

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4015號

原告 楊俊廉

被告 李家東

李家鼎

李家榮

曹雪

上一人

訴訟代理人 張智越

被告 李賢錄

李淑蓉

李進益（兼李張圓圓之承受訴訟人）

李月嬌（兼李張圓圓之承受訴訟人）

李欽德（兼李張圓圓之承受訴訟人）

李欽松（兼李張圓圓之承受訴訟人）

李欽雄（兼李張圓圓之承受訴訟人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 吳祺程

04 李昌燁

05 0000000000000000

06 上 一 人

07 訴訟代理人 李亦芬

08 被 告 陳昱鼎（兼李張圓圓之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 陳君瑜（兼李張圓圓之承受訴訟人）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 林勃攸（兼李張圓圓之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月15日
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 兩造共有如附表一所示之建物，應予變賣，所得價金由兩造按如
20 附表一所示應有部分比例分配。

21 原告其餘之訴駁回。

22 訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由兩造按如附表一所示之應有
23 部分比例負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
27 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；該條所定
28 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人
29 不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴
30 訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項及第178條分別定有
31 明文。查原為被告之李張圓圓於起訴後訴訟繫屬中之民國11

01 2年10月19日死亡，應由其繼承人即被告李進益、李月嬌、
02 李欽德、李欽松、李欽雄、陳昱鼎、陳君瑜、林勃攸，承受
03 其訴訟，並業經本院依職權以裁定命渠等8人續行訴訟（見
04 本院卷一第575至577頁），合先敘明。

05 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
06 減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的對於數人必須合一確
07 定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事
08 訴訟法第255條第1項第3款及第5款定有明文。查原告起訴
09 時，原以李萬金、李月卿及被告李家東、李家鼎、李家榮、
10 曹雪、李賢錄、李淑蓉、李進益、李張圓圓、李月嬌、李欽
11 德、李欽松、李欽雄、吳祺程為被告，並聲明請求變價分割
12 兩造共有如附表一所示之建物（下稱系爭建物）、如附表二
13 所示之土地及臺北市○○區○○段○○段000000000地號土
14 地、權利範圍16分之9（見北司補字卷第11至15頁）。嗣訴
15 狀送達後，將起訴前已死亡之李萬金、李月卿撤回（見訴字
16 卷一第529至539頁、第183至185頁），且因請求分割共有物
17 之訴，訴訟標的對於全體共有人須合一確定，屬固有必要共
18 同訴訟，應以全體共有人為原、被告，當事人適格始無欠
19 缺，故追加因分割繼承而取得李萬金應有部分之被告李昌
20 燁，因繼承李月卿之遺產而成為前揭分割標的共有人之李月
21 卿繼承人陳昱鼎、陳君瑜、林勃攸為被告（見訴字卷一第18
22 3至185、415、421、439頁），並將聲明請求分割之共有物
23 減縮僅包括系爭建物及如附表二所示之土地（見訴字卷一第
24 161至166頁），核與首揭法條規定相符，則原告所為上開訴
25 之變更、追加，應予准許。

26 三、本件除曹雪以外之其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯
27 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依
28 原告之聲請，就曹雪以外之其餘被告部分，由其一造辯論而
29 為判決。

30 貳、實體方面：

31 一、原告主張：系爭建物及如附表二所示之土地為兩造所共有，

01 應有部分比例各如附表一、二所示，因共有人多達十餘人，
02 尚難對共有物為管理及修繕，且系爭建物僅係一般建築房
03 舍，並無因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割期限
04 等情形，故應解消複雜之共有關係，使所有權歸於單純，避
05 免將來可能發生行政或民事賠償責任歸屬不清之問題。又倘
06 採原物分割方式，將使總面積59.23平方公尺之系爭建物太
07 過零碎，大幅降低物之使用價值，且涉及公共安全，自應以
08 變價分割，由全體共有人依應有部分比例分配所得價金較
09 妥。爰依民法第823條第1項規定，提起本件訴訟。並聲明：
10 准將兩造共有系爭建物及如附表二所示之土地予以變價分
11 割，所得價金由兩造各按如附表一、二所示應有部分比例分
12 配。

13 二、被告答辯：

14 (一)曹雪則以：系爭建物現用以放置李家祖先牌位，而系爭建物
15 所坐落之臺北市○○區○○段○○段00000000地號土地（下
16 稱301地號土地）上之建物多達48棟，其中曹雪有所有權之
17 建物不止系爭建物，故系爭建物對應301地號土地之持分並
18 非如原告所主張，依原告所載之應有部分比例分割土地，將
19 損害曹雪之權益，原告未將301地號土地全體共有人納入訴
20 請分割，顯然不具當事人適格，資為抗辯。

21 (二)李進益、李月嬌則以：系爭建物放置李家祖先牌位，不想循
22 法律途徑解決，應由李家家族先處理祖先牌位問題，方願就
23 系爭建物往變賣方向進行，但變價分割之價格不會比較好，
24 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (三)吳祺程則以：對於分割乙事無意見等語，資為抗辯。

26 (四)李昌燁則以：原告係經由拍賣取得系爭建物及301地號土地
27 之應有部分，於買受時應已知悉系爭建物現乃作為祠堂祭祀
28 使用，李昌燁希望先把李家祖先牌位安置好後再行處理系爭
29 建物，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 (五)林勃攸則以：林勃攸與生母李月卿沒有聯絡，對於分割不動
31 產乙事無意見等語，資為抗辯。

01 (六)李家東、李家鼎、李家榮、李賢錄、李淑蓉、李欽德、李欽
02 松、李欽雄、陳昱鼎、陳君瑜均未於言詞辯論期日到場，亦
03 未提出書狀為聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)原告請求分割共有土地部分：

06 1.按原告之訴，有當事人不適格或欠缺權利保護必要者，法院
07 得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，但其情形可以補正者，
08 審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第2項第1款
09 定有明文。又按分割共有物之訴，須共有人全體參與訴訟，
10 其當事人之適格始無欠缺；如有當事人不適格之情形，法院
11 即不得對之為實體上之裁判；又關於當事人適格與否，為法
12 院應依職權調查之事項，無論訴訟進行至如何之程度，應隨
13 時依職權調查之（最高法院85年度台上字第905號判決要旨
14 參照）。另按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而
15 各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及
16 其附屬物之共同部分共有之建築物；區分所有人就區分所有
17 建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專
18 有部分總面積之比例定之，但另有約定者，從其約定，民法
19 第799條第1項、第4項分別定有明文。

20 2.原告雖主張其與如附表二所示之被告李家鼎等14人就301地
21 號土地如附表二所示之應有部分總和即301地號土地權利範
22 圍1000分之181部分，乃系爭建物應分配所坐落建築基地即3
23 01地號土地之權利範圍，故如附表二所示之土地自應與系爭
24 建物一併分割。惟301地號土地之地上建物共48棟，有土地
25 登記公務用謄本附卷可稽（見訴字卷二第259頁），且系爭
26 建物係於67年取得使用執照並於同年辦竣建物所有權第一次
27 登記，登記當時並未註記各建物應分配建築基地之權利範
28 圍，無從得知系爭建物坐落301地號土地之權利範圍，另系
29 爭建物之共有人李家東及李家榮並無301地號土地之應有部
30 分，而就301地號土地有權利範圍1000分之173所有權之曹
31 雪，除系爭建物外，尚有坐落301地號土地上其他建物（即

01 臺北市○○區○○段○○段0○○0○○0○○0○○00○○00○○00○
02 號)之所有權，然各建物應分配之土地權利範圍，亦無從得
03 知等情，有臺北市大安地政事務所113年1月26日北市大地籍
04 字第1137001056號函在卷可按（見訴字卷一第549至550
05 頁），顯見系爭建物並非民法第799條第1項所稱之區分所有
06 建築物，自無公寓大廈管理條例第4條第2項關於專有部分應
07 與其坐落基地所有權之應有部分併同移轉或設定負擔之規定
08 之適用，原告遽謂系爭建物為區分所有建物，應分配所坐落
09 301地號土地之權利範圍為1000分之181，自屬無據。故原告
10 所欲請求分割之301地號土地權利範圍1000分之181並非由原
11 告與如附表二所示之被告李家鼎等14人所共有之部分，非屬
12 得請求分割之共有物，301地號土地方為特定人間所共有之
13 標的而得為分割之請求，原告為301地號土地之共有人之
14 一，僅得就301地號土地全部請求分割，並應由301地號土地
15 共有人全體參與訴訟，其當事人適格始無欠缺，惟原告僅以
16 301地號土地部分共有人即如附表二所示之被告李家鼎等14
17 人為被告而起訴請求分割土地，業經本院於113年4月1日以
18 北院英民吉112年度訴字第4015號函通知原告補正（見訴字
19 卷二第71頁），原告迄至本院言詞辯論終結前仍未補正，則
20 原告此部分請求即因當事人不適格，依民事訴訟法第249條
21 第2項第1款規定，應予判決駁回之。

22 (二)原告請求分割共有建物部分：

- 23 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
24 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
25 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
26 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
27 求，命為下列之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分
28 別定有明文。查系爭建物為兩造所共有，應有部分各如表一
29 所示乙節，有建物登記公務用謄本（建號全部）存卷可佐
30 （見訴字卷二第265至268頁），足堪信為真實。又原告於起
31 訴時即表明本件無達成共有物分割協議之可能，顯無調解之

01 必要等語（見北司補字卷第11頁），且迄至本件言詞辯論終
02 結前，兩造間就系爭建物之分割方法亦無共識，足認兩造就
03 系爭建物分割之方法不能協議決定。而兩造既為系爭建物之
04 共有人，且無法就分割之方法達成協議，系爭建物依物之使
05 用目的並無不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，
06 復查無何法令之限制，則原告提起本件訴訟，就系爭建物請
07 求裁判分割部分，核屬有據，應予准許。

08 2.又按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
09 人之請求，命以原物分配於各共有人，原物分配顯有困難
10 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條
11 第2項第1款本文及第2款前段分別定有明文。再按分割共有
12 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
13 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
14 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘
15 束，而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上
16 均應按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院87年度台
17 上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第208
18 7號判決意旨參照）。查系爭建物層次面積為49.79平方公
19 尺，加計附屬建物（即陽臺）面積9.44平方公尺後，總面積
20 為59.23平方公尺，有建物登記公務用謄本（建號全部）附
21 卷可考（見訴字卷二第265頁），是倘依兩造之應有部分比
22 例為原物分割，各共有人所能分得之面積均非寬闊，亦難有
23 各自獨立之門戶出入，除有礙經濟效用外，並有損系爭建物
24 之完整性，且將使法律關係趨於複雜而造成日後使用上困
25 難，無法發揮經濟上之最大利用價值，堪認如將系爭建物以
26 原物分配，顯有困難。又本院考量以變賣系爭建物方式為分
27 割時，兩造得依其對系爭建物之利用情形、對系爭建物が在
28 感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資
29 力等各項，決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單
30 獨取得系爭建物之所有權，滿足使用系爭建物之需求，且如
31 採行變價分割之方式，經良性公平競價結果，將使系爭建物

01 之市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，而未
02 能取得系爭建物之共有人，亦能以競標之價格獲得拍賣中最
03 高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，
04 使兩造均能受益。是本院綜合斟酌系爭建物之型態、使用情
05 形、經濟效用、兩造之利益意願等一切情狀，認系爭建物以
06 變價方式分割，由兩造按其應有部分比例分配價金之方式為
07 適當。

08 四、綜上所述，原告依民法第823條、824條規定，訴請裁判分割
09 兩造共有之系爭建物，洵屬有據，應予准許。本院審酌兩造
10 之利益平衡與系爭建物現況、利用價值等一切情事，認系爭
11 建物之分割方式應以系爭建物變價後，將所得價金由兩造按
12 如附表一所示之應有部分比例分配取得為宜，爰判決如主文
13 第1項所示。至原告其餘訴請裁判分割土地之請求，因其當
14 事人適格有所欠缺，應予駁回。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料
16 ，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1。審
18 酌兩造均因系爭建物之分割而互蒙其利，故依民事訴訟法第
19 80條之1規定，本院認就系爭建物分割部分之訴訟費用應由
20 兩造依應有部分之比例負擔，較為公允，附此敘明。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
22 民事第七庭 法 官 黃珮如

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
27 書記官 黃俊霖

28 附表一：應予變價分割之系爭建物
29

編號	不動產種類	建號	建物門牌	建物坐落地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	共有人暨應有部分比例
一	建物	臺北市○○區 ○○段○○段	臺北市○○區 ○○街000巷0 弄0號3樓	臺北市○○區 ○○段○○段	①總面積：49.79 ②層次面積：49.79	全部	原告楊俊廉：12分之1 被告李家東：9分之1 被告李家鼎：9分之1

(續上頁)

01

		000000000 ○ 號		000000000 地 號	③ 附屬建物 (陽 臺) 面積: 9.44	被告李家榮: 9分之1 被告曹雪: 3分之1 被告李賢錄: 36分之1 被告李淑蓉: 36分之1 被告李進益: 72分之1 被告李月嬌: 72分之1 被告李欽德: 72分之1 被告李欽松: 72分之1 被告李欽雄: 72分之1 被告吳祺程: 36分之1 被告李昌燁: 12分之1 被告陳昱鼎: 216分之1 被告陳君瑜: 216分之1 被告林勃攸: 216分之1
--	--	------------------	--	------------------	--------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

02

附表二：原告請求分割之土地

03

編號	不動產 種類	地號	面積 (平方公尺)	權利範圍	應有部分比例
一	土地	臺北市○○區○○段○○段 000000000地號	1516	1000分之181	原告楊俊廉: 1000分之1 被告李家鼎: 1000分之4 被告曹雪: 1000分之173 被告李賢錄: 3000分之1 被告李淑蓉: 3000分之1 被告李進益: 6000分之1 被告李月嬌: 6000分之1 被告李欽德: 6000分之1 被告李欽松: 6000分之1 被告李欽雄: 6000分之1 被告吳祺程: 3000分之1 被告李昌燁: 1000分之1 被告李昱鼎: 18000分之1 被告陳君瑜: 18000分之1 被告林勃攸: 18000分之1