臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第923號

原　　告　游國棟(即邱郁婷之承當訴訟人)
000000000000000000
000000000000000000
　　孫傳寶(即邱郁婷之承當訴訟人)
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　莊振農律師
　　蔡郁箴律師
被　　告　黃建盛(兼黃呂雪之繼承人)
000000000000000000
　　黃兆祥(兼黃呂雪之繼承人)
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
兼上二人
訴訟代理人　黃琬惠(兼黃呂雪之繼承人)
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　沈恆律師
被　　告　黃莉莉
　　黃南榮
兼上二人
訴訟代理人　沈秋月
被　　告　黃奕鈞
000000000000000000
訴訟代理人　林維堯律師
被　　告　臺灣土地銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃伯川

訴訟代理人　吳學治
被　　告　黃耕一
000000000000000000
訴訟代理人　黃安妮
被　　告　李玉惠(即黃奕深之繼承人)
000000000000000000
　　黃柏勳(即黃奕深之繼承人)
000000000000000000
　　黃浩洋
參　加　人　玉霖建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　呂玉玫

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年2月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告黃琬惠、被告黃建盛、被告黃兆祥應就其被繼承人黃呂雪所遺坐落臺北市○○區○○段○○段○地號土地（權利範圍六十分之五）辦理繼承登記。

二、原告與被告黃琬惠、被告黃建盛、被告黃兆祥、被告臺灣土地銀行股份有限公司共有之臺北市○○區○○段○○段○地號土地應予變價分割，所得價金由原告與被告黃琬惠、被告黃建盛、被告黃兆祥、被告臺灣土地銀行股份有限公司按附表一所示比例分配之。

三、原告與被告臺灣土地銀行股份有限公司、被告黃浩祥共有之臺北市○○區○○段○○段○○○○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○○○○○號）應予變價分割，所得價金由原告與被告臺灣土地銀行股份有限公司、被告黃浩祥按如附表二所示比例分配之。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由原告、被告黃琬惠、被告黃建盛、被告黃兆祥、被告臺灣土地銀行股份有限公司、被告黃浩祥依附表三所示

比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原告依民法第823條及第824條規定，訴請分割兩造共有臺北市○○區○○段○○段00地號土地及臺北市○○區○○段○○段00○號建物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段000號（下就土地稱系爭土地，就建物稱系爭建物，合稱系爭不動產）均位於臺北市大安區，屬本院轄區，是本院就本件訴訟自有管轄權。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，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170條、第175條規定甚詳。本件被告黃奕深、黃呂雪分別於起訴後之民國108年8月3日、109年8月29日逝世，原告具狀聲明黃奕深之法定繼承人李玉惠、黃柏勳（下稱李玉惠2人）承受訴訟，黃呂雪之法定繼承人黃琬惠、黃建盛、黃兆祥（下稱黃琬惠3人）亦具狀聲明承受訴訟，有民事陳報㈡狀、民事訴之變更聲明狀、民事聲明承受訴訟狀、戶籍謄本、繼承系統表等件為證（本院108年度北司調字第1195號卷〈下稱調解卷〉第51頁，本院卷一第33、34、37、39、109、395至401頁），經核與前開規定相符，本件自應由李玉惠2人、黃琬惠3人續行本件訴訟程序。

三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。查，系爭土地權利範圍60分之

20、系爭建物權利範圍2分1原均為邱郁婷所有(訴外人杜惠珠信託予邱郁婷)，嗣於邱郁婷提起本件訴訟後之民國109年7月23日以買賣為原因移轉登記系爭土地權利範圍180分之52予游國棟、系爭土地權利範圍180分之20予孫傳寶、系爭建物權利範圍30分之13予游國棟、系爭建物權利範圍6分之1予孫傳寶所有，有系爭土地、建物第一類謄本可稽（本院卷二第105至117頁），業經邱郁婷、到場被告表示同意游國棟、孫傳寶承擔訴訟，有民事聲請承當訴訟狀、本院109年10月29日言詞辯論筆錄可參（本院卷一第325、385頁），是游國棟、孫傳寶承擔訴訟即應准許。

四、又按訴狀送達後，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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告於108年7月25日起訴時聲明為：㈠請准予就原告邱郁婷與被告黃呂雪、黃琬惠、黃建盛、黃兆祥、黃河汕、黃奕鈞、臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）間，共有之系爭土地變賣，所得價金按共有人之權利範圍比例分配之，㈡請准予就原告與被告黃耕一、黃河汕、黃奕深、黃奕鈞、黃浩祥間，共有之系爭建物變賣，所得價金按共有人之權利範圍比例分配之（調解卷第3頁反面）。嗣後於110年2月20日變更聲明為：㈠黃琬惠、黃建盛、黃兆祥應就其被繼承人黃呂雪所遺系爭土地應有部分12分之1辦理繼承登記，㈡原告與被告黃琬惠、黃建盛、黃兆祥、土地銀行共有之系爭土地以變賣方式分割，所得價金按應有部分比例分配，㈢原告與被告土地銀行、黃浩祥共有之系爭建物以變賣方式分割，所得價金按應有部分比例分配（本院卷二第100頁）。經核原告所為變更聲明，其基礎事實同一，揆諸前揭規定，應予准許。

五、本件黃建盛、黃兆祥、土地銀行、黃耕一、沈秋月、黃莉莉、黃南榮、李玉惠、黃柏勳等人未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：系爭不動產為兩造所共有，兩造就系爭不動產未訂有不分割之協議，亦無物之使用目的不能分割之情形，又無法協議分割。縱認系爭不動產前經臺灣高等法院以100年上字第684號民事判決（下稱前案判決）認黃耕一、黃河汕、訴外人黃顏昌即靚咖哩、吳麗娜即南台虱目魚之家、陳寶連即山西刀削麵館與杜惠珠間存有分管協議，惟原告不應受分管協議效力所拘束，況原告請求分割共有物，應為有終止分管協議之意思，存在分管協議亦並不影響原告訴請分割共有物之權利。而為避免將來共有人與建商間之爭議，並增加系爭不動產經濟效益之最大化，應以變價方式分割，並依應有部分比例分配變價所得之價金，始符合公平原則。另黃呂雪過世後所遺留之系爭土地應有部分1/12為黃琬惠3人公同共有，黃琬惠3人迄今尚未辦理繼承登記，原告於本案中併請求黃琬惠3人辦理繼承登記。為此，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟並聲明：如主文所示。

二、被告抗辯：

㈠黃琬惠3人：黃琬惠3人及黃呂雪均為系爭土地共有人，於101年12月28日與參加人玉霖建設開發股份有限公司簽有土地買賣合約書（下稱系爭買賣契約），黃琬惠3人及黃呂雪即已將各自持有之系爭土地應有部分60分之5出售予參加人，惟參加人未依約給付買賣價金，而未完成所有權移轉登記，參加人另以游國棟、孫傳寶之名義取得系爭土地應有部分各180分之52、180分之20外，其餘土地銀行持有應有部分180分之48係由參加人與其餘共有人簽訂合建契約而信託登記至土地銀行名下，亦即游國棟、孫傳寶及土地銀行名下系爭土地應有部分共3分之2已為參加人實質控制，參加人僅需履行系爭買賣契約之交付價金義務，即可控制系爭土地全部所有權，然參加人拒不履約，反要求黃琬惠3人及黃呂雪降低買賣價金，改以要求變價分割，顯屬權利濫用，若本院認

系爭不動產無法保留現狀，被告黃琬惠主張將系爭土地分割如109年10月29日民事答辯㈡狀附圖1所示，分割為面積相等之A、B、C三等分，保留A或C部分由黃琬惠3人及黃呂雪維持共有關係，應有部分各4分之1，因黃呂雪已死亡，其應有部分4分之1再由黃琬惠3人公同共有等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈡土地銀行、黃耕一、黃浩洋：系爭土地之共有人黃河汕於108年9月2日死亡，共有人黃奕深於108年8月3日死亡，均未辦妥繼承登記，即不得請求分割共有物。系爭建物經前案判決認存在分管協議，原告提起變價分割訴訟，係為規避分管協議之義務至為顯著。又黃浩祥已與參加人簽有都市更新改建之合約書，而黃琬惠3人及黃呂雪雖未簽訂都市更新改建之合約書，但均同意與該公司都更合建，上開共有人持有應有部分比例達60分之40，依土地法第34條之1規定，可對共有土地行使處分、變更、設定等行為，故無變價分割之理由及必要性，若經變價分割將導致黃浩洋無力承擔都更合建之違約責任。系爭不動產現由黃家子孫居住，於情感上或生活上皆為密不可分的關係，若遭變價分割，被告等將痛苦萬分等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈢黃奕鈞、沈秋月、黃莉莉及黃南榮則以：邱郁婷為杜惠珠之受託人，而非系爭不動產之共有人，杜惠珠將系爭不動產應有部分以信託為原因移轉登記予邱郁婷，係為擔保邱郁婷之債權，邱郁婷應無處分杜惠珠所有系爭土地之權利。又邱郁婷係為使被告與參加人間之合建契約破局，藉此獲利，邱郁婷即要求杜惠珠將其所有系爭不動產應有部分以信託為原因辦理所有權移轉登記係為提起訴訟，該信託行為應屬無效，邱郁婷即非系爭不動產共有人，而不得提起本件訴訟，且系爭土地面積僅282平方公尺，單獨開發建築之效益不高，必須與被告及其他共有人所有之同小段之12、12-1、13地號土地合併建築，始具有開發價值，若准邱郁婷以變價分割方式將系爭土地變賣，將致上開三筆土地無法與系爭土地合併開

發建屋價值大幅滑落，故邱郁婷提起本件訴訟係以損害被告及其他共有人為主要目的，違反民法第148條第1項規定，不應准許。縱認邱郁婷得請求分割共有物，惟若採變價分割方式，將使系爭土地與其他三筆土地合併開發之規劃破局造成被告及其他共有人受有損害，因此被告主張應以原物分配方式，將邱郁婷之應有部分按被告及其他共有人比例分配予被告及其他共有人，再由被告及其他共有人給予邱郁婷金錢補償等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、參加人則以：黃奕深、黃耕一將其所有系爭土地應有部分設定最高限額抵押權予參加人，且黃呂雪、黃琬惠3人與參加人簽立系爭買賣契約，參加人並已交付黃呂雪及黃琬惠3人部分款項，原告請求裁判分割系爭土地，將影響參加人抵押權之存續、系爭買賣契約，為保障其權利並輔助黃奕深、黃耕一、黃呂雪、黃琬惠3人，而聲明參加訴訟等語。

四、得心證之理由：

㈠按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，惟於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院69年台上字第1134號判例、68年度第13次及70年度第2次民事庭會議決議可資參照）。經查，黃呂雪死亡後，其繼承人即黃琬惠3人迄未就所遺系爭土地應有部分5/60辦理繼承登記，有系爭土地登記第一類謄本可參（本院卷第105頁），故原告為分割系爭土地，併同訴請黃呂雪繼承人即黃琬惠3人就黃呂雪之應有部分辦理繼承登記，以分割共有物，即屬有據。

㈡系爭不動產應以變價分割方式進行分割：

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；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823條第1項、第824條第1至3項分別定有明文。經查，系爭不動產依其使用目的並非不能分割，且原告、黃琬惠3人、土地銀行、黃浩祥亦無不能分割之協議，揆諸前開規定，原告自得請求分割共有物，況且，於本件於進行訴訟程序前，已依民事訴訟法第403條第1項第3款規定進行調解先行程序，並經本院以108年度北司調字第1195號案件受理在案，然兩造調解不成立，有調解程序筆錄可證（調解卷第59頁），足認兩造就系爭不動產之分割無法進行協議，則原告訴請裁判分割，應屬有據。

2.次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但須以其方法適當者為限，法院裁判分割共有物，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，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判意旨參照）。又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、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決參照）。經查，系爭不動產位於和平東路上，從系爭土地往和平東路觀之，右前方有科技大樓捷運站，正前方為台北富邦商業銀行股

份有限公司、信義房屋、住方不動產，右邊有啟誠聯合診所，右邊過馬路Toyota服務站，左邊為科技大樓，右側的118巷為6米巷道；系爭建物正鄰和平東路處為南台虱目魚之家，其大門亦於和平東路二段上，該處為2層樓建築物，第3層頂樓部分後方有加蓋鐵皮屋；自118巷進入的第一間係位於系爭建物中段的山西刀削麵館，其出入口為118巷，該處為3層樓建物，其與前面南台虱目魚之家有一樓梯可通往虱目魚之家與刀削麵館樓上的2、3樓，刀削麵館3樓後陽台突出建物位於靚咖哩上方，該處裝有鐵欄杆；自118巷進入的第二間係為於系爭建物後段的靚咖哩，其出入口為118巷，該處為2層樓建築物，2樓為鐵皮屋加蓋，其有內梯，可從1樓通往2樓；和平東路上、虱目魚之家旁為沒有門牌的早餐店，是一樓建物，其後方即為山西刀削麵館等情，有本院109年2月13日勘驗筆錄、現場照片可佐（本院卷第243至246-11頁）；且系爭土地為原告與黃琬惠3人、土地銀行（黃浩洋、沈秋月、黃莉莉、黃南榮、黃耕一信託登記予土地銀行）所共有，系爭建物為原告與土地銀行（沈秋月、黃奕鈞、黃耕一信託登記予土地銀行）、黃浩祥所共有，有系爭土地及建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷二第105至117頁），是以，系爭建物建築態樣錯綜複雜，前開商家上方、後方建築內外互有交疊，且共有人甚多，存在信託登記之關係，倘本院就系爭不動產採取實物分割方式，將使系爭不動產之法律關係趨於複雜，進而造成日後使用上困難，無法發揮經濟上最大利用價值。另考量系爭不動產位處臺北市大投區，公共設施及生活機能極佳，可認具有極高之市場價值，如以變價拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程序競標，亦可使系爭不動產在自由市場競爭之情形下反應出合理且適當之價值，對於全體共有人而言，應均屬有利。是以，本院審酌系爭不動產之利用現況及可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，認

本件分割方法應以變賣系爭房地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

3.黃琬惠3人、土地銀行、黃耕一、黃浩洋、黃奕鈞、沈秋月、黃莉莉及黃南榮等人雖稱系爭不動產若分割，將影響渠等與參加人間系爭買賣契約、都更合建、隔壁土地整合開發作業之法律關係，且參加人應給付買賣價金，而非推由原告提起本件訴訟請求分割共有物等語。然渠等間之買賣土地或都更合建關係，目前均僅有部分共有人與參加人成立契約關係，且依據實務經驗而論，上開被告等人與參加人間之都更合建作業仍處洽談之前階段，是否確能成立都更合建，實難預測，況隔壁地號土地是否願意與系爭土地一起都更，亦屬未知數，本院併考量系爭土地坐落位子極佳，若於自由市場競爭，系爭不動產或許能獲得更好的價格、吸引其他建商競標，亦不失為解決系爭不動產發展停滯不前之方式；另參加人未給付買賣價金一事，應由上開被告另案以其他方式解決，並非本件分割共有物所應考量之事項，是上開被告所稱均不影響本院前開判斷。

㈢另原告雖就黃莉莉、黃南榮、沈秋月、黃奕鈞、黃耕一、李玉惠、黃柏勳併提起本件分割共有物訴訟，然黃莉莉等人均非系爭不動產之共有人，是原告此部分之起訴，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告請求黃琬惠3人辦理繼承登記，並合併請求將原告、黃琬惠3人、土地銀行共有系爭土地，及原告、土地銀行、黃浩祥所共有系爭建物，均予以變價分割，所得價金各按原告、黃琬惠3人、土地銀行、黃浩祥之應有部分比例予以分配，為有理由，爰判決如主文第一項至第三項所示。至原告對非系爭不動產共有人之其餘被告起訴部分，即無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：本件係因共有物分割事件涉訟，共有

人均蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，依民事訴訟法第80條之1規定，爰另諭知訴訟費用之負擔比例如主文第五項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　18　　日

民事第七庭　法　　官　　楊惠如

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　18　　日

書 記 官　　吳昭誼

附表一：

	系爭土地共有人應有部分比例
游國棟	52/180
孫傳寶	20/180
黃呂雪所遺留部分	5/60（由黃琬惠、黃建盛、黃兆祥公同共有）
黃琬惠	5/60
黃建盛	5/60
黃兆祥	5/60
臺灣土地銀行股份有限公司	4/15

附表二：

	系爭建物共有人應有部分比例
游國棟	13/30
孫傳寶	1/6
臺灣土地銀行股份有限公司	3/10

黃浩祥	1/10

附表三：訴訟費用分攤比例附表

共有人	應有部分		訴訟費用負擔比例
	系爭土地	系爭建物	
游國棟	52/180	13/30	130/360
孫傳寶	20/180	1/6	50/360
黃呂雪所遺留部分	5/60	無	15/360（由黃琬惠、黃建盛、黃兆祥公同共有）
黃琬惠	5/60	無	15/360
黃建盛	5/60	無	15/360
黃兆祥	5/60	無	15/360
臺灣土地銀行股份有限公司	4/15	3/10	102/360
黃浩祥	無	1/10	18/360