

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第13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 賴志凱律師

被告 唐萬居

訴訟代理人 詹順發律師

被告 鄭勝助

唐健文

唐建煌

唐建鈞

唐若凌

兼

上四人共同

訴訟代理人 唐健明

被告 唐天賜

林唐牡丹

上一人

訴訟代理人 林素真

被告 唐美祝

許義福

蘇宗國

蘇千芳

蘇千芬

兼

上五人共同

01	訴訟代理人	蘇裕峯
02	被	唐群惠
03	告	唐永宗
04		0000000000000000
05		唐永恒
06		唐明珠
07		許鎮麟
08		0000000000000000
09		許建元
10		0000000000000000
11		許阿純
12		0000000000000000
13		唐益國
14		0000000000000000
15		唐瓊瑛
16	兼	
17	上二人共同	
18	訴訟代理人	唐文宏
19	被	黃麗瓊
20	告	0000000000000000
21		黃麗真
22	兼	
23	上二人共同	
24	訴訟代理人	黃麗君
25	被	唐月媛
26	告	0000000000000000
27		0000000000000000
28		唐春美
29		唐惠素
30		0000000000000000
31		0000000000000000

01 兼上 一 人

02 訴訟代理人 唐梨鳳

03 被 告 唐建興

04 訴訟代理人 李淑惠

05 被 告 許豪軒

06 0000000000000000

07 蘇裕仁

08 高世傳（即唐月娥之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 上列當事人間分割共有物事件，於民國114年12月18日言詞辯論
11 終結，本院判決如下：

12 主 文

13 一、兩造共有新北市○○區○○段000地號土地應予變價分割，
14 所得價金由兩造按附表「權利範圍」欄所示之比例分配。

15 二、訴訟費用由兩造按如附表「權利範圍」欄所示之比例負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序部分：

18 一、按「當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
19 他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止」、「又第
20 168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，
21 應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟」、
22 「當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其
23 續行訴訟」，民事訴訟法第168條、第175條、第178條分別
24 定有明文。經查，原告起訴所列之被告唐月娥於本件訴訟繫
25 屬後之民國114年6月26日死亡，其繼承人為高世傳、高世
26 達、高世河、高世海、高世富、高美淑、高美滿及高美玉，
27 其中高世達、高世河、高世海、高世富、高美淑、高美滿及
28 高美玉均已拋棄繼承，故其繼承人僅於高世傳1人等情，有
29 唐月娥之繼承系統表及戶籍資料、本院家事事件公告查詢資
30 料可參（見本院卷卷一第463至479頁、卷二第45至47頁），
31 而原告已於114年7月30日具狀聲明由其繼承人高世傳承受訴

01 訟，有聲明承受訴訟狀可參（見本院卷一第487至488頁），
02 核與上開規定相符。

03 二、本件被告唐永宗、唐永恒、唐明珠、許鎮麟、許建元、許
04 阿純、許豪軒、蘇裕仁經合法通知，未於言詞辯論期日到
05 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
06 請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：兩造共有新北市○○區○○段000地號土地（下
09 稱系爭土地），權利範圍如附表所示。系爭土地並無使用目
10 的上不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟系爭
11 土地之共有人甚多且各共有人持有之應有部分比例不均，基
12 於土地整體經濟價值與使用利益最大化之考量，爰依民法第
13 823條第1項、第824條第2項第2款前段之規定，請求將系爭
14 土地變價分割等語。並聲明：兩造共有系爭土地應予變價分
15 割，所得價金由兩造按附表「權利範圍」欄所示之比例分
16 配。

17 二、被告答辯：

18 (一)被告唐萬居略以：系爭土地為唐家祖產，其上坐落有唐家百
19 年老厝，長期以來即為唐家生活、祖先祭祀、宗族聯誼之中
20 心，其使用目的顯不能分割。原告故意僅取得應有部分294
21 分之1之權利，而強行要求分割面積達736.01平方公尺之系
22 爭土地，顯係故意以損害他人權利及奪取他人財產為主要目
23 的，自屬權利濫用、違反誠信原則，應予駁回。若認原告可
24 請求分割共有物，則請求將系爭土地分割如附圖即新北市新
25 店地政事務所114年5月29日店測數字第69200號複丈成果圖
26 （下稱附圖）所示，並將其中編號B所示部分分割予原告，
27 其餘如附圖編號A所示部分由全體被告維持共有。若認上開
28 分割方案不可採，則請求將系爭土地分割由全體被告維持共
29 有，並由全體被告以金錢找補原告共104,570元等語。

30 (二)被告鄭勝助、唐健明、唐健文、唐建煌、唐建鈞、唐若凌、
31 唐天賜、林唐牡丹、唐美祝、唐群惠、許義福、唐益國、唐

01 文宏、黃麗瓊、黃麗真、黃麗君、唐瓊瑛、唐月媛、唐春
02 美、唐梨鳳、唐惠素、唐建興、蘇宗國、蘇裕峯、蘇千芳、
03 蘇千芬、高世傳：同被告唐萬居所述，同持維持共有並以金
04 錢找補原告。

05 (三)其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
06 準備書狀做任何聲明或陳述。

07 三、本院之判斷：

08 (一)原告就系爭土地請求法院裁判分割，為有理由。

09 1. 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
10 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
11 者，不在此限」、「共有物之分割，依共有人協定之方法行
12 之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
13 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
14 為分割之分配」，民法第823條第1項、第824條第1項、第2
15 項分別定有明文。

16 2. 經查，系爭土地為兩造依如附表「權利範圍」欄所示之比例
17 共有，且系爭土地位屬都市計畫內土地，非屬農業發展條例
18 第3條第11款定義之「耕地」，亦無農業用地興建農舍辦法
19 第12條之限制而不得辦理分割之情形，有土地登記第一類謄
20 本、新北市新店地政事務所114年2月14日新北店地測字第11
21 46102073號函在卷可稽（見本院卷一第63至64頁、第69至87
22 頁）；又系爭土地西側為櫻花街55巷道路，沿該55巷往北
23 走，沿途會經過門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號之房
24 屋，其後為由同巷36號、30號房屋組成之三合院，同巷30號
25 房屋後方有鐵皮增建物，其後則為同巷38之1號之房屋等
26 情，有本院114年6月26日勘驗筆錄及新北市新店地政事務所
27 114年5月29日店測數字第69200號複丈成果圖可參（見本院
28 卷一第377至384頁、第429頁）；是依系爭土地之分類及現
29 況，尚難認有何依使用目的不能分割之情形，且被告並未提
30 出系爭土地有何不能分割之約定存在，故應認原告依民法第
31 823條第1項規定，就系爭土地請求法院裁判分割，為有理

01 由，應予准許。

02 3. 被告唐萬居雖辯稱：系爭土地為唐家祖產，其上坐落有唐家
03 百年老厝，長期以來即為唐家生活、祖先祭祀、宗族聯誼之
04 中心，其使用目的顯不能分割云云。然按民法第823條第1項
05 但書所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物
06 之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可
07 缺者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等
08 是，僅因聚族而居之傳統關係究難認有不能分割之情形（最
09 高法院50年度台上字第970號、97年度台上字第1593號民事
10 判決意旨參照）。被告雖稱系爭土地上之房屋為其祖厝云
11 云，惟此僅屬單純數人共同使用該物之事實，非屬共有物繼
12 續供他物之用或為一權利行使所不可或缺之情況，與民法第
13 823條第1項所規定因使用目的不能分割之情形有違，是被告
14 此部分抗辯，並非可採。

15 4. 被告唐萬居雖又辯稱：原告故意僅取得應有部分294分之1之
16 權利，而強行要求分割面積達736.01平方公尺之系爭土地，
17 顯係故意以損害他人權利及奪取他人財產為主要目的，自屬
18 權利濫用、違反誠信原則云云。然查：

19 (1) 按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要
20 目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，民法
21 第148條定有明文。又民法第148條係規定行使權利，應依誠
22 實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
23 的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害
24 他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違
25 反誠信原則或權利濫用（最高法院107年度台上字第2449號判
26 決意旨參照）。

27 (2) 查原告雖於113年12月13日因拍賣取得其系爭土地應有部
28 分，隨後即於113年12月27日提起本件分割共有物訴訟，有
29 土地登記第一類謄本及民事起訴狀上本院收狀戳章可參（見
30 本院卷一第17頁、第89頁）；然原告既為系爭土地之共有
31 人，本得隨時請求分割共有物，原告因無意維持共有關係，

而提出其分割方案訴請法院裁判分割以求消滅共有狀態，實屬其請求分割權利行使與否之選擇自由，難認係以損害其他共有人之利益為目的或有違反誠信原則之情形可言；且「共有物分割請求權」乃立法者賦與共有人之法律保障，目的係為增進共有物之經濟效益，助益於國家社會之整體利益，縱認原告是為了開發土地，而提起分割共有物之方式以求整合土地權利，亦難認其有何「損害他人」之主觀惡意存在；況分割土地之結果並非僅對原告有利，對於土地之全體共有人，或可能於變價後分得價金，或可能於原物分割後分得所有權單純之土地，對全體共有人均有利益；是原告提起本件訴訟，尚屬權利之正當行使，難認屬權利濫用，被告此部分抗辯，並不可採。

(二)系爭土地應以變價分割之方式為適當。

1. 按「共有物之分割方法不能協議決定，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」，民法第824條第2項定有明文。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號判決意旨可資參照）。又於裁判上決定共有物分割之方法，法院本有自由裁量權，不受任何人主張之拘束，然仍須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，並符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。

2. 被告唐萬居雖提出先位分割方案，主張將系爭土地分割如附圖所示，並將其中編號B所示部分分割予原告，其餘如附圖

01 編號A所示部分則由全體被告維持共有等語。然系爭土地上
02 如附圖編號B所示部分之面積僅有2.5平方公尺，甚為狹小，
03 此分割方式將導致該編號B部分土地難以作任何利用，成為
04 荒廢之土地，且亦會使剩餘編號A所示部分土地形成缺口，
05 造成土地形狀不完整，使用上亦會造成困難；且被告唐萬居
06 主張將如編號A所示部分分割由被告全體共有，此雖經多數
07 被告到庭表示同意，惟尚有被告唐永恒、唐明珠、蘇裕仁未
08 到庭或提出書面表示意見，故亦不宜在其等未同意之情況
09 下，強行讓其等與其他被告繼續維持共有關係；從上可知，
10 被告唐萬居所提出之先位分割方案，並非可採。

11 3. 被告唐萬居雖又提出備位分割方案，主張將系爭土地分割由
12 全體被告維持共有，並由全體被告以金錢找補原告共104,57
13 0元等語。然查：

14 (1)在被告唐永恒、唐明珠、蘇裕仁未到庭表示意見之情況下，
15 不宜強行其等與其他被告繼續維持共有關係，已如前述，且
16 被告唐永宗、唐永恒、唐明珠、許鎮麟、許建元、許阿純、
17 許豪軒、蘇裕仁亦均未表明是否願意以金錢找補原告，則若
18 其等於判決確定後拒不給付款項，原告即有於分割後仍須透
19 過強制執行程序取得全數找補金額之虞，對原告有所不利。

20 (2)又被告唐萬居所主張找補原告之金額為104,570元，惟經本
21 院囑託展碁不動產估價師聯合事務所就系爭土地進行鑑價之
22 結果，系爭土地於本案繫屬日即113年12月27日時之正常價
23 格約為69,733,748元，有該事務所不動產估價報告書可憑
24 （見本院卷二第55至193頁），以原告之應有部分294分之1
25 計算，分割後找補原告之金額應為237,190元，高出被告願
26 意找補之金額甚多，可見被告唐萬居所主張之找補金額並非
27 合理價格。

28 (3)被告唐萬居雖辯稱：展碁不動產估價師聯合事務所鑑價之結
29 果為每平方公尺94,800元，遠高於相鄰地段於114年5、6月
30 間每平方公尺29,542元至48,484元之交易價格，有畸高不符
31 合真實交易行情之情形云云。然查，被告所提出於114年4、

01 5、6月間之5筆交易資料，其交易價格雖在每平方公尺29,54
02 2元至48,484元之間，然其中有3筆分別係新北市○○區○○
03 段○○○○○○○○地號土地」、「311地號土地」、「31
04 1、312、508、509地土地」於114年4月間之交易價格，有原
05 告提出之新北不動產愛連網列印資料可參（見本院卷第217
06 至220頁），其地號有重複之情況，可見上開交易乃係特定
07 土地於一個月內數度轉手之交易價格，與一般正常交易之情
08 況有所不同，故自不得以此作為系爭土地分割後金錢找補之
09 參考依據。

10 (4)而展碁不動產估價師聯合事務之鑑定結果，乃係由持有證照
11 之不動產估價師實際前往系爭土地勘查，並進行一般因素分
12 析、不動產市場概況分析、區域因素分析、個別因素分析、
13 最有效使用分析、勘估標的土地增值稅預估，再以比較法評
14 估，就相鄰土地之交易情況考量各地形狀、地勢等個別條
15 件、行政條件、道路條件、與公車站、學校、市場、公園、
16 商圈等接近條件，以及周邊環境條件，進行百分率調整，最
17 終得出系爭土地之比較價格，另以土地開發分析法評估系爭
18 土地土地開發分析價格，最終再綜合考量上開2種分析方式
19 之資料信賴度、不動產種類、價格形成因素之接近程度等，
20 估定出系爭土地之正常市價應為每平方公尺94,800元，此估
21 價方式較為專業、全面，相較於原告所提出之資料僅有土地
22 面積、交易價格，並未顯示各該土地之形狀、地勢及交通、
23 公共設施、開發性等各個條件，自應以展碁不動產估價師聯
24 合事務之鑑定結果較為可採，是認被告唐萬居爭執該估價不
25 符合市場行情云云，並非可採。

26 (5)至展碁不動產估價師聯合事務鑑定得出系爭土地每平方公尺
27 94,800元之結果，固具可信性，而得作為被告唐萬居備位分
28 割方案之找補金額，惟被告唐萬居等人對於該價格既有所不
29 服，如判決以該價格作為被告唐萬居等人之找補金額，屆時
30 極有可能發生被告唐萬居等人拒絕找補，而使原告無法實際
31 獲得足額找補金額之窘境，是認採取被告唐萬居之備位分割

01 方案，而改以每平方公尺94,800元作為找補金額之計算基
02 準，亦非妥適之分割方案，併此敘明。

03 4. 本件被告唐萬居所提出之分割方案均不可採，已如前述，而
04 其餘被告並未提出其他原物分割之方式，考量系爭土地之共
05 有人共有37人，以原物分割方式分割，恐將導致土地過於細
06 分，有不能原物分割之情形。爰審酌系爭土地若採變價分割
07 方式，將系爭土地予以變賣，以所得價金分配予兩造，藉由
08 市場行情決定系爭土地之價值，既可發揮系爭土地最高經濟
09 利用價值，並可保持系爭土地之完整利用及經濟效用，各共
10 有人亦得藉此充分實現因共有系爭土地所得享有之金錢利
11 益，對兩造均屬有利。況將來執行法院依變價分割判決拍賣
12 系爭土地時，如兩造對系爭土地另有使用規劃或留有特殊感
13 情，共有人亦得應買或是依民法第824條第7項規定行使優先
14 承買權，雙方經由拍賣程序取得系爭土地之機會係為均等，
15 對兩造而言，實屬公平。故經斟酌系爭土地之型態及使用情
16 形、法令規定限制以及兩造之利益等一切情狀後，認將兩造
17 共有之系爭土地予以變價分割，應屬最妥適之分割方法。

18 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
19 前段規定，訴請本院就系爭土地予以裁判分割，於法有據，
20 本院於斟酌系爭土地之使用情形、性質、法令限制、經濟效
21 用及各共有人之利害關係等相關因素後，爰就系爭土地之分
22 割方法諭知如主文第1項所示。

23 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
24 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
25 敘明。

26 六、按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提
27 起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不
28 然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結
29 果，全體共有均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依附
30 表「權利範圍」欄所示之比例加以分擔，始為公允，爰依民
31 事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，酌定訴訟費用

負擔如主文第2項所示。

中華民國 115 年 1 月 12 日

臺灣臺北地方法院新店簡易庭

法官 許容慈

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。

中華民國 115 年 1 月 12 日

書記官 黃亮瑄

附表：

編號	共有人	權利範圍	備 註
1	唐萬居	9分之1	
2	鄭勝助	9分之1	
3	唐健明	45分之2	
4	唐健文	45分之2	
5	唐建煌	45分之2	
6	唐建鈞	45分之2	
7	唐若凌	45分之2	
8	唐天賜	42分之1	
9	林唐牡丹	42分之1	
10	唐美祝	42分之1	
11	唐群惠	42分之1	
12	唐永宗	126分之1	
13	唐永恒	126分之1	
14	唐明珠	126分之1	
15	許鎮麟	294分之1	被告許鎮麟已於114年5月20日將其應有部分294分之1移轉登記予被告蘇

			裕仁，惟其並未聲明由 被告蘇裕仁承當訴訟， 故仍以其作為本件被 告。
16	許義福	294分之1	
17	許建元	294分之1	
18	許阿純	294分之1	
19	唐益國	504分之19	
20	唐文宏	504分之19	
21	黃麗瓊	126分之1	
22	黃麗真	126分之1	
23	黃麗君	126分之1	
24	唐瓊瑛	504分之19	
25	唐月媛	24分之1	
26	唐春美	24分之1	
27	唐梨鳳	24分之1	
28	唐惠素	24分之1	
29	唐建興	18分之1	
30	許豪軒	147分之1	
31	蘇宗國	252分之1	
32	蘇裕峯	252分之1	
33	蘇裕仁	252分之2	
34	蘇千芳	252分之1	
35	蘇千芬	252分之1	
36	一如永續股份 有限公司	294分之1	

(續上頁)

01

37	高世傳	168分之5	
----	-----	--------	--