臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第16956號

原　　告　鴻展興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳松翰

000000000000000000

訴訟代理人　吳鴻志

000000000000000000

　　吳慶隆律師

被　　告　高耀宗

000000000000000000

　　高耀琛

　　高耀德

　　高耀仁

000000000000000000

000000000000000000

　　臺北市政府

000000000000000000

法定代理人　柯文哲

訴訟代理人　許文娟

　　高丞瑋

　　王建智

　　張偉涵

被　　告　蔣東庭

000000000000000000

　　高素惠

000000000000000000

　　姚海行

000000000000000000

　　姚海宏

　　姚海奇

姚健純
000000000000000000
姚益聖
姚益豪
000000000000000000
000000000000000000
姚宗璇
指定送達址：新北市○○區○○○路00巷00號0樓
高淑貞
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
高淑真
追加被告　陳尚呈
000000000000000000
陳鶯心
陳怜朱
陳品靜
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年10月13日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜應就被繼承人陳蔣麗惠、陳家惠所有、如附表1所示土地（應有部分1169分之14）辦理繼承登記為公同共有。

兩造所有如附表1所示之土地，准予變價分割，並依附表2所示比例分配。

訴訟費用新臺幣4,740元，由兩造依附表2比例負擔之。

事實及理由

一、程序部分：本件除被告臺北市政府及姚健純外，其餘被告均

經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張略以：

㈠按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。經查，原告為如附表1所示土地（下稱系爭土地）之共有人之一。而系爭土地共有人之一原為訴外人陳蔣麗惠，然訴外人陳蔣麗惠於民國97年5月7日死亡，應由其繼承人陳家惠、陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等5人繼承，但陳家惠於102年3月24日死亡，繼承人即僅被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等4人，惟尚未辦理繼承登記，經查詢自97年5月7日起至109年6月30日止，均無辦理限定繼承或拋棄繼承之資料，依繼承法律關係應由其繼承人陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等4人繼承，並為公同共有。

㈡按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，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823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人

之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。

㈢原告為系爭土地之共有人，而系爭土地各共有人間並未訂立不分割特約，亦無因物之使用目的有不能分割之情形，原告自得隨時請求分割，是原告請求分割系爭土地，核無不合，自應准許。至於本件分割方法，因本件共有人共20人，然系爭土地面積僅122平方公尺，倘若依共有人應有部分比例分割，面積顯然過小，因而採用原物分割方式，均不足以提供各自日常生活之使用，亦無法妥善建築並限於最小分割面積長寬限制，而有礙該土地之經濟利用。因此，如予以分割將更為破碎，不利土地未來之利用，可見原物分割之方案顯有困難。如將系爭土地為變價分割，各共有人皆可應買，自屬良性公平競爭之結果，如價高各共有人可分配金額隨之增加，反較有利於各共有人，系爭土地所有權歸一，亦可發揮更大之經濟效用，亦符合公共利益之維持。再查，觀諸變價分割之方式，由需用者取得所有權，因不動產之產權單純，尚有完整再利用之可能性，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益。若共有人嗣後有意願取得該等所有權，亦得以參與競標或行使優先承買權之方式達其目的，有多數共有人行使優先承買權時，則以抽籤定之，使有意願取得土地之共有人有相等之機會，至無意願購買之共有人，則可因競標而獲取最大利益。此外，公同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定，民法第830條第2項定有明文。本件被告姚海行、姚海宏、姚海奇、姚健純、姚益聖、姚益豪、姚宗璇固公同共有系爭土地權利範圍1169分之106，惟依上開民法第830條第2項，原告亦得準用上開規定，請求分割共有物，亦應准許，併予敘明。

㈣是以，原告主張本件系爭土地，應以變價分割為對本件土地全部所有權人堪認為最有利且適當之分割方法。綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請分割附表1系爭土地，為有理由，且以變價分割方式為最適宜之分割方法，並聲明：

1.被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜應就被繼承人陳蔣麗惠、陳家惠所有坐落於附表1所示土地應有部分1169分之14，辦理繼承登記為公同共有。

2.兩造共有如附表1所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造依附表2所示之比例分配。

三、被告答辯則各如附表3內容所示。

四、本院之判斷：

㈠按裁判分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，共有物之共有人均應列作當事人，然我國土地所有權制度依民法第759條規定採登記生效要件主義，故繼承取得土地之所有權人，依民法第759條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。又按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。此民法第1151條、第1164條定有明文。是共同繼承之遺產在分割以前，為各繼承人公同共有。又按民法第1164條所指之分割，非不得由各繼承人依協議方法為之，苟各繼承人已依協議為分割，除又同意重分外，殊不許任何共有人再行主張分割。故繼承人將遺產之公同共有關係終止，變更為分別共有關係，性質上亦屬分割遺產方法之一，依民法第828條第3項之規定，應經全體繼承人同意為之。系爭不動產應有部分，原為被繼承人即訴外人陳蔣麗惠共有系爭土地應有部分1169分之14，然訴外人陳蔣麗惠於97年5月7日死亡，依法即應由其繼承人陳家惠、陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等5人共同繼承，但陳家惠又於102年3月24日死亡，繼承人即僅被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等4人尚未辦理繼承登記，則依繼承法律關係，被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等4人繼承後應為公同共有系爭土地應有部分1169分之14，則原告以被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等4人為系爭土地之共有人，而請求其4人於本件裁判分割共有物前先為繼承登記，並依法登記為公同共有，依前所述，並無違誤，自應准許。

㈡按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物。按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，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，此民法第823條、第824條第2項定有明文。又分割共有物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決之。共有物之分割，原則依共有人協議之方法行之。本件兩造共有人意見各異，已如前述，對於是否分割及分割之方法顯然不能達成協議，原告為共有人身分，起訴請求法院裁判命為分割，查本件並無因系爭土地之使用目的不能分割情形，系爭土地並非既成道路，亦無共有人提出相關契約主張曾訂有不分割期限情事，既經兩造陳明在卷，自屬適法。

㈢又依民法第824條第1項、第2項、第5項規定分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求。本院審酌：系爭土地，面積僅122平方公尺、其上尚有如附圖土地複丈成果圖所示部分4戶建物之占用面積約共9平方公尺，土地之地形呈現狹長條狀，兩側及後方均有建築物，兩側建築物棟距離約6米，後方兩側則有約1米防火巷，兩側建築物門大多朝向系爭土地，堪認系爭土地平日作為附近居民通行之用，亦作為

放置盆栽物品或停放機車用途，此有本院110年1月7日勘驗筆錄及現場照片可查，而如附圖所示臺北市吳興街118巷15弄4戶住家各自占用系爭土地之範圍均為3平方公尺以下，系爭土地上大多為鋪設柏油及水泥路面地，並無共有人相關或具緊密情感連結之建築物如祖厝、宗祠、老家等座落基地適於其上，應可認定。又系爭土地共有人，除原告之外，人數仍多達20人，除因為受贈獲得之被告臺北市政府外，其餘被告大致可分有高姓、姚姓及陳姓家族關係，其中，僅有被告姚海行、姚海宏、姚健純、姚宗璇進狀表示分割意見，其餘被告均經通知而未有意見表示，參酌被告姚海行、姚海宏、姚健純、姚宗璇等多認為系爭土地為先祖所遺，希望留下應有部分作為紀念，故反對變價分割等語。然依前之勘驗筆錄現況照片觀之，系爭土地上僅部分小面積建物占用，亦非共有人世居祖厝或自居住宅之類基地，兩造與系爭土地間之現實依附性及生活情感緊密連結度比較低，而共有人數眾多，縱有明示願意原物分割之被告姚姓家族共7人，亦僅所有系爭土地公同共有1169分之106，如若分割僅約有11.06平方公尺而已，一旦分割即成為微小面積之畸零地且亦為共有狀態，日後將更難以實際使用及處分。縱然原告對系爭土地取得之應有部分比例低微，然主張原物分割之被告公同共有比例亦低，均未達系爭土地一半以上之應有部分比例可言。斟酌系爭土地如採原物分割，將造成土地過度細分，反而不利於發揮經濟效益。變價分割尚可係賦與各共有人變賣共有物，按其應有部分比例公平受價金分配之權利，如系爭土地果值高價，則利用公開公告拍賣方式變價之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出；共有人之一如有意取得該土地時，亦得於共有物變價分配之執行程序時，出價參與標買，倘拍定之買受人非共有人時，其亦享有依相同條件優先承購之權亦有民法第824條第7項規定，於希望原物分割之該共有人之權益，並無不利。又被告臺北市政府雖主張依其應有部分為1169分之951計算可分得系爭土地之面積為99.25平方公尺，如變價轉為私有，日後政府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，請求原物分割等語，然按依照被告臺北市政府之分割意見，將使系爭土地出現另一22.75平方公尺之土地且多人分別及公同共有情形，而被告臺北市政府雖應有部分相對較大，但有無足夠公有資金或預算得對其他共有人補償而將系爭土地完全所有，亦有疑問。且依其所述，系爭土地目前亦尚無土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案向其申請報核，尚難以被告臺北市政府所稱日後政府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等語，逕謂本件有何不宜變價分割情形。考量系爭土地如採行變價方式分割，影響目前系爭土地上小面積占用之建物有限，亦無可認影響部分共有人現居住現況及財產，日後如有進行都市更新可能時，共有人亦未必可以分配到系爭土地原址，則被告前主張基於祖產之情感需求亦未必可維持，則於前述抗辯不宜採取變價方式分割，難認有據。況本件系爭土地如採行變價方式分割，除可達成分割共有物徹底消滅多人即複雜分別及公同共有情形、維持土地完整之目的外，並也足以維護各共有人間形式上之公平性。於系爭土地變價出售後，不僅得以兼顧未及於本件表示意見之其他被告或其他無意參與都更計畫共有人之意願，避免後續若真有都更計畫進行時之對立所造成社會成本虛耗；變價後土地所有權將趨向單純化結果，亦有助於土地整體規劃利用及市容更新，進而提昇土地經濟利用價值，於公共利益亦有增進。至於以變價方式分割，雖可能產生原非共有人之財團或經濟雄厚者以公開市場拍賣方式取得系爭土地所有權，然系爭土地既然為共有人所共有，若非共有人過半數及其應有部分合計過半數之共有人原即有所約定不得分割或分割期限之契約，應有部分比例低之共有人本即難得以堅持共有之系爭土地永維不被處分之狀態，則此已非採行變價方式分割系爭土地之弊害，而係國家整體土地政策問題，而系爭土地性質仍為財產，將轉變賣得之價金，按兩造如附表2所示共有比例分配予各共有人，已得以兼顧經濟使用土地及分割共有物應徹底消滅共有關係之意旨，在此說明。

㈣從而，本件參酌當事人之聲明、共有物之性質、利用現況、經濟效用及全體共有人之公平利益，堪認依據原告主張系爭土地採原物分割均有不妥，希以變價分割之方法變賣共有物，再由兩造按各自應有部分比例予以分配價金，此分割方法確尚可兼顧兩造之利益及社會資源與經濟效益，可認妥適，而屬可採。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項之規定，訴請就系爭土地為裁判分割，應予准許。參酌兩造聲明、本件系爭土地共有物之性質、利用現況、經濟效用及全體共有人之利益等等，而為系爭土地准予變價分割之判決，並按附表2所示各共有人之應有部分或公同共有比例來為所受價金之分配，核無不合。

六、按分割共有物之訴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。本件分割共有物之訴，既經法院准許分割，並為全體共有人定分割方案，自應由各該土地全體共有人依應有部分或公同共有比例，分擔訴訟費用，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　5　　日

臺北簡易庭　法　官　徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本。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　　110　　年　　11　　月　　5　　日

書記官　李易融

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	4,740元	

合　　計　　4,740元

附表1：

類型	座落	面積（平方公尺）
土地	臺北市○○區○○段○○段000○0地號土地	122

附表2：

所有權人	所有權比例
鴻展興業股份有限公司	應有部分 1169分之14
高耀宗	應有部分 835分之8
高耀琛	應有部分 835分之4
高耀德	應有部分 835分之4
高耀仁	應有部分 835分之4
臺北市政府	應有部分 1169分之951
蔣東庭	應有部分 1169分之14
高素惠	應有部分 1169分之14
姚海行	公同共有1169分之106 （裁判費部分共同分擔1169分之106）
姚海宏	
姚海奇	
姚健純	
姚益聖	

姚益豪	
姚宗璇	
高淑貞	應有部分 1169分之14
高淑真	應有部分 1169分之14
被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜(即陳蔣麗惠、陳家惠之繼承人)	公同共有1169分之14 （裁判費部分共同分擔1169分之14）

附表3：

被告之姓名	對本件分割之意見及分割方案
高耀宗	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
高耀琛	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
高耀德	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
高耀仁	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
臺北市政府	系爭土地面積為122平方公尺，被告持分為1169分之951，權利面積為99.25平方公尺。 系爭土地係於76年間由原所有權人以贈與方式，將所有權移轉予被告，其使用分區為第三種住宅區。 本案倘同意原告以金錢補償而移轉為私有，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，故被告不同意原告所提變價分割方案。

	惟若鈞院判決採原物分割，惠請賜維持被告權利面積之分割方案，就分割土地之座落位置被告無意見。 並聲明：原告之訴駁回。
蔣東庭	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
高素惠	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
姚海行	原物分割為可行之方案。 110年1月7日法官會同地政事務所人員及所有權人等，現場會勘，當時地政事務所人員亦稱原物分割只要有法院指示，分割的多細都可以執行，且被告當場同意，要求分割所得之土地位於被告臺北市政府所分得之土地旁即可，因此提出以原物分割，最能維持各所有權人之權益。對於用變價分割方式處理，被告持反對意見，如此會造成對各所有權人權益損失巨大。
姚海宏	原告雖假借分割之名，行擬以公告現值蒐購之實，明知系爭土地市價已多值錢，且亦明知被告所有之系爭土地係先人遺留下來給後代子孫的紀念寶地，縱令兩造有接觸，且拒絕分割或變賣，故原告亦違反誠信原則。 並聲明：原告之訴駁回。
姚海奇	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
姚健純	系爭土地為被告先人遺留給後代子孫之紀念，故不應予以分割，且土地維持現狀已有數十年之久，不知原告分割後有何利用價值及經濟效益？望原告加以說明。原告及所有權人於108年9月11日下午2時50分調解庭時，除原告外，無所有權人願意出售或分割。僅為原告一己之私，攪擾各所有權人，為避免一再興訟，浪費寶貴社會資源，被告願提出和解之方案：被告願意出資以原告提出之出售價款，來購買原告目前持有之土地持分，以維安寧。

	並聲明：原告之訴駁回。
姚　益聖	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
姚　海豪	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
姚　宗璇	反對分割，亦不想變價分割，理由為系爭土地為家產，不想分割。
高　淑貞	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
高　淑真	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
陳　尚呈	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
陳　鶯心	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
陳　怜朱	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。
陳　品靜	未到庭陳述，亦未提出書狀供本院審酌。

附圖：（複丈成果圖）