

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第1022號

原告 太平洋建設股份有限公司

法定代理人 柳逸義

訴訟代理人 劉宏邈律師

被告 柯玉秀(即柯尾之繼承人)

柯麗花(即柯尾之繼承人)

柯月柑(即柯尾之繼承人)

行政院國軍退除役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家
(即劉傳遠之遺產管理人)

法定代理人 張長林

被告 群策資產管理股份有限公司

法定代理人 周淑惠

訴訟代理人 宋益中

上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國110年9月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告柯玉秀、柯麗花、柯月柑應就被繼承人柯尾所有如附表所示
土地辦理繼承登記。

兩造共有如附表所示土地分割由原告取得。

原告應補償被告柯玉秀、柯麗花、柯月柑、行政院國軍退除役官
兵輔導委員會板橋榮譽國民之家(即劉傳遠之遺產管理人)、群策
資產管理股份有限公司分別如附表所示金額。

訴訟費用由被告柯玉秀、柯麗花、柯月柑、行政院國軍退除役官
兵輔導委員會板橋榮譽國民之家(即劉傳遠之遺產管理人)、群策

01 資產管理股份有限公司各負擔十分之一，餘由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 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
05 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。查原告
06 請求分割兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000○○00
07 00地號土地（下合稱系爭土地），揆諸前揭規定，應由系爭
08 土地所在地之本院專屬管轄。

09 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但因情事
10 變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法
11 第255條第1項第4款定有明文。查原告起訴時聲明：(一)被告
12 柯尾之繼承人柯玉秀、柯麗花、柯月柑應就柯尾所遺系爭土
13 地應有部分30分之6辦理繼承登記；(二)兩造共有系爭土地應
14 合併分割，分割方法由原告取得原物全部；(三)原告應按民事
15 起訴狀附表一所示應有部分比例金錢補償被告等語（北司調
16 卷第9-11頁）；嗣於民國110年9月6日具狀聲明：(一)被告柯
17 尾之繼承人柯玉秀、柯麗花、柯月柑應就柯尾所遺系爭土地
18 應有部分30分之6辦理繼承登記；(二)兩造共有系爭土地應合
19 併分割，分割方法由原告取得原物全部；(三)原告應按附表所
20 示土地價格欄所示金錢補償被告等語（本院卷第226-227
21 頁），核與前揭規定相符，應予准許。

22 三、被告柯麗花、柯月柑、行政院國軍退除役官兵輔導委員會板
23 橋榮譽國民之家(即劉傳遠之遺產管理人，下稱板橋榮民之
24 家)均經受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
25 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
26 論而為判決。

27 貳、實體部分

28 一、原告主張：系爭土地為原告、柯尾、被告板橋榮民之家、被
29 告群策資產管理股份有限公司（下稱群策公司）共有，權利
30 範圍分別如附表所示。因共有人柯尾現已死亡，原告無法與
31 柯尾之全體繼承人協議分割系爭土地，而系爭土地若以原物

01 分配全體共有人，各共有人所得面積及面臨道路之寬度皆甚
02 小，無法各自申請建築，因原告權利範圍比例最高，願依各
03 共有人應有部分比例以金錢方式補償，應係最符合全體共有
04 人利益之分割方式，爰依法提起本件訴訟，並聲明：如主文
05 所示。

06 二、被告柯玉秀、群策公司對原告主張之分割方法無意見。被告
07 柯麗花、柯月柑、板橋榮民之家則均未於言詞辯論期日到
08 場，亦未提出書狀表示意見。

09 三、得心證之理由：

10 (一)原告請求分割系爭土地為有理由：

11 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
14 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
15 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
16 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
17 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
18 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
19 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
20 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
21 定有明文。又按分割共有物既對於物之權利有所變動，即屬
22 處分行為之一種，凡因繼承於登記前已取得不動產物權者，
23 其取得雖受法律之保護，不以其未經繼承登記而否認其權
24 利，但繼承人如欲分割其因繼承而取得公同共有之遺產，因
25 屬於處分行為，依民法第759條規定，自非先經繼承登記，
26 不得為之。共有物之分割性質上為處分行為，不因協議分割
27 或裁判分割而有不同，依民法第758條規定，共有之不動產
28 之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記前，不得
29 分割共有物（最高法院68年度第13次民事庭庭推總會議決議
30 (二)決議及附帶決議意旨參照）。分割共有物，性質上為
31 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有

01 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
02 物。惟於訴訟中，請求辦理繼承登記，並合併為分割共有物
03 之請求，不但符合訴訟經濟原則，抑與民法第759條及強制
04 執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年臺上字第101
05 2號判決意旨參照）。查系爭土地為原告、柯尾、被告板橋
06 榮民之家、被告群策公司共有，權利範圍分別如附表所示等
07 情，有系爭土地最新土地建物查詢資料（本院卷第204-210
08 頁）為憑，而柯尾死亡後，由其法定繼承人即被告柯玉秀、
09 柯麗花、柯月柑共同繼承，有萬華區戶政事務所戶籍謄本
10 （本院卷第51-53頁）為憑，復為兩造無爭執（本院卷第86
11 頁），則被告柯玉秀、柯麗花、柯月柑就柯尾共有系爭土地
12 雖尚未辦理繼承登記，然已因繼承而取得系爭土地所有權，
13 而系爭土地並無因物之使用目的不能分割情形，亦無不能分
14 割之約定，因未尋獲共有人柯尾之繼承人即被告柯麗花、柯
15 月柑而就分割方法無法協議，揆諸前揭規定，原告訴請被告
16 柯玉秀、柯麗花、柯月柑就被繼承人柯尾共有系爭土地辦理
17 繼承登記，並合併對被告柯玉秀、柯麗花、柯月柑、板橋榮
18 民之家、群策公司為分割共有物之請求，自屬有據。

19 (二)系爭土地以原物分配予原告，其餘共有人以金錢補償為宜：

20 1.按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
21 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之
22 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
23 拘束（最高法院88年度臺上字第600號判決意旨參照）。查
24 原告主張合併分割系爭土地並由原告取得原物全部，而被告
25 柯玉秀、群策公司均對原告主張之分割方法無意見，經審酌
26 原告就系爭土地之權利範圍高達120分之75、120分之68，顯
27 逾持分半數，堪認系爭土地分配予原告將能使土地經濟價值
28 最大化，而被告柯玉秀、群策公司均表示同意受金錢補償，
29 被告柯麗花、柯月柑、板橋榮民之家則均已於相當時期受合
30 法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見，
31 堪認其等就系爭土地分割方法應無特定意見，本院綜合斟酌

系爭土地經濟效用及全體共有人之利益，認系爭土地宜以原物分配予持分最高之原告所有，當為最符社會經濟效益之分割方法。

2.經本院就系爭土地囑託國泰不動產估價師聯合事務所估價，系爭土地使用分區為第二種住宅區（302地號）、道路用地（302-1地號），302地號單價每坪69萬元、302-1地號單價每坪6萬6,446元，總值為3,199萬5,307元，有估價報告書（外放不動產估價報告書第32頁）為憑，是原告應按各共有人就系爭土地應有部分比例之價值，分別補償其餘共有人如附表所示金額，以兼顧兩造之利益。

四、綜上所述，原告請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。至於分割方法，本院係依法定分割方法採原物分割系爭土地均分歸由原告取得為當，並應由原告補償其餘共有人，此應屬符合社會經濟效益之分割方法，爰判決如主文所示。

五、訴訟費用之負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項。

中 華 民 國 110 年 9 月 30 日
民事第四庭 法 官 姚水文

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 10 月 1 日
書記官 吳華瑋

附表

信義區犁和段二小段302地號（面積153平方公尺）

編號	共有人	權利範圍	持分面積 （坪）	應補償金額 （新臺幣）	計算式 （單價×持分面積）
1	柯玉秀 （即柯尾之繼承人）	2/30	3.0855	212萬8,995元	69萬×3.0855
2	柯麗花 （即柯尾之繼承人）	2/30	3.0855	212萬8,995元	69萬×3.0855
3	柯月柑 （即柯尾之繼承人）	2/30	3.0855	212萬8,995元	69萬×3.0855

(續上頁)

01

4	行政院國軍退除役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家(即劉傳遠之遺產管理人)	2/30	3.0855	212萬8,995元	69萬×3.0855
5	群策資產管理股份有限公司	13/120	5.014	345萬9,660元	69萬×5.014
6	原告	75/120			

02

信義區犁和段二小段302-1地號(面積3平方公尺)

03

編號	共有人	權利範圍	持分面積 (坪)	應補償金額 (新臺幣)	計算式 (單價×持分面積)
1	柯玉秀 (即柯尾之繼承人)	2/30	0.0605	4,020元	6萬6,446×0.0605
2	柯麗花 (即柯尾之繼承人)	2/30	0.0605	4,020元	6萬6,446×0.0605
3	柯月柑 (即柯尾之繼承人)	2/30	0.0605	4,020元	6萬6,446×0.0605
4	行政院國軍退除役官兵輔導委員會板橋榮譽國民之家(即劉傳遠之遺產管理人)	2/30	0.0605	4,020元	6萬6,446×0.0605
5	群策資產管理股份有限公司	5/30	0.1513	1萬53元	6萬6,446×0.1513
6	原告	68/120			