

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第46號

上訴人 吳俊頡

訴訟代理人 吳慶隆律師

被上訴人 臺北市政府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 胡思煒

楊曜嘉

被上訴人 鴻展興業股份有限公司

法定代理人 吳松翰

被上訴人 高耀宗

陳尚呈

陳鶯心

陳怜朱

陳品靜

蔣東庭

高素惠

高淑貞

高淑真

上一人

法定代理人 廖振良

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國110年11月17日本院臺北簡易庭109年度北簡字第4006號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國113年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

01 被上訴人陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜應就被繼承人陳蔣麗
02 惠、陳家惠所遺如附表二所示土地（權利範圍八分之一）辦理繼
03 承登記。

04 上訴人與被上訴人臺北市政府、高耀宗、高素惠、高淑貞、高淑
05 真、鴻展興業股份有限公司共有如附表一所示之土地應予變價分
06 割，所得價金依如附表一所示應有部分比例分配。

07 上訴人與被上訴人臺北市政府、陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品
08 靜、蔣東庭、高素惠、高淑貞、高淑真、鴻展興業股份有限公司
09 共有如附表二所示之土地應予變價分割，所得價金依如附表二所
10 示應有部分比例分配。

11 第一、二審訴訟費用，由兩造依如附表三所示之比例負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序方面：

14 一、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
15 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
16 訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即
17 為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定
18 有明文。經查，被上訴人臺北市政府之法定代理人原為柯文
19 哲，於訴訟繫屬中變更為蔣萬安，有臺北市政府民國111年1
20 2月25日府授人任字第11130102003號函在卷可稽（見本院卷
21 一第263頁），其於112年2月4日具狀聲明承受訴訟（見本院
22 卷一第261頁），核無不合，應予准許。

23 二、本件被上訴人均經合法通知而未於最後言詞辯論期日到場，
24 爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、上訴人主張：如附表一、二所示土地（下分稱系爭328地號
27 土地、系爭416地號土地，合稱系爭土地）分別為伊與如附
28 表一、二所示之人所共有（共有人及應有部分比例詳如附表
29 一、二所載），無依法令、目的或經協議不能分割之情事，
30 伊得依民法第823條第1項規定，隨時請求分割系爭土地。又
31 因系爭328、416地號土地面積分別為227平方公尺、125平方

公尺，若依各共有人應有部分比例原物分割，面積顯然過小，不足提供各自日常生活使用，亦無法妥善建築，有礙系爭土地之經濟利用，爰依民法第824條第2項第2款規定，請求將系爭土地均予變價分割。另系爭416地號土地共有人之一原為訴外人陳蔣麗惠，然陳蔣麗惠於97年5月7日死亡，繼承人為訴外人陳家惠、被上訴人陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等5人，但陳家惠嗣於102年3月24日死亡，繼承人為陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜（下稱陳尚呈等4人），惟陳尚呈等4人尚未辦理繼承登記，亦未辦理限定或拋棄繼承，伊並請求陳尚呈等4人就陳蔣麗惠、陳家惠所遺系爭416地號土地（權利範圍8分之1）辦理繼承登記等語。

二、被上訴人則以：

(一)臺北市府：伊對系爭土地之應有部分比例均為4分之1，系爭土地係於73年間由原所有權人以贈與方式移轉予伊，使用分區均為第三種住宅區，倘系爭土地經變價分割而移轉為私有，日後即無法參與都市更新事業計畫並採權利變換方式選配房地，恐造成市有財產權益減損，故不同意變價分割。若採原物分割，請求依伊應有部分比例計算分割後所得土地面積，但就分割後所得土地之坐落位置無意見等語，資為抗辯。

(二)鴻展興業股份有限公司（下稱鴻展公司）：同意變價分割系爭土地等語，資為抗辯。

(三)其餘被上訴人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，並於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人陳尚呈等4人應就被繼承人陳蔣麗惠、陳家惠所遺系爭416地號土地所有權（權利範圍為8分之1）辦理繼承登記。(三)系爭328地號土地應予變價分割，所得價金由兩造依如附表一「應有部分比例」欄所示比例分配。(四)系爭416地號土地應予變價分割，所得價金由兩造依如附表二「應有部分比例」欄所示比例分

01 配。被上訴人臺北市政府答辯聲明：上訴駁回。

02 四、經查，系爭土地為上訴人與如附表一、二所示之被上訴人分
03 別共有（共有人及應有部分比例詳如附表一、二所載），系
04 爭416地號土地共有人之一原為陳蔣麗惠（權利範圍為8分之
05 1），陳蔣麗惠於97年5月7日死亡，應由其繼承人陳家惠、
06 陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等5人繼承其應有部分，
07 陳家惠嗣於102年3月24日死亡，繼承人為陳尚呈等4人，陳
08 尚呈等4人尚未辦理繼承登記，亦未拋棄繼承等情，有系爭
09 土地登記謄本、陳蔣麗惠之繼承系統表、家事事件（全部）
10 公告查詢結果在卷可稽（見本院卷一第323至325頁、第348
11 頁；卷二第215至220頁），此部分事實，首堪認定。

12 五、本院之判斷：

13 (一)上訴人請求陳尚呈等4人就被繼承人陳蔣麗惠、陳家惠所遺
14 系爭416地號土地所有權（權利範圍為8分之1）辦理繼承登
15 記，有無理由？

16 1.按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已
17 取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第75
18 9條定有明文。次因分割共有物性質上為處分行為，故共有
19 不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼
20 承人自非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被
21 告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共
22 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
23 理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及
24 其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事
25 庭會議決議、70年度第2次民事庭會議決議參照）。

26 2.查陳蔣麗惠原為系爭416地號土地共有人（權利範圍為8分之
27 1），於97年5月7日死亡，繼承人為陳家惠、陳尚呈、陳鶯
28 心、陳怜朱、陳品靜等5人，均未拋棄繼承，亦未就陳蔣麗
29 惠所遺上開土地所有權辦理繼承登記，陳家惠嗣於102年3月
30 24日死亡，繼承人為陳尚呈等4人，均未拋棄繼承，迄未就
31 上開土地所有權辦理繼承登記等情，業經認定如前，揆諸前

01 揭說明，上訴人於請求分割系爭416地號土地之同時，一併
02 請求被繼承人陳蔣麗惠、陳家惠之全體繼承人即陳尚呈等4
03 人應就系爭416地號土地所有權（權利範圍為8分之1）辦理
04 繼承登記，核屬有據，應予准許。

05 (二)上訴人請求分割系爭土地，有無理由？

06 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。是以，共有物依其使
09 用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人
10 自得隨時請求分割（最高法院84年度台上字第865號判決意
11 旨參照）。又民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不
12 能分割，係指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言。
13 倘現在尚無不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的
14 不能分割情事，亦無礙於共有人之分割請求權。另按私人因
15 特定目的，於自己所有之土地自行設置道路，供自己或因私
16 法關係經其同意，提供特定人作為道路使用者，其性質與既
17 成道路，或因公用地役關係成為一般不特定人得通行使用之
18 所謂既成道路不同。私有道路設置後，土地所有人對該私有
19 道路仍保有所有權及本於所有權而生之各種權能，包括管理
20 權、使用權（最高法院109年度台上字第2492號判決要旨可
21 參）。

22 2.查系爭土地分別為上訴人與如附表一、二所示之被上訴人共
23 有（共有人及應有部分比例詳如附表一、二所載），均無依
24 法令不能分割之情，兩造間復未定有不分割之特約等節，有
25 臺北市松山地政事務所111年2月9日北市松地測字第1117002
26 641號函及土地登記謄本在卷可稽（見本院卷一第65頁；卷
27 二第215至220頁），且為到庭之兩造所不爭執（見原審卷二
28 第384頁；本院卷一第335頁），洵堪認定。又系爭328、416
29 地號土地雖分別為65使字第176號（即門牌號碼臺北市○○
30 區○○街000巷0弄00號、24號1至4樓、26號1至4樓、28號、
31 30號、32號、34號1至4樓、36號）、64使字第1366號（即門

牌號碼臺北市○○區○○街000巷00弄00號1至4樓、25號1至4樓、5號1至4樓、7號1至4樓、9號1至4樓）使用執照建築基地之6米私設道路，然非屬法定空地，無建築基地法定空地分割辦法之適用，倘涉及與原核准使用用途不同之變更，應委託開業建築師依建築物使用類組及變更使用辦法等相關建築法令檢討符合規定，方得辦理變更使用執照等情，有臺北市政府都市發展局111年3月2日北市都授建字第1116020089號、111年4月20日北市都授建字第1113023534號、111年10月31日北市都建照字第1116187426號函及建物登記謄本存卷可參（見本院卷一第73頁、第89至90頁、第243至244頁；限閱卷），是系爭328、416地號土地雖分別為65使字第176號、64使字第1366號使用執照建築基地之6米私設道路，然系爭土地所有人仍保所有權及本於所有權而生之各種權能，系爭土地經分割後之所有人與原經系爭土地所有人同意作為道路通行之特定人間，就系爭土地之通行使用仍應依私法關係定其權利義務內容，且如欲變更使用執照原定系爭土地之用途，尚需符合相關建築法令始得為之，要不當然因系爭土地予以分割即影響系爭土地作為65使字第176號、64使字第1366號使用執照建物私設道路之使用目的，是系爭土地現亦無因物之使用目的不能分割之情，揆諸前揭規定，上訴人訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

(三)系爭土地之分割方案以何者為適當？

- 1.按共有物分割之方法不能協議決定者，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。再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利

01 用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方
02 法以為分割，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分
03 配於各共有人（最高法院96年度台上字第108號、98年度台
04 上字第2058號判決意旨參照）。

05 2.經查，系爭328地號土地上無地上物，系爭416地號土地遭一
06 旁建物占用之面積僅3.26平方公尺（計算式： $1.57\text{平方公尺} + 1.69\text{平方公尺} = 3.26\text{平方公尺}$ ），此有現場照片及臺北市
07 松山地政事務所112年11月14日北市松地測字第1127019449
08 號函附土地複丈成果圖在卷可考（見本院卷二第83至107
09 頁、第123頁），又除臺北市政府及鴻展公司以外之被上訴
10 人均未就本件分割方案表示意見，足認兩造與系爭土地間之
11 現實依附性及生活情感緊密連結度較低。次查，系爭328、4
12 16地號土地面積分別為227、125平方公尺，此有土地登記謄
13 本附卷可憑（見本院卷二第215、218頁），若依各共有人之
14 應有部分比例原物分割，即便系爭328地號土地應有部分比
15 例最高之臺北市政府、高耀宗得受分配之面積各僅為56.75
16 平方公尺（計算式： $227\text{平方公尺} \times 1/4 = 56.75\text{平方公尺}$ ），
17 系爭416地號土地應有部分比例最高之臺北市政府得受分配
18 之面積則僅為31.25平方公尺（計算式： $125\text{平方公尺} \times 1/4 =$
19 31.25平方公尺 ），將使系爭土地過於細分，顯不具社會經
20 濟及現今都市發展效用，而難以利用，各共有人間復無法相
21 互協議整合，原物分割顯有相當困難，並有害系爭土地整體
22 開發利用及其他共有人之利益，自非適當公允。至臺北市政
23 府雖辯稱系爭土地倘經變價分割而移轉為私有，日後即無法
24 參與都市更新事業計畫並採權利變換方式選配房地，恐造成
25 市有財產權益減損，故不同意變價分割云云。然臺北市政府
26 並未舉證系爭土地已有土地都市更新事業計畫及權利變化計
27 畫案經申請報核，尚難以此未能確定之考量，逕謂系爭土地
28 有不宜變價分割之情形。

29
30 3.是以，本院審酌系爭土地之面積、共有人數、使用現況，再
31 衡酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通

01 與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用
02 價值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭
03 土地之利用情形、對系爭土地在感情上或生活上是否有密不
04 可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與
05 競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭土地所有權，
06 佐以系爭土地整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結
07 果，以較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其
08 應有部分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護系爭土地
09 合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，而認系
10 爭土地均以變價分割為最妥適、合理、公平之分割方案。

11 (四)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
12 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
13 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
14 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
15 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
16 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，高素
17 惠於112年2月24日將其所有系爭328、416地號土地應有部分
18 各8分之1共同設定240萬元之最高限額抵押權予訴外人陳佩
19 櫻，有土地登記謄本在卷可參（見本院卷二第216至217頁、
20 第220頁），經本院對陳佩櫻為訴訟告知，陳佩櫻於本院言
21 詞辯論終結前均未對抵押權之轉載為反對意思表示，依上開
22 規定，其抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押
23 人所分得之部分。又民法第824條之1第2項但書各款規定，
24 乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有
25 所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為
26 已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年度法律座談會研討意見
27 參照），本院自無須於判決主文為諭知，併此敘明。

28 六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規
29 定，請求分割系爭土地，併請求陳尚呈等4人就陳蔣麗惠、
30 陳家惠所遺系爭416地號土地所有權（權利範圍為8分之1）
31 辦理繼承登記，均為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地

之共有人數、使用狀況、當事人意願及共有人利益等一切情狀，認系爭土地均應採變價方式分割，並將所得價金分別按如附表一、二所示之兩造應有部分比例分配為適當。原判決駁回上訴人之請求，未盡允洽，上訴人指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2至4項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依如附表三所示比例分擔，始為公平，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第80條之1、第385條第1項前段，判決如主文。

中華民國 113 年 5 月 29 日

民事第八庭 審判長法官 蔡世芳

法官 宣玉華

法官 蕭如儀

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 113 年 5 月 29 日

書記官 劉茵綺

附表一：

土地：臺北市○○區○○段0○段000地號土地 (重測前為：臺北市○○區○○○段000000地號，面積：227平方公尺)
--

(續上頁)

01

編號	共有人	應有部分比例
1	吳俊頡	908分之1
2	臺北市政府	4分之1
3	高耀宗	4分之1
4	高素惠	8分之1
5	高淑貞	8分之1
6	高淑真	8分之1
7	鴻展興業股份有限公司	1816分之225

02

附表二：

03

土地：臺北市○○區○○段0○段000地號土地
(重測前為：臺北市○○區○○○段000000地號，面積：125平方公尺)

編號	共有人	應有部分比例
1	吳俊頡	500分之1
2	臺北市政府	4分之1
3	陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜 (原共有人為陳蔣麗惠)	8分之1 (公司共有)
4	蔣東庭	8分之1
5	高素惠	8分之1
6	高淑貞	8分之1
7	高淑真	8分之1
8	鴻展興業股份有限公司	1000分之123

04

附表三：

05

編號	姓名	訴訟費用負擔之比例
1	吳俊頡	80分之1
2	臺北市政府	4分之1
3	高耀宗	8分之1
4	高素惠	8分之1
5	高淑貞	8分之1
6	高淑真	8分之1
7	鴻展興業股份有限公司	80分之9

(續上頁)

01

8	陳尚呈、陳鶯心、陳怜 朱、陳品靜	16分之1
9	蔣東庭	16分之1