

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3915號

原告 李文中
訴訟代理人 周致廷律師

被告 孟玉梅

鄭淑惠

李昭懿

訴訟代理人 陳達明

被告 吳雍華

鍾信吉

陳黃阿美

訴訟代理人 陳碧琪

被告 葉賢輝

蔣秀捷

上一人

訴訟代理人 洪伯旦

被告 黃肇南

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 王統

04 李淑珍

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 侯斐媛

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 蘇茂仁

11 0000000000000000

12 姚蘊正

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 鍾志

17 洪秀枝

18 黃大鈞（即范寶瑰之繼承人）

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 黃大維（即范寶瑰之繼承人）

22 0000000000000000

23 陳黃美英

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 王喜榮

27 0000000000000000

28 章雪卿

29 金玉鳳

30 蔣忠輔

31 0000000000000000

01 豐運通開發有限公司

02 0000000000000000
03 法定代理人 張秀玲

04 被 告 楊俊廉

05 0000000000000000
06 曾碧珠

07 冉長中

08 0000000000000000
09 范承隆（即范騰芳之繼承人）

10 0000000000000000
11 范子健（即范騰芳之繼承人）

12 0000000000000000
13 范子昌（即范騰芳之繼承人）

14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 范寶均（即范騰芳之繼承人）

17 0000000000000000
18 范寶昀（即范騰芳之繼承人）

19 0000000000000000
20 范子華（即范騰芳之繼承人）

21 0000000000000000
22 上列當事人間塗銷地上權登記事件，本院於111年11月29日言詞
23 辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 被告范子昌、范子健、范承隆、范寶均、范寶昀、黃大鈞、黃大
26 維、范子華等，應就被繼承人范寶瑰所有坐落臺北市○○區○○
27 段○○段000地號土地應有部分萬分之24、662地號土地應有部分
28 萬分之24及坐落其上同段712建號建物（門牌號碼為臺北市○○
29 區○○路000號4樓）應有部分萬分之382等不動產，辦理繼承登
30 記。

31 兩造共有如附表一所示之不動產准予變價分割，所得價金依附表

一價金分配比例欄所示之比例進行分配。
訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、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者、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。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴之聲明原為：「兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號、662地號暨其上同段712建號即門牌號碼為臺北市○○區○○路000號4樓建物，准予變賣方式分割，所得價金按兩造應有部分比例分配之。」嗣於110年10月12日，撤回對被繼承人范寶瑰之起訴，改列其繼承人范子昌、范子健、范承隆、范寶均、范寶昀、黃大鈞、黃大維、范子華等為被告，並變更聲明：「(一)兩造共有如附表2所示之建物、土地准予變價分割，所得價金由兩造按附表2所示價金比例分配之。(二)被告范子昌、范子健、范承隆、范寶均、范寶昀、黃大鈞、黃大維、范子華等，應就被繼承人范寶瑰所有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地應有部分萬分之24、662地號土地應有部分萬分之24及坐落其上同段712建號建物應有部分萬分之382等不動產，辦理繼承登記。」等語（見本院卷三第512頁），核原告所為訴之聲明之變更，請求之基礎事實尚屬同一者，並係追加必須合一確定之非當事人為當事人者，同時補充或更正事實上或法律上之陳述，經核與上開民事訴訟法規定並無不符，自應予准許。

二、被告孟玉梅、鄭淑惠、吳雍華、鍾信吉、葉賢輝、黃肇南、王統、李淑珍、侯斐媛、蘇茂仁、姚蘊正、鍾志、洪秀枝、黃大鈞、黃大維、陳黃美英、王喜榮、章雪卿、金玉鳳、蔣忠輔、豐運通開發有限公司、楊俊廉、曾碧珠、冉長中、范

01 承隆、范子健、范子昌、范寶均、范寶昀、范子華等，經合
02 法通知，惟未於最後言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法
03 第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而
04 為判決。

05 貳、實體事項

06 一、原告主張略以：

07 (一)附表一所示之房地(下稱系爭房地)，為兩造所共有，惟已荒
08 廢多日，而有外牆帷幕及玻璃破損、外牆磁磚隆起掉落之情
09 形，自104年起即多次遭臺北市政府發函限期改善，惟因共
10 有人人數過多，致無法達成修繕及管理方案之共識，是系爭
11 房地實有藉由分割消彌複雜共有狀態之必要。

12 (二)又若系爭房地採原物分配之方式進行分割，將有過於零碎、
13 大幅減損經濟價值之虞，是以，原告爰依法請求系爭房地應
14 准予變價分割。

15 (三)並聲明：

16 如主文第1項、第2項所示。

17 二、被告則以：

18 (一)被告鍾信吉陳述以：「那裡已經荒廢3、40年了，要租也租
19 不出去，我的持份才1點多坪，如果磁磚剝落還要花錢的
20 話，那我寧願拍賣。」等語。

21 (二)被告蔣秀捷則以：「本件拍賣分割，我們最在意的是價錢的
22 問題，價錢要先解決，由原告提出或原告認為合理有其盲點
23 存在，是否本件能請估價師公會來估價，因為就我們所知，
24 土地的公告現值與市價也許差了好幾倍，所以估價師估價的
25 時候是以市價來估，估出來應該是最公平了，比原告提出來
26 的公正多了，應由估價師估出來的價錢讓我們來討論，並幫
27 我們列表算出我們的持份及價錢，至於估價師的費用，既然
28 是原告提出要共有物分割，我建議由原告去繳費，因為若由
29 被告平分很麻煩，由原告繳納較為單純，而且這是原告提出
30 來的，我希望費用由原告出，並由法院請估價師來估價比較
31 有公信力，我認為這樣比較好進行下面的動作，是一個好的

開端。」等語。

(三)被告王統則以：「我贊成變賣分割，但書狀中我看不到變賣的價錢、方法，不知如何同意，我認為比較公正的方法，應該請估價師來估價，或是由原告提出較合理的單價來說服我們，我認為比較恰當，如果隨便同意原告變賣，則我不知道後來會如何發展，再者，被告27豐運通開發有限公司與原告是同一人，很難不讓人擔心是否有什麼安排，損害到我們被告這些人的利益，如果可能，我希望請求庭上應提出估價師公會的估價報告，或原告認為其他合理的價錢，再來談和解、調解的事情。」等語。

(四)被告章雪卿則以：「我們原則是要處理，但我尊重被告蔣秀捷及王統的說法，就是要有公正、合理的收購價。」等語。

(五)被告楊俊廉則以：「我不同意變價分割，理由是他可能以後透過拍賣價格很低，我建議現在有一個危老條例的機制，或都更個案處理的方式會是一個比較好的方式。」等語。

(六)被告曾碧珠、冉長中則以：「我的意見同被告蔣秀捷、王統等。」

(七)其餘被告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：

(一)系爭房地應准予分割：

- 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。
- 2.查系爭房地應係兩造所共有，而無因物之使用目的而不能分割之情事，且兩造間應未訂有不分割之協議，揆諸前開條文規定，原告以系爭房地共有人之身分，請求就系爭房地進行分割，於法有據，自應予准許。

(二)被告范子昌、范子健、范承隆、范寶均、范寶昀、黃大鈞、黃大維、范子華等應就系爭房地辦理繼承登記：

- 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行

為，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條復定有明文。再按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前，不得分割共有物，故實務上准許共有人以一訴請求共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併以繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，此有最高法院69年台上字第1012號判決意旨可資參照。

2.查被告范子昌、范子健、范承隆、范寶均、范寶昀、黃大鈞、黃大維、范子華等雖依繼承之法律關係，已共同取得被繼承人范寶瑰就系爭房地應有部分之權利，惟迄未據辦理繼承登記，此有系爭房地之地籍謄本再卷可考，揆諸前開說明，原告於請求分割系爭房地之同時，一併請求被告范子昌、范子健、范承隆、范寶均、范寶昀、黃大鈞、黃大維、范子華等應就系爭房地辦理繼承登記等情，亦屬有據，應予准許。

(三)系爭房地應准予變價分割，所得價金依附表一所示價金分配比例欄所示之比例分配：

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。次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，此有最高法院93年度台上字第1797號裁判決意旨足資參照。

2.查系爭房地之分割，依民法第824條第2項之規定，應以原物分配為原則，惟本件當事人等均未提出適宜之原物分配方案供本院參考；又系爭房地之共有人多達33人，如採原物分配之方式進行分割，將導致系爭房地之法律關係複雜化，而有

01 害於各共有人之日常生活，並有減損系爭房地經濟價值之
02 虞，揆諸前開說明，系爭房地應難認適宜以原物分配之方式
03 進行分割。準此，本院審酌系爭房地使用之現狀、原物分配
04 困難性、各共有人之利益及各共有人仍有優先承買權得行使
05 等情，認系爭房地應准予以變價之方式進行分割，並將所得
06 之價金按附表一價金分配比例欄所示之比例，分配予各共有
07 人，方為公允。從而，原告請求兩造共有如附表一所示之建
08 物、土地准予變價分割，所得價金依附表一價金分配比例欄
09 所示之比例進行分配等情，為有理由，應予准許。

10 四、綜上所述，原告請求被告范子昌、范子健、范承隆、范寶
11 均、范寶昀、黃大鈞、黃大維、范子華等，應就系爭房地辦
12 理繼承登記，並請求系爭房地應准予變價分割，所得價金依
13 附表一價金分配比例欄所示之比例進行分配等情，為有理由，
14 應予准許，爰判決如主文第1項、第2項所示。

15 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
16 核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

17 六、另分割共有物之訴，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟
18 固屬有據，然定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為
19 適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，且因共有物分割
20 事件涉訟，共有均蒙其利，倘由一造負擔全部費用，顯失
21 公平。從而，本院爰依民事訴訟法第80條之1之規定，諭知
22 本件訴訟費用之負擔應如主文第3項所示。

23 中 華 民 國 112 年 2 月 9 日
24 民事第二庭 法 官 陳雅瑩

25 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 112 年 2 月 9 日
28 書記官 陳薇晴

29 附表一、

30	編 號	類 別	不動產	共有人	權利範圍	價金分配比 例
----	--------	--------	-----	-----	------	------------

1	建物	臺北市中正區城中段2小 段712建號建物 門牌號碼：臺北市中正區 衡陽路122號4樓 面積：197.94平方公尺 權利範圍：全部	孟玉梅	萬分之1194	萬分之1194
			鄭淑惠	萬分之356	萬分之356
			李昭懿	萬分之220	萬分之220
			吳雍華	萬分之266	萬分之266
			鍾信吉	萬分之270	萬分之270
			陳黃阿美	萬分之346	萬分之346
			葉賢輝	萬分之248	萬分之248
			蔣秀捷	萬分之268	萬分之268
			黃肇南	萬分之300	萬分之300
			王統	萬分之334	萬分之334
			李淑珍	萬分之288	萬分之288
			侯斐媛	萬分之300	萬分之300
			蘇茂仁	萬分之330	萬分之330
			姚蘊正	萬分之484	萬分之484
			鍾志	萬分之288	萬分之288
			洪秀枝	萬分之544	萬分之544
			范子昌	共同共有萬 分之382	共同共有萬 分之382
			范子健		
			范承隆		
			范子華		
			范寶昀		
			范寶均		
			黃大鈞		
			黃大維		
			陳黃美英	萬分之210	萬分之210
			王喜榮	萬分之250	萬分之250

(續上頁)

01

			章雪卿	萬分之114	萬分之114
			金玉鳳	萬分之300	萬分之300
			蔣忠輔	萬分之320	萬分之320
			豐運通開發有限公司	萬分之1186	萬分之1186
			楊俊廉	萬分之240	萬分之240
			曾碧珠	萬分之370	萬分之370
			冉長中	萬分之282	萬分之282
			李文中	萬分之310	萬分之310

02

編號	類別	不動產	共有人	權利範圍	價金分配比例
2	土地	臺北市中正區城中段2小段661地號土地 面積：169平方公尺 權利範圍：萬分之630	孟玉梅	萬分之73	萬分之73
			鄭淑惠	萬分之22	萬分之22
			李昭懿	萬分之14	萬分之14
			吳雍華	萬分之17	萬分之17
			鍾信吉	萬分之17	萬分之17
			陳黃阿美	萬分之22	萬分之22
			葉賢輝	萬分之15	萬分之15
			蔣秀捷	萬分之17	萬分之17
			黃肇南	萬分之19	萬分之19
			王統	萬分之21	萬分之21
			李淑珍	萬分之18	萬分之18
			侯斐媛	萬分之19	萬分之19
			蘇茂仁	萬分之21	萬分之21
			姚蘊正	萬分之30	萬分之30

(續上頁)

01

			鍾志	萬分之18	萬分之18
			洪秀枝	萬分之34	萬分之34
			范子昌	共同共有萬分之24	共同共有萬分之24
			范子健		
			范承隆		
			范子華		
			范寶昀		
			范寶均		
			黃大鈞		
			黃大維		
			陳黃美英	萬分之13	萬分之13
			王喜榮	萬分之16	萬分之16
			章雪卿	萬分之7	萬分之7
			金玉鳳	萬分之19	萬分之19
			蔣忠輔	萬分之20	萬分之20
			豐運通開發有限公司	萬分之79	萬分之79
			楊俊廉	萬分之15	萬分之15
			曾碧珠	萬分之23	萬分之23
			冉長中	萬分之18	萬分之18
			李文中	萬分之19	萬分之19

02

編號	類別	不動產	共有人	權利範圍	價金分配比例
3	土地	臺北市中正區城中段2小段662地號土地	孟玉梅	萬分之73	萬分之73
			鄭淑惠	萬分之22	萬分之22

面積：169平方公尺 權利範圍：萬分之630	李昭懿	萬分之14	萬分之14
	吳雍華	萬分之17	萬分之17
	鍾信吉	萬分之17	萬分之17
	陳黃阿美	萬分之22	萬分之22
	葉賢輝	萬分之15	萬分之15
	蔣秀捷	萬分之17	萬分之17
	黃肇南	萬分之19	萬分之19
	王統	萬分之21	萬分之21
	李淑珍	萬分之18	萬分之18
	侯斐媛	萬分之19	萬分之19
	蘇茂仁	萬分之21	萬分之21
	姚蘊正	萬分之30	萬分之30
	鍾志	萬分之18	萬分之18
	洪秀枝	萬分之34	萬分之34
	范子昌	共同共有萬分之24	共同共有萬分之24
	范子健		
	范承隆		
	范子華		
	范寶昀		
	范寶均		
	黃大鈞		
	黃大維		
	陳黃美英	萬分之13	萬分之13
	王喜榮	萬分之16	萬分之16
	章雪卿	萬分之7	萬分之7
	金玉鳳	萬分之19	萬分之19

(續上頁)

01

			蔣忠輔	萬分之20	萬分之20
			豐運通開發有限公司	萬分之79	萬分之79
			楊俊廉	萬分之15	萬分之15
			曾碧珠	萬分之23	萬分之23
			冉長中	萬分之18	萬分之18
			李文中	萬分之19	萬分之19

02

附表二、

03

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	孟玉梅	萬分之1194
2	鄭淑惠	萬分之356
3	李昭懿	萬分之220
4	吳雍華	萬分之266
5	鍾信吉	萬分之270
6	陳黃阿美	萬分之346
7	葉賢輝	萬分之248
8	蔣秀捷	萬分之268
9	黃肇南	萬分之300
10	王統	萬分之334
11	李淑珍	萬分之288
12	侯斐媛	萬分之300
13	蘇茂仁	萬分之330
14	姚蘊正	萬分之484
15	鍾志	萬分之288
16	洪秀枝	萬分之544

(續上頁)

01

17	范子昌	連帶負擔萬分之382
18	范子健	
19	范承隆	
20	范子華	
21	范寶昀	
22	范寶均	
23	黃大鈞	
24	黃大維	
25	陳黃美英	萬分之210
26	王喜榮	萬分之250
27	章雪卿	萬分之114
28	金玉鳳	萬分之300
29	蔣忠輔	萬分之320
30	豐運通開發有限公司	萬分之1186
31	楊俊廉	萬分之240
32	曾碧珠	萬分之370
33	冉長中	萬分之282
34	李文中	萬分之310