

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第3277號

原告 周玉雲
訴訟代理人 龔維智律師
被告 李陳和惠
林洋文

郭華旭

郭雅君

郭雅惠(54年次)

郭雅智

郭家隆

林家良

林家成

林舜英

蘇林桂英

林淑英

林忠正

伊藤靜枝

郭崇信

01		郭釗信
02	0000000000000000	
03		郭幸惠
04		郭雅惠（30年次）
05	0000000000000000	
06		郭白春蓮
07	0000000000000000	
08		楊新喜
09		楊寶真
10		楊榮吉
11		楊衣錦
12		丁文經
13		丁文緯
14		丁文玫
15		林惠瑛（原名周林惠瑛）
16	0000000000000000	
17	0000000000000000	
18		林瑜英
19	0000000000000000	
20	被 告	久大投資顧問股份有限公司
21	0000000000000000	
22	0000000000000000	
23	法定代理人	張佳蓉
24	被 告	財政部國有財產署
25	0000000000000000	
26	法定代理人	曾國基
27	訴訟代理人	郭曉蓉
28	複 代 理 人	王貴蘭
29	被 告	松島美貴子
30		原住日本國東京都杉並區南荻窪四丁目
31		00番

01 0000000000000000

02 吉野由樹子

03 原住日本國東京都世田谷區玉川田園調
04 布二丁目0番

05 0000000000000000

06 林吳珍玉

07 林家弘

08 林白玫

09 林白雯

10 0000000000000000

11 林白玲

12 林白瑩

13 林裕三

14 林年盛

15 林玲玉

16 林玲玫

17 林玲瑛

18 0000000000000000

19 林玲瑋

20 0000000000000000

21 陳淑芬

22 王鶴松（即王楊蓮江之繼承人）

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 王崇耀（即王楊蓮江之繼承人）

26 0000000000000000

27 王崇林（即王楊蓮江之繼承人）

28 0000000000000000

29 王靖惠（即王楊蓮江之繼承人）

30 0000000000000000

31 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年3月23日及

01 4月27日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 兩造共有如附表一所示之不動產，准予變價分割，所得價金由兩
04 造按附表二所示之比例分配。

05 訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序事項

08 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
09 地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件原
10 告請求分割如附表一所示之土地，位於本院轄區，依上開規
11 定，本件訴訟專屬於本院管轄。

12 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但因情
13 事變更而以他項聲明代最初之聲明者、該訴訟標的對於數人
14 必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在
15 此限，民事訴訟法第255條第1項第4款、第5款定有明文。被
16 告王楊蓮江於民國109年1月24日死亡（見本院卷二第67
17 頁），原告追加其繼承人即配偶王鶴松及子女王崇耀、王崇
18 林、王靖惠為被告，並聲明承受訴訟（見本院卷第83至95
19 頁），於法尚無不合，應予准許。

20 三、本件被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無
21 民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
22 一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面

24 一、原告主張：坐落臺北市○○區○○段0○段000地號、218地
25 號土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，權利範圍各如附
26 表所示。原告係分別於107年11月19日、同年12月25日自訴
27 外人林慧美、許富勝處，各以贈與、買賣方式移轉登記並取
28 得系爭土地所有權之應有部分1000分之10。於原告取得系爭
29 土地前，訴外人林慧美曾於105年間就系爭土地提起分割共
30 有物訴訟，經鈞院以105年度北簡字第8431號判決（下稱前
31 案判決）准予變價分割確定在案。原告於108年1 月間持前

案判決聲請強制執行，詎臺北市建成地政事務所函覆執行法院表示囑託辦理不動產限制登記之債務人與系爭土地所有權之登記名義人之姓名不符，經原告核對前案判決及系爭土地之土地登記謄本後，發現尚有共有人即被告松島美貴子、吉野由樹子於前案判決中漏未起訴，致全體共有人未能一同應訴，前案判決之當事人適格有欠缺，而無法執行。另因前案判決確定在案，顯見兩造就分割方法無法達成協議，原告自得訴請法院判決分割共有物。又系爭土地狹小，共有人眾多，每人應有部分無法單獨使用，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決將系爭土地以變價方式分割，並將變賣之價金依應有部分比例分配。並聲明：如主文所示。

二、被告方面：

(一)被告財政部國有財產署部分：同意原告主張之變價分割方案等語。

(二)被告楊衣錦辯稱：不同意分割，主張原物分割等語。

(三)被告楊新喜、楊寶真及楊榮吉則表示對原告之主張沒有意見等語。

(四)其餘被告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、得心證之理由：

(一)按各共有人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；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，業據原告提出土地所有權狀、土地登記第一類謄本等件為證（見本院卷一第23至25頁、第29至91頁），堪信為真實。依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，且經本院依職權調閱本院105年度北簡第8431號分割共有物事件卷宗，就本件系爭土地是否分割、如何分割乙

節，曾經調解不成立在案（見105年度北簡第8431號卷一第111頁）。從而，原告依上開法條規定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

(二)又分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，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之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。經查，如附表一所示土地之面積各僅4平方公尺及3平方公尺，共有人眾多，現況是空地，若採原物分割方式或原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，因共有人人數眾多，分得之土地均屬畸零地或袋地，徒增彼此法律關係之複雜性，無法發揮經濟上之利用價值，明顯不利於各共有人，本件系爭土地原物分割顯有困難。原告及被告財政部國有財產署均同意將系爭土地以變價分割，審酌系爭土地之性質及使用方式，為發揮最大之經濟效用，減少因原物分割所生之無謂損失與交易成本，以期對有限之資源為最有效率之配置與運用，透過拍賣之公開市場機制，使系爭土地發揮更大之經濟效用，經由良性公平競價之結果，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，且兩造均得於系爭土地變價程序中主張優先承買權，取得完整之所有權，對其權益亦無影響，較能兼顧各共有人之利益及其公平性。至附表二編號20所示被告王鶴松、王崇耀、王崇林、王靖惠共同共有應有部分1/60；編號32所示被告林家良、林家成、林舜英、蘇林桂英、林淑英、林忠正、伊藤靜枝、松島美貴子、吉野由樹子共同共有應有部分1/70；編號33所示被告林吳珍玉、林家弘、林白玫、林白雯、林白玲、林白瑩共同共有應有部分1/10；編號34所示林裕三、林年盛、林玲玉、林玲玫、林玲瑛、林玲瑋共同共有應有部分1/60部分，因各係基於繼承而來，在未經遺產分割前，屬不可分之債，故應各以一整體受分配補償金額，併予敘明。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824 條第2 項規定請求分割系爭土地，為有理由，應予准許，並審酌系爭土地之使用目的及經濟效益，認應予變價分割，將變價後所得價金依兩造如附表二所示之應有部分比例分配，爰判決如主文第1 項所示。

五、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不然，其所為抗辯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，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰審酌情形，諭知兩造各依附表二所示應有部分之比例負擔訴訟費用，始為公允。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項、第2項規定。

中 華 民 國 109 年 5 月 8 日

臺北簡易庭

法 官 郭麗萍

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（臺北市重慶南路1 段126 巷1 號）提出上訴狀。（須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 109 年 5 月 11 日

書記官 陳怡如

附表一

- | |
|---------------------------------|
| 1. 臺北市○○區○○段0○段000地號土地（面積4平方公尺） |
| 2. 臺北市○○區○○段0○段000地號土地（面積3平方公尺） |

附表二

編號	共有人	權利範圍 (應有部分比例)	訴訟費用負擔
1	李陳和惠	1/20	1/20
2	林洋文	1/10	1/10
3	郭華旭	4/120	4/120

(續上頁)

01

4	郭雅君	1/120	1/120
5	郭雅惠(54年生)	1/120	1/120
6	郭雅智	1/120	1/120
7	郭家隆	1/120	1/120
8	林家良	1/70	1/70
9	林家成	1/70	1/70
10	林舜英	1/70	1/70
11	蘇林桂英	1/70	1/70
12	林淑英	1/70	1/70
13	林忠正	1/140	1/140
14	伊藤靜枝	1/140	1/140
15	郭崇信	1/50	1/50
16	郭釗信	1/50	1/50
17	郭幸惠	1/50	1/50
18	郭雅惠(30年次)	1/50	1/50
19	郭白春蓮	1/50	1/50
20	王鶴松	1/60 (共同共有)	連帶負擔1/60
	王崇耀		
	王崇林		
	王靖惠		
21	楊新喜	1/60	1/60
22	楊寶真	1/60	1/60
23	楊榮吉	1/60	1/60
24	楊衣錦	1/60	1/60
25	丁文經	4/360	4/360
26	丁文緯	4/360	4/360
27	丁文玫	4/360	4/360
28	林惠瑛 (原名周林慧瑛)	1/10	1/10
29	林瑜英	1/20	1/20
30	久大投資顧問股份有限公司	1/20	1/20
31	中華民國 (管理者：財政部國有財產署)	1/20	1/20
32	林家良	1/70 (共同共有)	連帶負擔1/70
	林家成		
	林舜英		
	蘇林桂英		
	林淑英		

(續上頁)

01

	林忠正		
	伊藤靜枝		
	松島美貴子		
	吉野由樹子		
33	林吳珍玉	1/10 (公同共有)	連帶負擔1/10
	林家弘		
	林白玫		
	林白雯		
	林白玲		
	林白瑩		
34	林裕三	1/60 (公同共有)	連帶負擔1/60
	林年盛		
	林玲玉		
	林玲玫		
	林玲瑛		
	林玲瑋		
35	周玉雲	10/1000	10/1000
36	陳淑芬	90/1000	90/1000