

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5481號

原告 岳軒開發建設有限公司

法定代理人 周勝國

訴訟代理人 楊延壽律師

複代理人 李冠衡律師

被告 陳盧純真

盧純靜

張盧瑤瓊

郭心玫

黃王明華

大安投資顧問股份有限公司

法定代理人 蘇榮華

被告 夏惠汶

上二人共同

訴訟代理人 林世昌律師

複代理人 陳姝蓉律師

被告 許方眉

訴訟代理人 許瑜真

被告 盧純純

盧健雄

盧一雄

01	盧秉德
02	上四人共同
03	訴訟代理人 張瑗容
04	被 告 陳慶典
05	0000000000000000
06	謝憲治
07	0000000000000000
08	吳一德
09	0000000000000000
10	0000000000000000
11	吳麗環
12	0000000000000000
13	吳秀環
14	0000000000000000
15	鄒小珠(即薛蒨芝之繼承人)
16	0000000000000000
17	0000000000000000
18	鄒幸之(即薛蒨芝之繼承人)
19	0000000000000000
20	鄒怡之(即薛蒨芝之繼承人)
21	0000000000000000
22	鄒少君(即薛蒨芝之繼承人)
23	0000000000000000
24	鄒幼之(即薛蒨芝之繼承人)
25	0000000000000000
26	姚懷真(即姚欣進之繼承人)
27	0000000000000000
28	0000000000000000
29	鄭淑寶(即趙双鳳之繼承人)
30	0000000000000000
31	鄭安國(即趙双鳳之繼承人)

01	0000000000000000
02	0000000000000000
03	鄭志億(即趙双鳳之繼承人)
04	0000000000000000
05	小林美貴
06	0000000000000000
07	0000000000000000
08	曾群英
09	0000000000000000
10	詹瑛（原名：方詹瑛）
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	0000000000000000
14	鄭安宏
15	0000000000000000
16	黃幼秀
17	0000000000000000
18	黃秀蓮
19	0000000000000000
20	鄭方勸
21	劉玲玲
22	0000000000000000
23	章文
24	吳一心
25	0000000000000000
26	吳一帆
27	0000000000000000
28	邱寶雲
29	0000000000000000
30	0000000000000000

01 陳奕靜

02 0000000000000000

03 林昱伶

04 0000000000000000

05 彭家東

06 0000000000000000

07 劉芷榆

08 0000000000000000

09 林錦榮

10 0000000000000000

11 侯廣華

12 鄭琇瑩

13 0000000000000000

14 陳正中

15 蔡自健

16 兼上十八人

17 共 同

18 訴訟代理人 陳文昌

19 0000000000000000

20 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月21日
21 言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 被告鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒少君、鄒幼之應就被繼承人薛
24 蒨芝所有如附表二所示之土地、建物(權利範圍如附表三編號20
25 所示)，辦理繼承登記。

26 兩造共有如附表二所示之土地、建物應予變價分割，所得價金
27 由兩造按附表三比例分配。

28 訴訟費用由兩造依附表三「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負
29 擔。

30 事實及理由

31 壹、程序部分：

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。查本件原告主張分割如附表二所示之房地（下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地）坐落於臺北市萬華區，係位於本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、查兩造就系爭房地之分割，業經本院臺北簡易庭於民國111年11月4日以被告人數眾多，且部分被告通訊地址非位於我國境內，認本件不能調解且調解顯無成立之望為由，裁定駁回原告聲請分割共有物之調解，有上開裁定在卷可稽（見本院卷一第89頁至第90頁），兩造間既不能就分割方式達成調解，共有人之一方自得訴請法院裁判分割，則本件原告起訴請求分割系爭房地，程序自屬合法。

三、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、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3款、第5款分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，最高法院著有42年台上字第318號判決意旨可參。經查，本件原告原以陳盧純真、盧純靜、張盧瑤瓊、盧純純、盧健雄、鄭安宏、黃幼秀、郭心玫、黃秀蓮、黃王明華、鄭方勸、劉玲玲、盧一雄、大安投資顧問股份有限公司（下稱大安投顧公司）、夏惠汶、許方眉、盧秉德、陳慶典、謝憲治、章文、吳一心、吳一德、吳一帆、吳麗環、吳秀環、邱寶雲、陳奕靜、陳文昌、薛蒞芝、林昱伶、彭家東、姚欣進、劉芷榆、趙双鳳、小林美貴、林錦榮、侯廣華、曾群英、鄭琇瑩、詹瑛、陳正中、蔡自健為被告，訴請分割系爭房地，起訴聲明如附表一「原起訴聲明」欄所示（見本院卷一第11頁、第25頁至第26頁）。嗣因薛蒞芝、姚欣進、趙双鳳於本件起訴前已死亡，

爰於112年2月7日具狀變更上開三人之繼承人即鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒少君、鄒幼之、姚懷真、姚懷仁、鄭淑寶、鄭安國、鄭志億為被告（見本院卷一第379頁），並於112年9月13日具狀撤回薛蒞芝、姚欣進、趙雙鳳之訴（見本院卷二第209頁）。復因姚懷真於本院112年9月21日審理時表明姚欣進之持分由其一人單獨繼承，故原告於112年10月25日具狀撤回姚懷仁之訴（見本院卷二第447頁）；而訴之聲明迭經追加、撤回，最終於112年11月1日確認為如附表一「變更後聲明」欄所示（見本院卷二第455頁）。核原告上開所為變更、追加被告部分，係追加本件訴訟標的必須合一確定之人為被告，所請求之基礎事實亦均屬同一，且係追加、減縮應受判決事項聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依據前開說明，於法並無不合，均應予准許。

四、本件被告陳盧純真、盧純靜、張盧瑤瓊、盧純純、盧健雄、郭心玫、盧一雄、許方眉、盧秉德、陳慶典、謝憲治、吳一德、吳麗環、吳秀環、鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒少君、鄒幼之、姚懷真、鄭淑寶、鄭安國、鄭志億、小林美貴、曾群英、詹瑛經合法通知，均無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有系爭房地，因諸多共有人歷經繼承、個別買賣、贈與等移轉後，共有人數越來越多，就系爭房地之管理、利用方式迄未能達成共識，致伊無法實際利用系爭房地，共有人間亦無法達成分割或分管使用之共識，為避免使用上之爭議及增進土地利用價值，伊爰訴請裁判分割。又系爭房地之共有人眾多，如採原物分割平均分配予全體共有人，各共有人所得面積甚小，難以做合法之利用，充分發揮系爭房地之經濟價值，現實上原物分割顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割，並准予變價分割等語。並聲明：如附表一「變更後聲明」欄所示。

01 二、被告部分：

02 (一)陳盧純真、張盧瑤瓊、盧純純、盧健雄、盧一雄、盧秉德陳
03 述意見略以：同意原告請求，伊等也希望變價分割。

04 (二)鄭安國雖未於言詞辯論期日到場，惟其曾提出書狀陳述意見
05 略以：本件係因繼承而取得系爭房地極小部分之持分，事實
06 上難以使用，故伊同意原告主張。

07 (三)黃王明華陳述意見則以：同意原告請求，但因本件共有人眾
08 多，原物分配顯有困難，惟合理之變價分割價金應以市價計
09 算。

10 (四)姚懷真到庭陳述意見略以：交給法院依法判決，沒有特別意
11 見。

12 (五)大安投顧公司、夏惠汶則以：原告於本件所有之持分明顯較
13 小，是其主張逕予變價分割，實與多數共有人之意願及利益
14 不符，況伊等與多數共有人前已委由被告陳文昌代為出租附
15 表二「建物標示」欄編號1、3之建物予訴外人洛基實業股份
16 有限公司（下稱洛基公司），且同意洛基公司於租賃期間無
17 償使用附表二「建物標示」欄編號2、4之建物，陳文昌於收
18 受租金後亦有依持分比例進行租金分配，是基於多數共有人
19 仍有使用收益之事實，伊等不同意本件變價分割，況藉由拍
20 賣程序出售系爭房地，拍定之價格必低於市價，對兩造均非
21 有利，是本件不應予變價分割。又伊等願與原告協談，希冀
22 以原告向伊等價購或由伊等向原告價購之方式解決本件爭議
23 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

24 (六)許方眉則以：伊會再跟其他共有人協商等語，資為抗辯。並
25 聲明：原告之訴駁回。

26 (七)陳文昌、鄭安宏、黃秀蓮、鄭方勸、劉玲玲、章文、吳一
27 帆、邱寶雲、陳奕靜、彭家東、劉芷榆、林錦榮、侯廣華、
28 鄭琇瑩、陳正中、蔡自健、黃幼秀、吳一心、林昱伶則以：
29 伊等認為鑑價的金額會太低，至於要如何處理，伊等會再跟
30 其他共有人協商等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 (八)盧純靜、陳慶典、謝憲治、吳一德、吳麗環、吳秀環、小林

01 美貴、曾群英、詹瑛、鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒少君、
02 鄒幼之、鄭淑寶、鄭志億均未於言詞辯論期日到場，亦未提
03 出書狀作何聲明或陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一)繼承登記部分：

06 1、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
07 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
08 物權，民法第759條定有明文。又共有物之分割在使共有關
09 係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自
10 屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人
11 就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分
12 割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動
13 產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求
14 訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之
15 訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼
16 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
17 有人分割共有之不動產（最高法院69年度台上字第1134號判
18 例、70年第2次民事庭會議決議（二）意旨參照）。

19 2、本件原告起訴請求為系爭房地之分割，然訴外人即附表三編
20 號20薛蒞芝於103年5月9日死亡，繼承人為鄒小珠、鄒幸
21 之、鄒怡之、鄒少君、鄒幼之，有繼承系統表及薛蒞芝除戶
22 戶籍謄本、繼承人戶籍謄本在卷可參（見本院卷一第381頁至
23 第397頁），其等尚未就上開其所繼承之系爭房地應有部分辦
24 理繼承，亦未有辦理拋棄繼承之紀錄（見本院卷二第499
25 頁），故在鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒少君、鄒幼之辦妥
26 繼承登記前，尚無從就系爭房地為分割，揆諸前揭說明，求
27 訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提
28 起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並
29 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
30 共有之系爭房地，是原告請求鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒
31 少君、鄒幼之就系爭房地如附表三編號20之應有部分辦理繼

承登記，自屬有據，先予敘明。

3、陳文昌及大安投顧公司、夏惠汶之訴訟代理人雖辯稱曾聽聞鄒小珠為虛報之幽靈人口等語。惟按戶籍登記事項自始不存在或自始無效時，應為撤銷之登記。撤銷中華民國國籍之喪失或撤銷中華民國國籍者，亦同。又變更、更正、撤銷或廢止登記，以本人為申請人。本人不為或不能申請時，以原申請人或利害關係人為申請人，戶政事務所並應於登記後通知本人。戶政事務所依職權為更正、撤銷或廢止登記，亦同。戶籍法第23條、第46條規定可參。經查，鄒小珠於00年0月00日出生，父親為鄒志天、母親為薛蒨芝，原住臺北市雙園區廈碩里3鄰，於民國40年11月1日遷入登記臺北市○○區○○路0段000巷000號，於41年4月26日遷出，後經認原登記事41年4月26日遷出係誤錄，經臺北○○○○○○○○職權更正為41年1月26日遷出(106年4月25日補註)等情，有臺北○○○○○○○○提供鄒小珠之戶籍資料可佐(見本院卷一第387頁至第389頁)，可認鄒小珠確於00年0月00日出生並經戶籍登記無誤。又因前開戶籍資料未見鄒小珠之身分證字號，復經本院函詢臺北○○○○○○○○，經回覆查戶役政資訊系統鄒小珠之戶籍資料未登載國民身分證字號，有臺北○○○○○○○○112年7月11日北市安戶資字第1126006327號函可佐(見本院卷二第11頁)。上開資料可認鄒小珠確曾經我國戶籍出生登記為薛蒨芝之女，且從戶籍資料上亦無記載鄒小珠已死亡、或曾經戶政機關撤銷出生登記、或有何登記不實之情。至現查無身分證字號，或鄒小珠已出境而除戶、或現已無我國國籍，原因不一，亦難以鄒小珠現於我國戶籍資料未登載國民身分證字號，即認鄒小珠為無實際出生、未存在之人。此部分陳文昌及大安投顧公司、夏惠汶之訴訟代理人空言辯稱鄒小珠為不存在之幽靈人口，與前開戶籍記載事項不符，又未提出任何鄒小珠已經法律程序宣告死亡、或為我國戶政機關撤銷其出生登記之相關證據，其等所辯，實不足採。至陳文昌、大安投顧公司、夏惠汶之訴訟

01 代理人請求傳訊證人鄒怡之或鄒幼之，待證事實為鄒小珠為
02 幽靈人口一情，然依前述規定，縱認鄒小珠未實際出生而為
03 錯誤之出生登記，亦須經戶籍法第23條、第46條為撤銷之登
04 記，尚難以他人之證述，即可否認鄒小珠出生登記之事實，
05 是此部分難認有傳訊鄒怡之或鄒幼之之必要，附此敘明。

06 (二)請求分割部分：

- 07 1、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭房地為
10 兩造共有，應有部分比例如附表三所示，各共有人間並未訂
11 立不分割特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且因
12 被告人數眾多，有部分通訊地址非在我國境內，是無法進行
13 調解等情，業據其提出建物及土地登記第三類謄本、本院11
14 1年度北司調字第891號民事裁定在卷可稽（見本院卷一第27
15 頁至第90頁），並經本院依職權調閱系爭房地之土地建物查
16 詢資料、臺北市建成地政事務所111年11月29日北市建地測
17 字第1117015798號函附系爭房地公務用謄本、地籍圖謄本、
18 建築改良物位置勘測成果表、111年12月28日北市建地登字
19 第11170171541號函在卷可佐（見本院卷一第107頁至第229
20 頁、第245頁至第251頁），堪信原告主張為真。依前揭規
21 定，原告請求分割兩造共有如附表二所示之系爭房地，並無
22 不合，應予准許。
- 23 2、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
24 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
25 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
26 (1)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
27 有困難者，得將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有
28 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
29 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
30 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
31 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，

01 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
02 持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
03 得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該
04 不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數
05 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
06 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第1至6
07 項定有明文。再按共有人因共有物分割之方法不能協議決
08 定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條
09 命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；定共有物分
10 割之方法，可由法院自由裁量，但以其方法適當者為限，應
11 斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
12 值、經濟效用等，符合公平經濟原則（最高法院49年度台上
13 字第2569號、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。本院
14 審酌系爭房地共有人數眾多，如進一步割裂得獨立使用之面
15 積，實不利於日常生活使用及經濟利用價值，且日後任一共
16 有人如欲出售其分得部分，亦因欠缺獨立使用性而不易完成
17 交易，足見若採原物分割方式將損及系爭房地之完整性，造
18 成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值。是以，本
19 院在斟酌系爭房地之型態及使用情形、兩造之利益等一切情
20 狀後，認系爭房地之分割方法，以變賣共有物後將價金按附
21 表三「應有部分」欄所示比例分配之方式較為適當。且採變
22 價分割方案，除可避免因原物分割造成其經濟價值減損外，
23 並可於拍賣程序經良性公平競價，使兩造獲取拍賣中最高價
24 金計算之變價利益，而拍定價格係經市場機制檢驗之市價，
25 而非純然推論所評估之鑑定價格，應更具真實性，且必得標
26 之人繳足價款始將系爭房地所有權移轉，適可避免原物分割
27 及金錢補償之前揭缺點。又按變賣共有物時，除買受人為共
28 有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願
29 優先承買者，以抽籤定之，民法第824條第7項定有明文。故
30 兩造亦得依其對共有物之利用情形、在感情上或生活上是否
31 有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是

否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權，是變價分割對全體共有人而言，皆屬有利。綜此，經審酌系爭房地之狀況、兩造之利益等一切情形後，本院認系爭房地應分別變價分割，所得價金依附表三「應有部分」欄所示比例分配為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條，訴請鄒小珠、鄒幸之、鄒怡之、鄒少君、鄒幼之，應就系爭房地如附表三編號20薛蒨芝之應有部分辦理繼承登記，且兩造共有之如附表二所示之系爭房地應予變價分割，所得價金按附表三所示應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告提起本件訴訟雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，訴訟費用之負擔自以參酌兩造就系爭房地應有部分之比例分擔較為公允，爰酌定如主文第3項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 112 年 12 月 28 日

民事第一庭 法官 賴淑萍

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 112 年 12 月 28 日

書記官 李昱萱

附表一：

原訴之聲明	變更後聲明
1. 原告與民事起訴狀附表1所示	1. 被告鄒小珠(即薛蒨芝之繼承

被告等人共有之門牌號碼臺北市○○○○街000號2樓之建物及坐落土地之持分，應予變價分割，所得價金按民事起訴狀附表1所示土地、建物應有部分比例分配之。 2. 原告與民事起訴狀附表2所示被告等人共有之門牌號碼臺北市○○○○街000號1樓之建物及坐落土地之持分，應予變價分割，所得價金按民事起訴狀附表2所示土地、建物應有部分比例分配之。 3. 原告與民事起訴狀附表3所示被告等人共有之門牌號碼臺北市○○○○街000號地下1樓之建物及坐落土地之持分，應予變價分割，所得價金按民事起訴狀附表3所示土地、建物應有部分比例分配之。 4. 原告與民事起訴狀附表4所示被告等人共有之門牌號碼臺北市○○○○街000號地下2樓之建物及坐落土地之持分，應予變價分割，所得價金按民事起訴狀附表4所示土地、建物應有部分比例分配之。	人)、鄒幸之(即薛蒨芝之繼承人)、鄒怡之(即薛蒨芝之繼承人)、鄒少君(即薛蒨芝之繼承人)、鄒幼之(即薛蒨芝之繼承人)應就被繼承人薛蒨芝所遺系爭房地如附表三編號20所示之遺產，辦理繼承登記。 2. 兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金由兩造按附表三比例分配。
---	--

附表二：不動產標示（面積單位均為平方公尺）							
土地標示							
土地坐落					面積	權利範圍	
臺北市○○區○○段○○段000地號					582	2000分之489	
建物標示							
編號	建號	建物門牌	建物坐落地號	建築式樣 房屋層數、主要建築材料及主要用途	建物面積		權利範圍
					樓層面積	附屬建物用途及面積	
1	1217	臺北市○○區○○街000號	臺北市○○區○○段○○段000地號	鋼筋混凝土造9層樓、商業用	1層樓：129.27 總面積：194.25	騎樓：64.98	全部
共有部分： 1. 漢中段一小段1218建號，82.35平方公尺，權利範圍1分之1。 2. 漢中段一小段1312建號，1,382.98平方公尺，權利範圍10000分之520。							
2	1219	臺北市○○區○○街000號地下一層	臺北市○○區○○段○○段000地號	鋼筋混凝土造9層樓、商業用	地下層：177.31 總面積：177.31	--	全部
共有部分： 1. 漢中段一小段1220建號，152.75平方公尺，權利範圍1分之1。 2. 漢中段一小段1312建號，1,382.98平方公尺，權利範圍10000分之489。							
3	1309	臺北市○○區○○街000號2樓	臺北市○○區○○段○○段000地號	鋼筋混凝土造9層樓、商業用	二層：186.59 總面積：186.59	--	全部
共有部分： 1. 漢中段一小段1310建號，171.64平方公尺，權利範圍1分之1。							

2. 漢中段一小段1312建號，1,382.98平方公尺，權利範圍10000分之441。							
4	1311	臺北市○ ○區○○ 街 000 號 地下二層	臺北市○ ○區○○ 段○○段 000地號	鋼筋混凝土 造 9 層 樓、商業 用	地 下 二 層： 227.27 總面積： 227.27	--	全部
共有部分：漢中段一小段1312建號，1,382.98平方公尺，權利範圍10000分之166。							