麒瑄就系爭房地之應有部分已讓與附表三編號1之人；

01 被告王月、王玠文就系爭房地之應有部分則讓與附表三編號
02 2至19之人。附表三之人繼受系爭房地之應有部分比例各如
03 附表三第2欄所示等情，有異動索引、土地登記謄本可憑(本
04 院卷四27-30、33-36、39-44、47-50、53-56頁，卷五第91-
05 95、102-106、113-117、123-126、131-134頁)。而附表三
06 之人均經本院告知訴訟(本院卷二25、卷四89頁)，然皆未聲
07 請承當訴訟，是依民事訴訟法第254條第1項、第401條第1項
08 規定，仍應以被告王麒瑄、王月、王玠文為訴訟當事人，而
09 本判決效力及於上開受讓其等應有部分即附表三之人，而依
10 其等分別繼受部分(附表三第2欄)取得權利。

11 三、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 查原告起訴時請求將系爭房地合併變價分割(本院卷一16
14 頁)，後變更請求原物分割如後所示(本院卷四521頁)，屬更
15 動關乎分割方案之法律上陳述，依上規定，非訴之變更。

16 四、被告林劉秀娘經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核
17 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由
18 其一造辯論而為判決。

19 五、又按公司變更組織，組織變更前、後之公司，不失其法人之
20 同一性，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之
21 公司概括承受(最高法院85年度台上字第2255號判決參照)。
22 查被告宏龍公司、宇新公司於112年3月13日起訴時為有限公
23 司之組織型態，嗣各於同年10月13日、11月13日變更組織為
24 股份有限公司並因之更名，有經濟部商工登記公示資料查詢
25 結果、公司變更登記表可稽(本院卷○000-000頁)，依上說
26 明，法人格仍為同一，組織變更前公司之權利義務，由組織
27 變更後之公司概括承受，併此敘明。

28 貳、實體方面

29 一、原告主張：系爭房地乃兩造以附表二第2欄所示應有部分比
30 例所共有，原作為明德民有市場營業場所(下稱系爭市場)使
31 用，但早已停業，系爭建物共分2層，地面層廢棄無人使

01 用，地下室則積水無法進入，並於111年11月發生火災，且
02 遭切斷水電，系爭房地作為市場使用之目的無法達成，無不
03 能分割情事，兩造亦無不分割之約定，然迄今未達成分割協
04 議。又系爭房地中38地號土地與系爭建物之共有人相同，21
05 地號土地與38地號土地相鄰，38地號土地與72地號土地相
06 鄰，原告就系爭房地中各筆不動產均具應有部分，並經各不
07 動產應有部分過半數共有人同意，爰依民法第823條第1項、
08 第824條第5項及第6項請求合併分割系爭房地等語。並聲
09 明：系爭房地應合併分割並歸由被告宏龍公司、宇新公司及
10 裕九國際股份有限公司(附表三編號19，受讓被告王月、王
11 玠文就系爭房地之部分應有部分，下稱裕九公司)共有，並
12 依113年9月16日社團法人新北市不動產估價師公會估價報告
13 書(下稱鑑價報告)之鑑價結果由被告宏龍公司、宇新公司及
14 裕九公司補償其他共有人。

15 二、被告主張

16 (一)被告王辰雄、王國睿、王賢源、王朝萬、王朝川、王麗華、
17 王志榮、王志河、王金城、王寶秀、王麒瑄(下稱被告王辰
18 雄等人)部分

19 系爭土地使用分區為市場用地，屬公共設施用地，並作為建
20 物基地使用，且21、72地號土地並為道路，供公眾通行。系
21 爭建物地面層及地下層分別供市場及防空避難室使用，內設
22 攤位且無隔間牆，只能作為市場使用，故系爭房地事涉公
23 益，因使用目的而不能分割，且系爭房地前經當時之共有人
24 訴請分割，經臺灣高等法院90年度重上字第429號、92年度
25 上字第36號判決據系爭房地乃道路、市場之公益目的使用而
26 認不能分割確定在案。又系爭市場前經楊為榮等人組成管理
27 委員會向市場攤販收租並按月付租予被告王辰雄等人直至11
28 0年間，雖楊為榮等人自行解散管理委員會，但不因此變更
29 系爭建物作為市場使用之商業目的。另系爭建物雖曾發生火
30 災，但僅損及外牆，只需整頓並恢復供應水電，重組管理委
31 員會即可重新營運，被告王辰雄等人亦有共識就系爭建物為

01 都市更新，維持共有不損及國家社會經濟。再系爭房地乃被
02 告王辰雄等人傳承三代之家產，原告及被告宏龍公司、宇新
03 公司係在未通知被告王辰雄等人優先承買下，向楊為榮等人
04 購得系爭房地應有部分，隨即訴請分割，將系爭房地作為炒
05 房牟利工具。縱認系爭房地不受使用目的限制而仍應分割，
06 不同意合併分割，被告王辰雄就系爭房地規劃與鄰地併為都
07 市更新(下稱都更)，故系爭房地應全歸由王辰雄取得，並由
08 王辰雄依鑑價報告之鑑價結果補償其他共有人等語。並聲
09 明：原告之訴駁回。

10 (二)被告宏龍公司、宇新公司部分

11 同意合併分割系爭房地，又被告宏龍公司、宇新公司另取得
12 與系爭房地屬同一建築基地之313建號地下層所有權，並與
13 打算合作之訴外人永陞建設股份有限公司提出都更規畫草
14 圖，預計就系爭房地單獨或與上開建號一同興建住商大樓，
15 讓系爭房地不會繼續閒置，促進經濟效用，故系爭房地應分
16 由被告宏龍公司、宇新公司及裕九公司維持共有，並由被告
17 宏龍公司、宇新公司及裕九公司依鑑價報告之鑑價結果補償
18 其他共有人等語。

19 (三)被告陳秀嬪部分

20 同意合併分割系爭房地，被告陳秀嬪乃訴外人合康工程顧問
21 有限公司代表人，已有多筆都更經驗，現亦與系爭房地相鄰
22 之70地號土地等規劃都更，故系爭房地應分歸被告陳秀嬪所
23 有，或由被告陳秀嬪與願分得系爭房地之被告王辰雄、宏龍
24 公司、宇新公司維持共有，且依鑑價報告之鑑價結果補償其
25 他共有人等語。

26 (四)被告廖美玲、王玠文、王月部分

27 同意合併變價分割系爭房地等語。

28 (五)被告林劉秀娘、劉家禎部分

29 不願分割系爭房地。縱要分割，願與上開主張分得原物之被
30 告王辰雄、宏龍公司、宇新公司及陳秀嬪共有系爭房地，且
31 願依鑑價報告之鑑價結果補償其他共有人等語。

01 三、查系爭房地由兩造以附表二第2欄所示應有部分比例所共有
02 (其中被告王麒瑄、王月、王玠文之應有部分於本件審理中
03 各移轉附表三之人，未據附表三之人承當訴訟【壹、二、
04 (四)】)。系爭建物坐落38地號土地上，分為469建號之門牌
05 號碼新北市○○區0○○0○○路000巷0號地下層及470建號
06 之建國路107巷3號1層，屬區分所有建物，領有新北市政府
07 工務局(下稱工務局)核發之65使字第2339號使用執照(下稱
08 系爭使照，建築執照為64年建字第765號)，主要用途均為商
09 業用，地下層並兼作防空避難室。系爭建物原作為系爭市場
10 營業場所，現況無營業使用。而系爭土地屬新店都市計劃範
11 圍，使用分區為市場用地，為公共設施用地，其中38地號土
12 地除有系爭建物坐落之其餘土地及72地號土地乃系爭使照內
13 之法定空地；21地號土地則部分為系爭使照內之法定空地，
14 部分為道路退縮地。系爭土地中為法定空地部分，分割時須
15 符合建築基地法定空地分割辦法。又系爭建物須與系爭土地
16 一併移轉等情，有新北市政府市場處(下稱市場處)112年12
17 月18日函(本院卷二69頁)、系爭房地登記謄本(本院卷五87-
18 135頁)、新北市新店地政事務所(下稱新店地政)111年4月1
19 日函及112年12月19日函(本院卷二71-74、97-99頁)、改制
20 前臺北縣政府90年12月5日函(本院卷二305頁)、系爭使照
21 (本院卷一570頁)、建築改良物勘測結果(本院卷○000-000
22 頁)、新北市政府112年9月8日函及112年12月20日函(本院卷
23 一396頁，卷二75頁)可據，並為兩造所不爭執，堪以認定。
24 故系爭房地之分割結果受有系爭土地中為法定空地部分須合
25 乎建築物法定空地分割辦法及系爭建物須與系爭土地一併移
26 轉之一定限制，但查無法令規定不得分割情形。

27 四、被告王辰雄等人辯稱系爭房地作為市場、道路使用，依物之
28 使用目的不能分割等語。查：

29 (一)系爭建物原供系爭市場使用，現無營業(貳、三)。參以系爭
30 土地前於89年間經當時包括被告王辰雄在內之共有人訴請分
31 割，於第二審審理時，上訴之被告王辰雄等一方稱系爭市場

01 「設置不良，閒置不用」，經新店區公所協調其等提供土地
02 配合安置露天攤販等情(本院卷一418頁)，有臺灣高等法院9
03 0年度重上字第429號判決可憑(本院卷○000-000頁)。繼而
04 系爭市場於111年11月21日發生火災，並殃及所臨建國路107
05 至123巷及部分巷弄之明德攤集區被切斷水電，該攤集區經
06 註銷列管並解散系爭市場管理委員會等情，有市場處同年12
07 月1日函可稽(本院卷一576頁)，可見至遲自90年間起，系爭
08 建物即未作為原設計規劃之市場使用，只系爭土地在系爭建
09 物坐落以外範圍有配合主管機關安置露天攤販，嗣系爭建物
10 於空置期間尚發生火災，可見欠缺管理。

11 (二)繼而本院於113年1月25日勘驗系爭房地，結果發現21地號土
12 地現為建國路123巷，72地號土地為同路107巷，38地號土地
13 在系爭建物後方之部分土地則架有鐵棚，上開巷弄兩造及鐵
14 棚下方有攤位設置。而系爭建物外標示「明德民營市場」，
15 地下層挑高，並有積水，內無使用，外則遭人沿建物外牆搭
16 建冰庫、流動廁所及鐵皮圍起之突出物等情，有勘驗筆錄可
17 按(本院卷○000-000頁)。觀諸現場照片(本院卷○000-000
18 頁)，系爭建物地下層內有積水，1層火災災損明顯，整體屋
19 況不佳，形同廢棄；系爭建物外圍堆置各式雜物，數量非
20 少，多處被板材、鐵皮覆蓋，而系爭土地露天攤販只臨靠建
21 國路一側之少數攤位有營業，其餘攤位亦多僅見堆置雜物，
22 從外觀判斷無從認仍營商，環境雜亂。被告王辰雄等人辯稱
23 只須加以修繕及恢復水電，系爭建物即可營業使用等語，並
24 不可採。

25 (三)基上，系爭建物多年未用，管理不善下建物狀態已難信可供
26 市場之正常使用，此觀共有人經主管機關協調安置露天攤販
27 時亦僅能提供系爭建物外其餘土地已明。且共有人間長久均
28 無以市場型態共同經營系爭房地，則系爭房地原本設置供市
29 場使用之公益目的早已實質廢止，是系爭房地予以分割，自
30 無從認有害於共有物之現況或損及公益。被告王辰雄等人辯
31 稱系爭房地因供市場使用而依物之使用目的不能分割等語，

自不可採。

(四)又查系爭土地中21地號土地有部分為道路退縮地(貳、三)，且依勘驗現場所見，21、72地號土地現有巷道(貳、四、(二))，前者以發照(建築線)之日期推測其退縮乃依據「台灣省建築管理規則及台灣省暫行繼續沿用」之「面臨既成巷道建築基地申請建築原則」之規定辦理，有調取之系爭使照卷內所附改制前臺北縣政府北府工施字第0910092297號函可憑(系爭使照卷節印本外放)，可認係興建系爭建物申請建築執照而指定建築線時，退縮供預留日後道路使用；後者則屬既有巷道性質。然系爭土地於都市計畫中仍全屬市場用地，未更異指定為道路預定地，甚或有興闢計畫道路或列管道路開闢紀錄之情，是兩造自仍保有所有權及本於所有權而生之各種權能，包括管理權、使用權，雖有應否容忍繼續通行問題之衍生，然未因此剝奪土地共有人請求分割之權能，自未可以之認有使用目的不能分割情事之存在。是被告王辰雄等人以系爭土地中作為道路使用部分，依物之目的不能分割等語，亦不可採。

(五)至系爭房地前經當時之共有人(王辰雄、王文敬、王兩全、王謝秀琴、楊為榮等人、杜明洲)分別提起二件訴訟請求分割，就系爭土地提訴部分經臺灣高等法院90年度重上字第429號判決認系爭土地闢為市場，21地號土地有道路退縮地，事涉公益而依物之目的不能分割(後經最高法院94年度台上字第1365號、第1366號裁定駁回上訴)而駁回裁判分割請求並確定在案；就系爭建物提訴部分則經臺灣高等法院92年度上字第36號判決認原物分割系爭建物成數個區域將變動系爭建物原為市場及防空避難室之使用目的及方式，依物之目的不能分割。變價分割則受限系爭建物不能與基地所有權應有部分分離而移轉，有違公寓大廈管理條例而駁回裁判分割請求(後經最高法院95年度台上字第150號裁定駁回上訴)並確定在案等情，有前揭事件之一、二審判決可憑(本院卷○000-000、476-526頁)。然上開前案與本件訴訟之當事人不同，

01 本無爭點效之適用。且前案確定判決後，系爭建物歷時20餘
02 年未用，系爭房地作為市場使用之目的已實質廢止(貳、
03 四、(一)至(三))，21地號土地雖有部分為道路退縮地，然
04 迄未闢有道路，只作為私有之既存巷道通行(貳、四、
05 (四))，原告復在本件就系爭房地一併訴請分割，是前案確
06 定判決所審酌之基礎事實與本件有別，自難為相同之認定。
07 被告王辰雄等人舉上開前案判決指系爭房地受有物之目的限
08 制而不能分割等語，亦不可採。

09 五、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。基上，核諸卷內資
12 料，系爭房地依法無不能分割之情事，亦無因物之使用目的
13 不能分割情形，復未定有不分割之協議，而兩造所舉分割方
14 案歧異(貳、一及二)，無法達成分割協議，則原告依上規定
15 請求裁判分割系爭房地，即屬有據。至被告王辰雄等人辯稱
16 原告及被告宏龍公司、宇新公司係在未通知被告王辰雄等人
17 優先承買下，向楊為榮等人購得系爭房地應有部分，隨即訴
18 請分割，將系爭房地作為炒房牟利工具等語。按共有人依土
19 地法第34條之1第4項之優先承購權僅具債權效力，即便有被
20 告王辰雄等人所陳之情，亦不得主張原告及被告宏龍公司、
21 宇新公司間就系爭房地應有部分之買賣無效(最高法院109年
22 度台上大字第2169號裁定參照)，先予敘明。又按權利之行
23 使，不得違反公共利益或以損害他人為主要目的。行使權
24 利，履行義務，應依誠實及信用方法。為民法第148條所明
25 定，惟若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，但苟非以
26 損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。查原告訴
27 請分割系爭房地，原告及被告宏龍公司、宇新公司進而於本
28 件中主張之分割方案等權利行使，隨著訴訟進程，雖可能於
29 審理終結時使被告王辰雄等人管領系爭房地之現有狀態改
30 變、甚或喪失保有對系爭房地之應有部分，然被告王辰雄等
31 人亦可獲得相當於其應有部分之價值。依上說明，自難遽以

01 推論原告及被告宏龍公司、宇新公司上開行使權利之結果係
02 以損害被告王辰雄等人為主要目的，或致生原告及被告宏龍
03 公司、宇新公司利得極少，被告王辰雄等人及國家社會所受
04 損失甚大之損人不利己之情形，難謂非正當行使權利之行為
05 或違反誠實信用原則，併此敘明。

06 六、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
07 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
08 下列之分配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有均受原
09 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物
10 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
11 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
12 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
13 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
14 分配時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一
15 部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定
16 外，共有人得請求合併分割。民法第824條第2項至第5項分
17 別定有明文。查：

18 (一)系爭建物分為地下層及1層，乃區分所有建物(貳、三)，又
19 地下層與1層上、下相鄰，系爭建物各層之共有人相同(見附
20 表二中所列系爭建物共有人)，則原告請求合併分割系爭建
21 物，自屬有據。又按專有部分不得與其所屬建築物共用部分
22 之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移
23 轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。共
24 有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有
25 部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中
26 之一請求分割(最高法院89年度台上字第666號判決參
27 照)。再按建築基地之法定空地併同建築物之分割，建築基
28 地法定空地分割辦法第3條前段定有明文。查系爭建物以38
29 地號土地為坐落基地，21、38地號土地除各有道路退縮地及
30 系爭建物坐落所在外之其餘土地與72地號土地為法定空地
31 (貳、三)。系爭土地或系爭建物坐落基地，或為法定空地，

或在系爭建物興建時即為該建物而於申請建築執照時列為日後留供道路使用，依上規定，與系爭建物自均有移轉不可分之關係，此由新店地政111年4月1日函記載系爭建物與系爭土地併同移轉(本院卷二99頁)及新店地政112年12月19日函記載可依地籍測量實施規定辦理土地合併(本院卷二72頁)可明，則原告就系爭土地一併訴請分割，亦無不合。

(二)查系爭建物並無隔間牆，為勘驗系爭建物所見(本院卷二107頁)，並為兩造所不爭執(本院卷一656頁)，欠缺定著可為分隔之構造物，難認現實上存有可將系爭建物分為數區域，進而使系爭房地分割由兩造各自單獨所有之可能性。而就系爭房地歸由兩造中1人或數人共有是否妥當一節，茲審酌：兩造中表示願單獨分得系爭房地者乃被告王辰雄、陳秀嬪；被告宏龍公司、宇新公司要一同與裕九公司共有系爭房地。又被告林劉秀娘、劉家禎、陳秀嬪願與彼此及被告王辰雄、宏龍公司、宇新公司間就系爭房地維持共有(貳、二)。然被告王辰雄不同意系爭房地歸由被告宏龍公司、宇新公司、陳秀嬪所有(本院卷四519頁)；被告宏龍公司、宇新公司則不同意系爭房地歸由其等及裕九公司以外之共有人取得(本院卷四520頁)。則上開同等表示願就系爭房地維持共有之人，除被告宏龍公司與宇新公司間外，難認均存有與彼此維持共有意願。又被告王辰雄固謂系爭房地乃其傳承三代之家產，惟系爭建物久未使用，欠缺管理(貳、四、(一))，難謂其與系爭房地有何生活上或情感上密不可分之依存。另被告王辰雄、宏龍公司、宇新公司、陳秀嬪就系爭房地之規劃皆在用作都市更新(貳、二)，並無二致，亦即其等願分得系爭房地之緣由，均在為與就系爭房地單獨或與相鄰房地合併開發利用，則採取系爭房地分由前揭有意願取得系爭房地之共有人而由其金錢補償其他共有人之分割方案，無法避免有獨厚一方之疑，亦難兼顧共有人間之實質公平。準此，應認系爭房地以原物分割顯有困難。

(三)再考量系爭土地為市場用地，屬公共設施用地，且系爭建物

01 原作系爭市場使用，本諸零售市場管理條例第6條第4項前段
02 規定揭示之「興建市場應整體開發」原則，並參以土地計畫
03 法限制公共設施用地之所有權人於徵收前只得繼續為原來之
04 使用或改為妨礙目的較輕之使用，而不得為妨礙其指定目的
05 之使用，觀諸同法第51條規定可明。從而系爭房地需整體維
06 持供市場使用之指定用途或為較之更輕度之使用，則系爭房
07 地合併變價出售，應認合於公共設施用地整體規劃以開發利
08 用之市場管理及都市計劃目的。且變價分割，可探知系爭房
09 地在自由競爭市場下合理市場價值，並按兩造應有部分比例
10 分配，對兩造並無不利，且兩造中如為各自開發統合需求欲
11 取得系爭房地者，尚得行使優先承購權而承買(民法第824條
12 第7項)，兼及系爭房地僅鄰建國路一側土地有少數露天攤位
13 營業(貳、四、(二))，幾近空置之利用現況，衡情當不因變
14 價分割受有不利影響。況原告、被告宏龍公司、宇新公司在
15 被告宏龍公司、宇新公司更為主張要與裕九公司維持共有
16 前，均主張將系爭房地合併變價分割(本院卷一16、456
17 頁)；被告廖美玲、王月及王玠文亦為同一主張(本院卷五14
18 9頁)，則將系爭房地變價，非全然與共有人意願抵觸等節，
19 斟酌系爭土地現況、確認系爭土地最大經濟效益之利用與整
20 體規劃使用、全體共有人利益均衡，應認以變價分割之方法
21 分割系爭房地為適當。至被告王辰雄等人引用內政部80年6
22 月25日台內營字第932786號函，指系爭房地不能分割，包括
23 原物分割及變價分割，惟系爭房地未存有不能分割情事
24 (貳、四)，且細譯該函內容乃指「依都市計畫法中有關公共
25 設施用地之規定及台灣省零售市場建築規格第2條規定，市
26 場之興建應就其市場用地範圍予以整體規劃，並考量公共設
27 施用地指定目的之使用與管理，本案不宜依照『建築基地法
28 定空地分割辦法』之規定辦理法定空地分割...市場用地
29 (公共設施用地)宜整體開發不宜依相關規定辦理分割。」
30 (本院卷二199頁)，則系爭房地合併變價出售，應合於上開
31 內政部函所示公共設施用地整體規劃利用之都市計劃目的，

且亦未違反建築基地法定空地分割辦法。被告王辰雄前揭所指，不無誤會。

七、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，訴請合併分割系爭房地，為有理由，應予准許。又本院審酌上開所述情狀，認系爭房地應予合併變價分割，且於強制執行程序合併變賣系爭房地而為估價時，係按系爭房地中系爭建物之469建號、470建號與系爭土地之21、38、72地號土地分別估定價格，並由投標人按各建物及土地分別出價、合併拍賣，故系爭房地變賣所得價金，即應按各建號及地號之兩造應有部分比例即如附表二第2欄所示分配。基上，爰判決如主文第1項所示。

八、本件雖適用簡易程序為判決，然分割共有物之訴屬形成之訴，必待判決確定，此形成判決所形成之法律效果始發生，性質不適合為假執行之宣告，故不為假執行之宣告，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔：民事訴訟法第80條之1

中 華 民 國 114 年 2 月 3 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法 官 李陸華

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。

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 114 年 2 月 3 日

書記官 張肇嘉

附表一：

編號	被告		訴訟代理人		備註
	姓名	住居所			
1	王辰雄	住○○市○○區	訴訟代理人	訴訟代理人	

		○○街00號2樓 居新北市○○區 ○○路00○○號	王源銘 住○○市○○區 ○○街00號	徐秀鳳律師	
2	王國睿	住○○市○○區 ○○路○段○○ ○巷0號	訴訟代理人 王雅筠 住○○市○○區 ○○路○段00巷0 弄0號1樓		兼王周碧玉 之繼承人
3	王賢源	住○○市○○區 ○○路○段○○ ○巷0號	訴訟代理人 王麗華 住○○市○○區 ○○街00號		
4	王朝萬	新北市○○區○ ○路○段○○○ 巷0號	訴訟代理人 黃美麗 住○○市○○區 ○○路○段000○ 0號14樓		
5	王朝川	住彰化縣○○鄉 ○○路000巷○○ 號 居彰化縣○○鄉 ○里村○○巷00 號	訴訟代理人 王英儒 住○○市○○區 ○○路000巷00號 2樓		
6	王麗華	住○○市○○區 ○○街00號	訴訟代理人 張南城 住○○市○○區 ○○街00號1樓		
7	王志榮	住○○市○○區 ○○路00號7樓			
8	王志河	住○○市○○區 ○○街00巷0號			
9	王金城	住○○市○○區 ○○路00號2樓			
10	王寶秀	住○○市○○區 ○○路○段000號 7樓之1			
11	王麒誼	住○○市○○區	訴訟代理人		

		○○○路○段000巷00號4樓 居 台北市○○區○○路○段000號5樓 指定送達處所： 新北市○○區○○路00號1樓	吳燦 住○○市○○區○○路00號6樓		
12	林劉秀娘	住○○市○○區○○路000巷00弄0號			
13	劉家禎	住○○市○○區○○路00巷00號6樓之1			
14	陳秀嬪	住○○市○○區○○路○段00號12樓之2 送達代收人 張雅婷 住○○市○○區○○路0段0號5樓506室	訴訟代理人 李重慶律師 複代理人 康維庭律師		
15	廖美玲	住○○市○○區○○路00號10樓			王金塗之承當訴訟人
16	王玠文	住○○市○○區○○路000巷00號4樓	訴訟代理人 廖美玲 住○○市○○區○○路00號10樓		
17	王月	住○○市○○區○○路00號二樓 居 新北市○○區○○路000巷00號4樓			
18	宏龍開發投資股份有限公司	設 新北市○○區○○路000號14樓之6 法定代理人 林裕人			楊為榮、杜俊毅、楊馥華、杜佳樺、杜明娟、王彩涓

(續上頁)

01

		住○○市○○區 ○○路000號14樓 之6		之承當訴訟 人
19	宇新國際 投資股份 有限公司	設新北市○○區 ○○路000號14樓 之6 法定代理人 林裕雄 住○○市○○區 ○○路000號14樓 之6		楊為榮、杜 俊毅、楊馥 華、杜佳 樺、杜明娟 之承當訴訟 人

02

附表二：

03

欄 位	1	2					3
編 號	右列原告主張 分割標的共有 人	原告主張分割標的及共有人應有部分比例					備註
		新北市○ ○區○○ 段00地號 土地	新北市○ ○區○○ 段00地號 土地	新北市○○ ○區○○段00 地號土地	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 000 ○ 號 建物	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 000 ○ 號 建物	
1	原告	1/1440	1/1440	1/1440	1/1440	1/1440	
2	被告王辰雄	7/100	7/100	7/100	7/100	7/100	
3	被告王國睿	7/250	7/250	7/250	7/250	7/250	兼被告王周碧 玉之承受訴訟 人；已辦理繼 承登記
4	被告王賢源	7/250	7/250	7/250	7/250	7/250	
5	被告王朝萬	7/250	7/250	7/250	7/250	7/250	
6	被告王朝川	7/250	7/250	7/250	7/250	7/250	
7	被告王麗華	7/250	7/250	7/250	7/250	7/250	
8	被告王志榮	7/200	7/200	7/200	7/200	7/200	
9	被告王志河	7/200	7/200	7/200	7/200	7/200	
10	被告王金城	7/500	7/500	7/500	7/500	7/500	
11	被告王寶秀	7/500	7/500	7/500	7/500	7/500	
12	被告林劉秀娘	26/720	26/720	26/720	26/720	26/720	
13	被告劉家禎	26/720	26/720	26/720	26/720	26/720	
14	被告陳秀嬪	65/600	65/600	65/600	13/120	13/120	
15	被告宏龍開發 投資股份有限 公司	701/2880	701/2880	701/2880	701/2880	701/2880	被告楊為榮、 杜俊毅、楊馥 華、杜佳樺、 杜明娟之承當 訴訟人(本院

01

							卷二11-12頁)
16	被告宇新國際投資股份有限公司	649/2880	649/2880	649/2880	649/2880	649/2880	。被告宏龍開發投資股份有限公司復為被告王彩涓之承當訴訟人
17	被告王麒誼	7/500	7/500	7/500	7/500	7/500	贈與李冠慧(附表三編號1)，李冠慧未承當訴訟。
18	被告廖美玲	7/500	7/500	140/10000	7/500	7/500	被告王金塗贈與廖美玲，並由廖美玲承當訴訟
19	被告王玠文	140/10000	X	138/10000	X	X	出賣予附表三編號2-19之人，該等受讓人未承當訴訟
20	被告王月	X	7/500	2/10000	7/500	7/500	

02

附表三：

03

欄位	1	2				
編號	未承當訴訟之右列不動產應有部分受讓人	受讓之不動產應有部分比例				
		新北市○○區○○段00地號土地	新 北 市○○○區○○段00地號土地	新北市○○區○○段00地號土地	新 北 市○○區○○段000○號建物	新 北 市○○區○○段000○號建物
1	李冠慧	7/500	7/500	7/500	7/500	7/500

2	洪崇梈	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
3	王瑞珠	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
4	洪宥彤	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
5	陳從俊	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
6	鄭濟源	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
7	冼高名	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
8	陳滢如	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
9	徐宇亮	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
10	謝宗佑	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
11	徐銘駿	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
12	林好珊	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
13	徐筱筑	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
14	徐裕博	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
15	徐如玉	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0

01

16	徐稚甯	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
17	潘冠宇	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
18	徐堃評	1/10000	1/8500	18/17000 0	1/850 0	1/850 0
19	裕九國 際股份 有限公司	123/1000 0	6/500	122/1000 0	6/500	6/500

02

附表四：

03

欄 位	1	2
編 號	當事人	訴訟費用分擔比例 (百分比【%】)
1	原告	0.07
2	被告王辰雄	7
3	被告王國睿	2.8
4	被告王賢源	2.8
5	被告王朝萬	2.8
6	被告王朝川	2.8
7	被告王麗華	2.8
8	被告王志榮	3.5
9	被告王志河	3.5
10	被告王金城	1.4
11	被告王寶秀	1.4

(續上頁)

01

12	被告林劉秀娘	3.6
13	被告劉家禎	3.6
14	被告陳秀嬪	10.83
15	被告宏龍開發 投資股份有限 公司	24.34
16	被告宇新國際 投資股份有限 公司	22.53
17	被告王麒誼	1.4
18	被告廖美玲	1.4
19	被告王玠文	0.33
20	被告王月	1.1