

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第6089號

原告 中泰資產管理有限公司

法定代理人 高泰山

訴訟代理人 高魁志

被告 開和企業有限公司

法定代理人 周健章

被告 周重信

訴訟代理人 趙相文律師

郭乃寧律師

被告 周林淑女

周曉君

周重明 (現應受送達處所不明)

周重義

劉漣漪

周家豪

周家儀

劉周清子

周孝忠

周聯禎

周哲善

01 陳李金環

02 0000000000000000

03 周湯眉月

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 周淑芬

07 周淑芳

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 周伶馨

11 林文正

12 0000000000000000

13 林雯玲

14 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月21日言  
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 一、如附表一所示被告應就被繼承人周老成所有坐落於臺北市信  
18 義區吳興段三小段一七五、一七五之一、一七五之二、一七  
19 五之三地號土地（應有部分為六分之一）辦理繼承登記。

20 二、如附表二所示被告應就被繼承人周長卿所有坐落於臺北市信  
21 義區吳興段三小段一七五、一七五之一、一七五之二、一七  
22 五之三地號土地（應有部分為二十四分之一）辦理繼承登  
23 記。

24 三、兩造共有如附表三所示之土地均應予變價分割，所得價金由  
25 兩造依如附表三所示應有部分比例分配。

26 四、訴訟費用由兩造依如附表三所示應有部分比例負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序方面：

29 被告開和企業有限公司、周林淑女、周曉君、周重明、周重  
30 義、劉漣漪、周家豪、周家儀、劉周清子、周孝忠、周聯  
31 禎、周哲善、陳李金環、周湯眉月、周淑芬、周淑芳、周伶

01 馨、林文正、林雯玲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，  
02 核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，  
03 准由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：兩造為臺北市○○區○○段0○段000○000○0○  
06 000○0○000○0地號土地（下合稱系爭土地）之共有人，權  
07 利範圍各如附表三所示，如附表一至二所示被告迄今未辦理  
08 繼承登記，而系爭土地並無因法令或物之使用目的不能分割  
09 之情形，共有人亦無不分割之約定，今兩造無法達成分割協  
10 議，又系爭土地因共有人眾多無法分割各自使用，土地無法  
11 充分利用，爰依民法第823、824條規定，提起本件訴訟，請  
12 求如附表一至二所示被告辦理繼承登記後，將系爭土地變價  
13 分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配等語，並聲明：  
14 如主文第1項所示。

15 二、被告則答辯如下：

16 （一）周重信表示：同意變價分割等語。

17 （二）其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出其他書狀作何  
18 聲明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 （一）如附表一至二所示被告應就系爭土地之應有部分辦理繼承登  
21 記：

22 按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處  
23 分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第75  
24 9條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共  
25 有物，惟於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告  
26 可請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求  
27 該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理  
28 繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高  
29 法院69年台上字第1134號先例、68年度第13次及70年度第2  
30 次民事庭會議決議可資參照）。經查，訴外人周老成、周長  
31 卿死亡後，其等繼承人迄未就其等所遺系爭土地應有部分各

01 6分之1、24分之1辦理繼承登記，有土地登記第一類謄本可  
02 資佐證（見本院卷第109頁），故原告為分割系爭土地，併  
03 同訴請前開繼承人即如附表一至二所示被告就周老成、周長  
04 卿應有部分辦理繼承登記，以分割共有物，即屬有據。

05 (二)次按各共有人，除法令另有規定，得隨時請求分割共有物。  
06 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  
07 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地依其  
08 使用目的並非不能分割，且兩造亦無不能分割之協議，揆諸  
09 前開規定，原告請求分割共有物即系爭土地，自屬有據。

10 (三)又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
11 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
12 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均  
13 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
14 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
15 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
16 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未  
17 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。  
18 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共  
19 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項至第4項分別  
20 定有明文。

21 (四)原告主張系爭土地應採取變價分割方式，被告周重信亦同意  
22 此方式，其他被告則未就分割方法表示意見。經查，系爭土  
23 地中之175地號及175之1地號土地，使用分區為第二種住宅  
24 區，面積分別為94平方公尺、82平方公尺，共有人為21人，  
25 倘採取原物分割方式，不僅可能每人分得面積過於狹小，亦  
26 使將來法律關係趨於複雜，進而造成日後使用上困難，無法  
27 發揮經濟上最大利用價值，不利於兩造權益；復系爭土地中  
28 之175之2、175之3地號土地，面積雖為739平方公尺、188平  
29 方公尺，惟使用分區為保護區，地目為林地，現為坡地雜木  
30 林，有原告提出之土地使用分區查詢系統資料、照片等件可  
31 憑（見本院卷第135、137頁），可見該等土地係為水土保持

01 及保護生態功能之用，使用上應有限制，然再考量系爭土地  
02 位在臺北市信義區，可認應有一定之市場價值，若採行變價  
03 分割方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開程  
04 序競標，亦可使系爭土地在自由市場競爭之情形下反應出合  
05 理且適當之價值，另由兩造按應有部分比例分配價金，既能  
06 維護系爭土地完整性，亦可增加經濟效益，符合土地利用效  
07 益，對於兩造而言亦屬有利及公平。是以，本院審酌系爭土  
08 地之利用現況及可能性、經濟效用、可能衍生之法律關係等  
09 一切情狀後，認本件分割方法應以變賣系爭土地，並將價金  
10 分配於各共有人之變價方割方式為適當。

11 四、綜上所述，原告請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，  
12 惟分割方法不受兩造聲明限制，經本院定本件分割方法為變  
13 價系爭土地並分配價金予全體共有人，諭知如主文第3項所  
14 示。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審  
16 酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

17 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
18 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
19 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
20 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能  
21 兼顧各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價  
22 值、經濟效用，符合公平經濟原則，以決定適當之分割方  
23 法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理  
24 由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失公  
25 平，爰依前開規定，由兩造按其應有部分比例各負擔，爰諭  
26 知如主文第4項所示。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

28 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日  
29 民事第一庭 法 官 顧仁彧

30 以上正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
02 中華民國 114 年 4 月 14 日  
03 書記官 葉佳昕

04 附表一：（周老成繼承人）

05 被告姓名
周重信、周林淑女、周曉君、周重明、周重義、劉漣漪、周家豪、周家儀、劉周清子

06 附表二：（周長卿繼承人）

07 被告姓名
周孝忠、周聯禎、周哲善、陳李金環

08 附表三：

09 臺北市○○區○○段0○段000○000○0○000○0○000○0地號土  
10 地共有人及其權利範圍明細表（土地面積依序為：94平方公尺、  
11 82平方公尺、739平方公尺、188平方公尺）

12 編號	姓名	應有部分比例 (權利範圍)	備註
1	中泰資產管理有限公司	1/6	
2	開和企業	3/6	
3	周重信（即周老成之繼承人）	共同共有1/6	未辦理繼承登記。
4	周林淑女（即周老成之繼承人）		
5	周曉君（即周老成之繼承人）		
6	周重明（即周老成之繼承人）		
7	周重義（即周老		

	成之繼承人)		
8	劉連漪 (即周老成之繼承人)		
9	周家豪 (即周老成之繼承人)		
10	周家儀 (即周老成之繼承人)		
11	劉周清子 (即周老成之繼承人)		
12	周孝忠 (即周長卿之繼承人)	共同共有1/24	未辦理繼承登記。
13	周聯禎 (即周長卿之繼承人)		
14	周哲善 (即周長卿之繼承人)		
15	陳李金環 (即周長卿之繼承人)		
16	周湯眉月	1/72	
17	周淑芬	1/72	
18	周淑芳	1/72	
19	周伶馨	1/24	
20	林文正	1/48	
21	林雯伶	1/48	