

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

112年度店簡字第1036號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 余家斌律師

被告及訴訟

代理人 姓名、地址如附表第1、2欄所示

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年12月25日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告蘇涵婷應就被繼承人蘇廖梅所遺臺北市○○區○○段○○段
000地號土地應有部分320分之1辦理繼承登記。

被告孫雲芝應就被繼承人李繼堯所遺臺北市○○區○○段○○段
000地號土地應有部分5040分之20辦理繼承登記。

兩造共有臺北市○○區○○段○○段000地號土地應予變價分
割，所得價金由兩造依原告應有部分5040分之10及附表第1欄所
示被告依附表第3欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依原告為5040分之10及附表第1欄所示被告依附
表第3欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之
聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第175
條定有明文。查原告起訴後，被告李繼堯於民國112年12月4
日亡故，其繼承人未拋棄繼承，有除戶謄本、本院查詢表可
據(本院卷一579頁，卷二131頁)。原告具狀聲明由被告李繼
堯全體繼承人即妻孫雲芝，父李祖全、母唐再德承受訴訟
(本院卷一587頁、卷二236頁)。然依調查證據結果，李祖
全、唐再德難認具有我國國籍，且其等國籍為何不明。而外
國人在中華民國取得或設定土地權利，以依條約或其本國法

01 律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限。土地法第
02 18條定有明文，是依此規定揭繫之非本國人在台取得土地權
03 利所需遵循之平等互惠原則，無從認李祖全、唐再德可取得
04 我國土地，則其等自無從繼承後述原告訴請分割為被告李繼
05 堯所共有之臺北市○○區○○段○○段000地號土地(下稱系
06 爭土地)。是原告聲明由李祖全、唐再德承受被告李繼堯之
07 訴訟部分，無由准許，並應由孫雲芝承受被告李繼堯之訴
08 訟，前據本院於113年10月14日裁定且確定在案(本院卷○00
09 0-000頁)，合先敘明。

10 二、按訴狀送達後，原告不得追加他訴，但請求之基礎事實同
11 一；該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事
12 人之人為當事人者，均不在此限。民事訴訟法第255條第1項
13 第2、5款各有明文。查：

14 (一)系爭土地共有人蘇廖梅在本件起訴前於93年7月13日已亡
15 故，其第一順位繼承人即直系血親卑親屬中，子蘇文良及女
16 楊蘇阿金均拋棄繼承，後順位之孫輩中，僅其子蘇文良之女
17 蘇涵婷未拋棄繼承，其他均已拋棄繼承等情，有臺灣新北地
18 方法院家事法庭113年1月30函(本院卷二93頁)可據，並經本
19 院調取該院96年度繼字第683號、100年度司財管字第26號等
20 卷(內有蘇廖梅繼承系統表，本院卷二51-67頁)核實。又被
21 告蘇涵婷於83年4月6日申請為喪失中華民國國籍之戶籍登
22 記，經內政部核准喪失中華民國國籍，並已取得日本國籍等
23 情，有內政部113年1月30日函送之喪失國籍戶籍登記申請
24 書、內政部核准喪失中華民國國籍一覽表(本院卷二85、8
25 7、90-91頁)可憑，而依涉外民事法律適用法第58條前段規
26 定「繼承，依被繼承人死亡時之本國法」，是蘇廖梅之繼承
27 人應依蘇廖梅亡故時之本國法即中華民國民法決之。而依民
28 法第1138條第1款、第1139條規定，於蘇廖梅亡故時，蘇涵
29 婷仍為其繼承人。原告起訴後追加蘇涵婷為被告，核屬對於
30 共有人必須合一確定之分割共有物訴訟，追加應為當事人之
31 共有人為被告。

01 (二)原告增列聲明請求被告蘇涵婷、孫雲芝應分別就蘇廖梅、李
02 繼堯所遺土地應有部分辦理繼承登記(本院卷二71、285
03 頁)，核屬本於請求分割後述共有土地之同一基礎事實所為
04 訴之追加。

05 (三)原告前揭訴之追加，依上規定，均應准許。

06 三、除被告廖貴連、陳佑銘、吳泯錡、鄭淑禎、張孫裕、吳斯
07 茜、吳斯淳以外之被告均經合法通知，皆未於最後言詞辯論
08 期日到場(本院卷○000-000頁)。其中未到場之被告張漢卿
09 固具狀請假，陳稱其因輪值上班無法請假，僅每周三、六休
10 假等語(本院卷三135頁)，惟經核非屬得不遵期到庭之正當
11 事由，且本件最後言詞辯論期日(113年12月25日)適為星期
12 三，難認其未到庭有正當理由。準此，前開未到庭之被告，
13 均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
14 請，由其一造辯論而為判決。

15 貳、實體事項

16 一、原告主張：原告及附表第1欄所示被告(下分稱時各述其名
17 外，合述時均稱為被告)共有系爭土地，應有部分乃原告為5
18 040分之10；被告各如附表第3欄所示。兩造就系爭土地如何
19 分割無法達成協議。又系爭土地面積雖有325平方公尺，但
20 共有之兩造人數眾多，若依各共有人應有部分比例原物分
21 割，面積顯然過小，有礙系爭土地之經濟利用，爰依民法第
22 823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求將系爭土地予
23 以變價分割。另系爭土地原共有人即蘇廖梅、李繼堯已亡
24 故，其繼承人依序為被告蘇涵婷、孫雲芝，均未辦理繼承登
25 記，並請求其2人各就蘇廖梅、李繼堯所遺系爭土地應有部
26 分辦理繼承登記等語。並聲明：(一)被告蘇涵婷應就被繼承
27 人蘇廖梅所遺系爭土地應有部分320分之1辦理繼承登記。
28 (二)被告孫雲芝應就被繼承人李繼堯所遺系爭土地應有部分
29 5040分之20辦理繼承登記。(三)系爭土地應予變價分割，所
30 得價金依兩造應有部分比例分配。

31 二、被告答辯

01 (一)被告張漢卿

02 系爭土地乃祖先遺留，希望維持原狀，不同意分割。

03 (二)被告張周錦真、張慧柔、吳斯淳、吳斯茜、張孝民、張燦

04 耀、吳泯錡、顏廣礎、顏俊雄、顏德章、朱美英、鄭淑禎、
05 張孫裕、張卉嫻、翁榮森、廖貴連、張佑銘(下合稱被告張
06 周錦真等人)部分

07 系爭土地已有建商來談都市更新，說是可以作為增加建物興
08 建容積使用，所以希望系爭土地可以維持現狀以留供都市更
09 新，不希望分割。

10 (三)其餘被告(貳、二、(一)及(二)以外之被告)未於最後言詞辯
11 論期日到庭，亦未以書狀作何陳述。

12 三、按民事事件涉及外國者，為涉外民事事件，應依涉外民事法
13 律適用法定其應適用本國或外國之法律。所稱涉外，係指構
14 成民事事件事實，包括當事人、法律行為地、事實發生地等
15 連繫因素，與外國具有牽連關係者而言。查被告蘇涵婷乃日
16 本籍人士(壹、二、(一))，依內政部發布之「外國人在我國
17 取得或設定土地權利互惠國家一覽表」所載，日本乃完全平
18 等互惠國家(本院卷○000-000頁)，依土地法第18條規定
19 (壹、一)，被告蘇涵婷自得繼受取得蘇廖梅就系爭土地之應
20 有部分。從而，原告訴請分割系爭土地，因被告蘇涵婷乃外
21 國人，依上說明，屬涉外民事事件。而關於物權依物之所在
22 地法，涉外民事法律適用法第38條第1項定有明文，故本件
23 應適用系爭土地所在地法，即中華民國法律，合先敘明。

24 四、按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已
25 取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第75
26 9條定有明文。次因分割共有物性質上為處分行為，故共有
27 不動產之共有人中有已死亡者，依上規定，其繼承人非先經
28 登記，不得訴請分割共有物。查蘇廖梅、李繼堯原為系爭土
29 地共有人，其等亡故後，繼承人各為被告蘇涵婷、孫雲芝，
30 前已敘及(壹、一及二、(一))，然其等迄未各就蘇廖梅、李
31 繼堯所遺應有部分320分之1、5040分之20辦理繼承登記等

情，亦有土地謄本(本院卷三15-16頁)可稽，依上說明，將致系爭土地無法分割，則原告請求分割系爭土地時，一併請求被告蘇涵婷、孫雲芝各就繼承之蘇廖梅、李繼堯前開應有部分辦理繼承登記，核屬有據，應予准許。

五、查系爭土地為原告及被告所共有，原告應有部分為5040分之10，被告應有部分則分別如附表第3欄所示。系爭土地之使用分區為第三種住宅區，地上無建物登記，亦無建築套繪管制，尚無不得分割、分割宗數或最小面積之限制等情，有臺北市政府產業發展局、都市發展局及地政局函；臺北市古亭地政事務所函可據(本院卷○000-000頁)。另系爭土地目前為空地，地上停放數輛車，尚可有搭建簡易車棚等情，有現場照片可憑(本院卷一525頁)。是系爭土地無依法令不能分割之情，又依目前事證，未見兩造間定有不分割之特約。

六、按共有物分割之方法不能協議決定者，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，民法第824條第2項定有明文。再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人。

七、查系爭土地上無建物，目前只供停放車輛使用。雖被告張漢卿稱系爭土地乃先祖遺留，不希望分割等語，惟未見其說明有何長期使用系爭土地之事實，難謂其就系爭土地有何生活上或情感上密不可分之依存。另系爭土地共有人總計70人，然兩造中只原告及部分被告計18人(貳、二、(一)及(二))就系爭土地分割方案表示意見，足認兩造與系爭土地間之現實

01 依附性及緊密連結度較低。次查，系爭土地面積325平方公
02 尺，依各共有人之應有部分比例原物分割，將使系爭土地過
03 於細分，顯不具社會經濟及現今都市發展效用，而難以利
04 用，各共有人間復無法相互協議整合，原物分割顯有相當困
05 難，並有害系爭土地整體開發利用及其他共有人之利益，自
06 非適當公允。

07 八、被告張周錦真等人雖稱系爭土地留供都市更新，可增其建物
08 容積，故不同意分割等語，然系爭土地之登記內容迄未見都
09 市更新事業計畫權利變換經主管機關核定通過之註記，復未
10 見主管機關核定公告禁止系爭土地為土地之移轉、分割、設
11 定負擔之相關註記，則被告張周錦真等人所舉有開發機構接
12 洽以系爭土地納入都市更新基地一事，未能確定，自不宜以
13 之逕謂系爭土地有不宜變價分割之情形。

14 九、準此，本院審酌系爭土地之面積、共有人數、使用現況，再
15 衡酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通
16 與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用
17 價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭
18 土地之利用情形暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競
19 標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地所有權，佐
20 以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結果，
21 以較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其應有
22 部分比例分配取得變賣後之價金，更能維護系爭土地合理利
23 用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，而認系爭土地
24 以變價分割為適當。

25 十、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
26 規定，訴請分割系爭土地，並請求蘇涵婷就繼承自蘇廖梅；
27 孫雲芝就繼承自李繼堯之前揭應有部分辦理繼承登記，為有
28 理由，應予准許。又本院審酌上開所述情狀，認系爭土地變
29 價分割，所得價金分別按兩造應有部分比例予以分配為適
30 當。基上，爰判決如主文第1至3項所示。

31 十一、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。

十二、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。

十三、訴訟費用負擔：民事訴訟法第80條之1

中華民國 114 年 1 月 15 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 1 月 15 日
書記官 張肇嘉

附表：

欄位	1		2	3	4
編號	被告	訴訟代理人	被告住址	應有部分及訴訟費用分擔比例	備註
1	謝章佳		住○○市○○區○○路000○○號13樓	198/5040	
2	廖貴連		住○○市○○區○○街00巷00號3樓	47/5040	
3	周簡月霞		住○○市○○區○○街00巷00號4樓	45/5040	
4	黃木火		住○○市○○區○○街00巷00號4樓	37/5040	
5	楊馬財		住○○市○○區○○街00巷00號2樓	37/5040	
6	蘇鄭善		住○○市○○區○○	37/5040	

			街00巷00號3樓		
7	高銘壽		住○○市○○區○○ 路○段000號	215/20160	
8	盧定波		住○○市○○區○○ 街0巷00號	41/5040	
9	張素珍		住○○市○○區○○ 路○段000號2樓	10/10080	
10	廖美惠		住○○市○○區○○ 路○段000號五樓 居台北市○○區○○ 街0巷00號4樓	24/5040	
11	陳福貴		住○○市○○區○○ 街00巷00號3樓	45/5040	
12	戴秀尾		住○○市○○區○○ 街00巷00號4樓	44/5040	
13	孫雲芝		住○○市○○區○○ 街00巷00號3樓	20/5040	被告李繼堯之繼承人即承受訴訟人(本院卷卷○000-000頁),尚未辦理繼承登記
14	吳權港		住○○市○○區○○ 路000巷0弄00號 居苗栗縣○○鄉○○ 村○○00號	47/5040	
15	盧瑞玲		住○○市○○區○○ 街0巷00號	41/5040	
16	張孝民		住○○市○○區○○ 路○段000巷0○0號2樓 居台北市○○區○○ 街0巷00號2樓	24/5040	

17	黃榮芬		住○○市○○區○○ 街00巷00號2樓	7/5040	
18	陳麗雪		住○○市○○區○○ 街0巷00號3樓 住○○市○○區○○ 街0巷00號3樓	171/5040	
19	程南洲		住○○市○○區○○ 街00巷00號4樓	40/5040	
20	陳秀真		住○○市○○區○○ 街00巷00號2樓	605/151200	
21	林本原		住○○市○○區○○ 街00巷00號4樓	40/10080	
22	黃有助		住○○市○○區○○ 街00巷00號4樓	20/5040	
23	蘇育葦		住○○市○○區○○ ○路000號	1/140	
24	洪茂崇		住○○市○○區○○ 街0巷00號3樓	5/151200	
25	張孫本		住○○市○○區○○ 街00號	1/240	
26	張燦耀		住○○市○○區○○ 街00巷0弄0號2樓	1/240	
27	阮珊玫		住○○市○○區○○ 路○段000號2樓	10/10080	
28	盧文祥		住○○市○○區○○ 里0鄰○○0○0號 居台北市○○區○○ 路000巷00號	69825/15120 0	
29	李友寧		住○○市○○區○○ 街0巷00號3樓	55/5040	
30	高文勝		住○○市○○區○○ 路00號	5/168	
31	孫沛良		住○○市○○區○○ 街0巷00號4樓	41/5040	

32	陳佑銘 盧怡芬 住○○市○○區○○路00號7樓	訴訟代理人 住○○市○○區○○路00號7樓	住○○市○○區○○街00巷00號	188/10080	
33	吳泯錡		住宜蘭縣○○市○○路○段000巷0號 指定送達址：台北市○○區○○路○段00巷00○0號5樓	45/5040	
34	劉鎮瑋		住○○市○○區○○街00巷0弄0號2樓 居台北市○○區○○路○段00號6樓 (現應受送達住所不明)	645/151200	
35	黃小玲		住○○市○○區○○路○段000巷00號13樓	40/5040	
36	孫偉志		住○○市○○區○○路000○0號15樓	19/2100	
37	顏廣礎		住○○市○○區○○街0巷00號4樓	45/30240	
38	顏俊雄		住○○市○○區○○街0巷00號4樓	45/30240	
39	顏德章		住○○市○○區○○街0巷00號4樓	45/30240	
40	朱美英		住○○市○○區○○路000巷0弄0號2樓 居台北市○○區○○街00巷0號15樓	45/30240	
41	顏德雯		住○○市○○區○○街0巷00號4樓	45/30240	
42	顏德力		住○○市○○區○○街0巷00號4樓	45/30240	

43	張栢仙		住○○市○○區○○路○段000巷0弄00號3樓	126/20160	
44	張水生		住○○市○○區○○路00號	63/20160	
45	張雪麗		住○○市○○區○○路00號3樓	63/20160	
46	鄭淑禎		住○○市○○區○○街00號 居台北市○○區○○路0段00號4樓 指定送達址：臺北市○○區○○路0段00號4樓	1/504	
47	徐志明		住○○市○○區○○路○段000號15樓之1	8543/100800 (登記次序48)	信託財產 (委託人翁光輝 【本院卷一 416 頁】)
				301/20160 (登記次序55)	
48	孫又文		住○○市○○區○○街00巷00號4樓	7/5040	
49	張周錦真	訴訟代理人 張慧柔 住○○市○○區○○路○段000號 居桃園市○○區○○路000巷00號	住○○市○○區○○街00號	120/50400	
50	張孫裕		住○○市○○區○○路000巷0弄00號3樓	120/50400	
51	張慧柔		住○○市○○區○○	240/50400	

			路○段000號 居桃園市○○區○○ 路000巷00號		
52	張卉嫻		住○○市○○區○○ 路00巷0號	120/50400	
53	張漢清		住○○市○○區○○ 路000號13樓 居桃園市○○區○○ 路0段000號	18/5040	
54	李美玉		住○○市○○區○○ 街00巷00號3樓	10/20160	
55	何承祖		住○○市○○區○○ 街00巷00號2樓	10/20160 (登記次序5 7)	
				1/2016 (登記次序6 0)	
56	林東龍		住花蓮縣○○市○○ 街000號	55/5040	
57	翁榮森		住○○市○○區○○ 路○段000巷0弄00號 2樓	120/50400	
58	鄭阿月		住○○市○○區○○ 街0巷00號	24/5040	
59	邱雅□		住○○市○○區○○ 路○段00號3樓	90/10080	
60	高也淇		住○○市○○區○○ 街00巷00號2樓 居台北市○○區○○ 街○段00號4樓	30/3780	
61	張莊月娥		住○○市○○區○○ 街0巷00號3樓	55/5040	
62	何秉諺		住○○市○○區○○ 街00巷00號4樓	1/126	

			居台北市○○區○○ 街000○○號		
63	吳斯茜	共 同 訴訟代理人 吳木興	住○○市○○區○○ 路00號	47/10080	
64	吳斯淳	住○○市○○ 區○○街0 0巷00號3樓	住○○市○○區○○ 路00號	47/10080	
65	何源斌		住○○市○○區○○ 街00巷00號2樓	1/2016	
66	王建台		住○○市○○區○○ 路000號11樓	5/151200	
67	康逸凡		住○○市○○區○○ 街00巷00號3樓	7/5040	
68	裴珊傑		住○○市○○區○○ 街00巷00號4樓	47/5040	
69	蘇涵婷		住日本國東京都多摩 市南野2-30-5サンク レスト202 (現應受送達住所不 明)	1/320	蘇廖梅之 繼承人， 尚未辦理 繼承登記