

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第496號

原告 豐運通開發有限公司

法定代理人 李文中

訴訟代理人 周致廷律師

被告 駱元元

周淑英

上一人

訴訟代理人 周朝陽

被告 古桂芳即古桂香

黃梅桂即孫黃梅桂

江芬玲

蔡冠成

蔡進成

蔡鳳月

蔡月華

林美娟

陳明進

鄭伯遜

李鄭彩雲

01 林秀榮
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 李誠莉
06 0000000000000000
07 李誠之
08 0000000000000000
09 許志華即許水長之承受訴訟人
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 許黃錦即許水長之承受訴訟人
13 住○○市○○區○○路0段00巷00○○號

14 許淑蕙即許水長之承受訴訟人
15 0000000000000000
16 許志銘即許水長之承受訴訟人
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 上三人共同
20 訴訟代理人 林明正律師
21 蔡金峰律師
22 受告知人 王婉琪
23 兆豐國際商業銀行股份有限公司
24 0000000000000000
25 華南商業銀行股份有限公司
26 0000000000000000
27 方孟昭
28 富邦實業股份有限公司
29 0000000000000000
30 顏麗美

日盛國際商業銀行股份有限公司

訴訟代理人 廖士賢

受告知人 魏素敏

林枝源

彰化商業銀行股份有限公司

中國信託商業銀行股份有限公司

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告許黃錦、許志華、許志銘、許淑蕙應就被繼承人許水長所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地應有部分一萬分之十九及坐落其上同段七一零建號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○○○○○○號二樓）應有部分一萬分之三百辦理繼承登記。

兩造共有如附表一所示之建物、土地准予變價分割，所得價金依附表一所示價金分配比例欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明文。又受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第67條亦有明文。本件坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號及662地號（面積分別為169平方公尺、214平方公尺，下稱系爭土地）之土地暨其上同段710建號即門牌號碼臺北市○○區○○

○路000號2樓之建物（面積197.94平方公尺，下稱系爭建物，以上不動產即如附表一所示之土地及建物，合稱為系爭房地），其上有抵押權人王婉琪、兆豐國際商業銀行股份有限公司、華南商業銀行股份有限公司、方孟昭、富邦實業股份有限公司、顏麗美、日盛國際商業銀行股份有限公司、魏素敏、林枝源、彰化商業銀行股份有限公司、中國信託商業銀行股份有限公司、廖士賢之抵押權，故依前開規定聲請對上開抵押權人告知訴訟。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。前開所定第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；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第171條、第175條、第176條分別定有明文。首查，被告蔡宋騰妹於起訴後之民國109年8月7日死亡，經原告為其繼承人蔡冠成、蔡進成、蔡鳳月、蔡月華聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、系爭房地之土地及建物第一類登記謄本在卷可證（見本院卷一第264頁至第405頁）。次查，被告許水長於起訴後之111年2月26日死亡，經原告為其繼承人許黃錦、許志華、許志銘、許淑蕙聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、系爭房地之土地及建物第一類登記謄本在卷可稽（見本院卷三第272頁至第288頁），經核均與前揭法條規定相符，應予准許。

三、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。本件原告起訴聲明：兩造共有坐落於臺北市○○區○○段○○段000地號及662地號之土地暨其上同段710建號即地址臺北市○○區○○路000號2樓之建物，准予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。嗣最後變更聲明為：（一）被

告許黃錦、許志華、許志銘、許淑蕙應就被繼承人許水長名下臺北市○○區○○段○○段000地號及662地號土地所有權應有部分各19/10000暨其上同段710建號之建物所有權應有部分300/10000辦理繼承登記。（二）兩造共有如附表所示之建物、土地准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示價金分配比例分配之。核其上開聲明之變更，係將系爭房地變價分割後各共有人之價金分配比例具體化，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，原告縱有聲明，訴訟標的仍為共有物之分割請求權，屬補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

四、被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

（一）兩造共有系爭房地，而系爭房地無不能分割情事，兩造間亦無不分割之約定，且系爭建物荒廢十多年，外牆帷幕及玻璃破損、外牆磁磚隆起掉落，自104年起屢遭臺北市政府發函限期改善，惟共有人數過多，無法達成修繕及管理方案之共識，系爭建物面積僅59.88坪卻有21位共有人，若原物分配將造成過於畸零無法利用、減損經濟價值、使法律關係趨於複雜，故不適於原物分割，反之若變賣係爭共有物，可使市場價值極大化、有利於共有人，宜採取變價分割等情。

（二）爰依民法第823條第1項、第824條之規定提起本件訴訟，並聲明如主文第1項、第2項所示。

二、被告則以：

（一）被告駱元元部分：同意變價分割方案等語。

（二）被告李鄭彩雲部分：不同意強迫出售，希望原物分割等語。

（三）被告周淑英：不同意變價分割，希望原物分割等語。

01 (四) 被告古桂芳、黃梅桂部分：不同意變價分割，希望取回購
02 買時之價金等語。

03 (五) 被告許黃錦、許志華、許志銘、許淑蕙部分：以合理價格
04 變價即可等語。

05 (六) 本件其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
06 聲明或陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
09 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
10 者，不在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定
11 後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共
12 有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
13 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
14 配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有
15 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各
16 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為
17 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
18 一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1項、
19 第2項、第4項分別定有明文。又按因繼承、強制執行、徵
20 收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不
21 動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條
22 亦有明文。而分割共有物性質上為處分行為，依民法第75
23 9條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承
24 人未為繼承登記前，不得分割共有物，故實務上准許共有
25 人以一訴請求共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併以繼
26 承人及其餘共有人為分割共有物之請求（最高法院69年台
27 上字第1012號判決意旨參照）。經查，系爭房地為兩造所
28 共有，許水長於111年2月26日死亡，而被告許黃錦、許志
29 華、許志銘、許淑蕙為其法定繼承人，尚未辦理繼承登記
30 等情，有繼承系統表、除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、
31 系爭房地之土地及建物第一類登記謄本在卷可稽（見本院

卷三第272頁至第288頁）。又系爭房地無因物之使用目的而不能分割之情事，兩造間未訂有不分割之協議，亦無法協議分割等情，亦有土地、建物登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷二第5頁至第109頁），且為兩造所不爭執，應堪認定。是原告起訴請求被告許黃錦、許志華、許志銘、許淑蕙應就許水長所遺系爭房地之應有部分辦理繼承登記，並裁判分割系爭房地，即屬有據，應予准許。

（二）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人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查，原告所提分割方案為變價分割，被告李鄭彩雲、周淑英所提方案為原物分割，然渠等均未提出原物分割之方案供本院參考。本件如採取原物分割方式勢必需另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，且徒增法律關係之複雜化，有害於各共有人之日常生活，並減損共有物之經濟價值，足見系爭房地不適於原物分割於各共有人之方法。而變賣共有物在自由市場競爭之情形下，將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，亦較為有利。又共有人如欲取得系爭房地所有權，其於變價分割之執行情序中，亦可依民法第824條第7項規定，行使優先承買權，以達繼續其投資規劃、維持共有物經濟效益，並兼顧其對共有物之特殊感情。本院審酌系爭房地之現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他不動產持分等一切情事，認本件應以變價分割之方式，將變價所得按如

附表一所示比例分配價金為適當。依上說明，原告請求將兩造共有之系爭房地予以變賣，並分配變賣所得之價金，為有理由，應予准許。

(三) 因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割共有物之訴，係兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，乃為伸張或防衛其權利所必要，是本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔如附表二所示，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

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

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 10 月 28 日
民事第三庭 法 官 陳裕涵

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 111 年 10 月 28 日
書記官 林怡玟

附表一：

編號	項目	地號建號	面積	權利範圍	共有人	應有部分比例	價金分配比例
1	建物	臺北市○○區○○段○○段000○號 (門牌號碼臺北市○○區○	197.94 平方公尺	全部	駱元元	458/10000	458/10000
					周淑英	602/10000	602/10000
					許黃錦	共同共有300/ 10000	共同共有300/ 10000
					許志華		
					許志銘		
					許淑蕙		
					古桂芳	162/10000	162/10000

		○ 路 000 號2樓)			黃梅桂	162/10000	162/10000
					江芬玲	224/10000	224/10000
					蔡冠成	公司共有334/ 10000	公司共有334/ 10000
					蔡進成		
					蔡鳳月		
					蔡月華		
					林美娟	332/10000	332/10000
					陳明進	254/10000	254/10000
					鄭伯遜	286/10000	286/10000
					李鄭彩雲	512/10000	512/10000
					林秀榮	488/10000	488/10000
					李誠莉	2072/120000	2072/120000
					李誠之	1480/120000	1480/120000
					豐運通開 發有限公司	5590/10000	5590/10000
2	土地	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000地號	169 平方公尺	670/10000	駱元元	29/10000	29/670
					周淑英	38/10000	38/670
					許黃錦	公司共有 19/10000	公司共有 19/670
					許志華		
					許志銘		
					許淑蕙		
					古桂芳	10/10000	10/670
					黃梅桂	10/10000	10/670
					江芬玲	35/10000	35/670
					蔡冠成	公司共有 21/10000	公司共有 21/670
					蔡進成		
					蔡鳳月		
					蔡月華		
					林美娟	21/10000	21/670
					陳明進	16/10000	16/670
					鄭伯遜	18/10000	18/670
					李鄭彩雲	32/10000	32/670
					林秀榮	30/10000	30/670
					李誠莉	126/120000	126/2680
					李誠之	90/120000	90/2680
					豐運通開	373/10000	373/670

(續上頁)

01

					發有限公司		
3	土地	臺北市○○區○○段○○段000地號	214 平方公尺	670/10000	駱元元	29/10000	29/670
					周淑英	38/10000	38/670
					許黃錦	共同共有 19/10000	共同共有 19/670
					許志華		
					許志銘		
					許淑蕙		
					古桂芳	10/10000	10/670
					黃梅桂	10/10000	10/670
					江芬玲	35/10000	35/670
					蔡冠成	共同共有 21/10000	共同共有 21/670
					蔡進成		
					蔡鳳月		
					蔡明華		
					林美娟	21/10000	21/670
					陳明進	16/10000	16/670
					鄭伯遜	18/10000	18/670
					李鄭彩雲	32/10000	32/670
					林秀榮	30/10000	30/670
					李誠莉	126/120000	126/2680
					李誠之	90/120000	90/2680
					豐運通開發有限公司	373/10000	373/670

02

附表二：訴訟費用負擔之比例

03

共有人	訴訟費用負擔之比例
駱元元	458/10000
周淑英	602/10000
許黃錦	連帶負擔300/10000
許志華	
許志銘	
許淑蕙	

古桂芳	162/10000
黃梅桂	162/10000
江芬玲	224/10000
蔡冠成	連帶負擔334/10000
蔡進成	
蔡鳳月	
蔡月華	
林美娟	332/10000
陳明進	254/10000
鄭伯遜	286/10000
李鄭彩雲	512/10000
林秀榮	488/10000
李誠莉	2072/120000
李誠之	1480/120000
豐運通開發有限公司	5590/10000