臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第4006號

原　　告　吳俊頡

000000000000000000

訴訟代理人　吳慶隆律師

　　吳鴻志

000000000000000000

被　　告　臺北市政府

000000000000000000

法定代理人　柯文哲

訴訟代理人　王建智

　　高丞瑋

　　徐文娟

被　　告　鴻展興業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳松翰

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　高耀宗

000000000000000000

　　陳尚呈

000000000000000000

　　陳鶯心

000000000000000000

　　陳怜朱

　　陳品靜

000000000000000000

　　蔣東庭

000000000000000000

　　高素惠

　　高淑貞

高淑真

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳仟元由原告負擔。

事實及理由

一、本件原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定請求分割位於本院轄區之臺北市○○區○○段○○段000地號及臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭2筆土地），依民事訴訟法第10條第1項規定，本院有專屬管轄權，先予敘明。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、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、5 款定有明文，復按請求分割公同共有物之訴，為固有之必要共同訴訟，應由同意分割之公同共有人全體一同起訴，並以反對分割之其他公同共有人全體為共同被告，於當事人適格始無欠缺（最高法院37年上字第7366號判例意旨參照）。本件原告起訴時訴之聲明原為：兩造共有如附表一、附表二所示之不動產應予變價分割，所得價金，由兩造依附表一、附表二所示之權利範圍之比例分配，有起訴狀可稽（見本院卷一第9頁），嗣於109年5月27日具狀追加陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜為被告，有民事更正起訴狀可按（見本院卷一第212頁），嗣迭經變更聲明，最後確認聲明為：㈠陳蔣麗惠、陳家惠之共同繼承人陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜應就如附表三所示之不動產權利範圍8分之1，辦理繼承登記為公同共有；㈡兩造共有如附表一、附表三所示之不動產應予變價分割，所得價金，由兩造依附表一、附表三所示之權利範圍之比例分配，有民事陳報（四）狀及110年9月22日言詞辯論筆錄可索（見本院卷二第152及345頁），核與前揭規定相符，應予准許。又被告

鴻展興業股份有限公司（下稱鴻展公司）、高耀宗、陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜、蔣東庭、高素惠、高淑貞、高淑真均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告之聲請，就上開被告由其一造辯論而為判決，合先敘明。

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，原告為如附表一所示土地（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，亦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，因本件係多人共有，然系爭土地面積分別各僅227、125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。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。

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，訴請分割附表一系爭土地，為有理由，且以變價分割方式為最適宜之分割方法等語。並聲明：㈠陳蔣麗惠、陳家惠之共同繼承人陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜應就如附表三所示之不動產權利範圍8分之1，辦理繼承登記為公同共有；㈡兩造共有如附表一、附表三所示之不動產應予變價分割，所得價金，由兩造依附表一、附表三所示之權利範圍之比例分配。

三、被告部分：

㈠被告臺北市政府則以：系爭土地之臺北市政府持份均為4分之1，系爭土地係於73年間由原所有權人以贈與方式，將所有權移轉予被告，其使用分區均為第三種住宅區。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等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

㈡除被告臺北市政府外，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。

四、系爭2筆土地之所有權及權利範圍分別登記如附表一及二所示，系爭2筆土地面積分別為227及125平方公尺，有土地登記謄本在卷可證（見本院卷一第19-27頁），又陳蔣麗惠已於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，繼承人為被告陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜等4人等情，有陳蔣麗惠除戶謄本、遺產稅繳清證明書、遺產稅不計入總額證明書、遺產稅核定通知書、遺產稅申報書、繼承系統表等在卷可參（見本院卷一第128、130頁及本院卷二第43-56、79-94頁），均堪信為真。而原告主張被告陳鶯心等4人應辦理繼承登記，並依據民法第823條第1項、第824條規定請求將系爭2筆土地變價並由兩造依附表一及三所示所有權權利範圍比例分配價金，經查：

㈠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，民法第823條第1項定有明文。又民法第823條第1項所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分而言（最高法院85年度台上字第966號、97年度台上字第1593號裁判

要旨參照）。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內（最高法院95年度台上字第150號裁判要旨參照）。

㈡經查，關於系爭臺北市○○區○○段○○段000地號土地，經臺北市建築管理工程處函覆本院略以：「三、旨案經本府都市發展局之土地使用分區申請及查詢系統、本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統資料查對結果，經查本市○○區○○段○○段000地號土地於65使字第0176號使用執照（62建（松山）（三）字第0095號建造執照）竣工圖說標示為「私設道路」，未計入法定空地，惟仍屬執照核准要件之一，檢附竣工圖說供參。」等情，有臺北市建築管理工程處110年5月11日北市都建照字第11060339181號函暨竣工圖可佐（見本院卷二第247-250頁），又臺北市信義區公所（下稱信義區公所）函覆本院略以：「二、系爭土地位於本區吳興街156巷2弄旁，查現存紀錄顯示吳興街156巷2弄道路曾於97年列入本所維護移交清冊資料，惟實際開闢及起始養護時間已無法確知。三、前述清冊所列吳興街156巷2弄道路維護長度為89公尺，參照臺北地政雲等資料，應包含系爭土地範圍。」，亦有信義區公所110年5月7日北市信建字第1106009966號函在案可參（見本院卷二第251頁）。另關於系爭臺北市○○區○○段○○段000地號土地，臺北市建築管理處函文略以：「三、旨接土地經本局之網際網路土地使用分區申請及查詢系統、本處之臺北市建築物電腦地籍套繪圖、臺北市建築管理資訊系統等檔案資料查對結果如下：㈠...。㈡...三興段二小段416地號土地係64使字第1366號使用執照（62建（松山）（三）字第0133號建築執照）之私設通路。依建築技術規則規定，私設通路為基地內建築物之主要出入口或共同出入口（共用樓梯出入口）之建築線間之通路，查本案之私設通路依申請建照時之法令其計算建蔽率時未計入空地比計算，非屬法定空地，但仍為建築執照核准要件之一，是為已建築使用之土地。」等情，

有臺北市建築管理處98年3月30日北市都建照字第09801921700號函在卷可考（見本院卷二第71-72頁），且系爭臺北市○○區○○段○○段000地號土地於信義區公所曾有養護紀錄乙節，亦有信義區公所98年3月25日北市信建字第09830790600號函可稽（見本院卷二第77頁）。從而，可知系爭土地原本即因特定目的而供上開建物使用，倘准系爭土地以變價分割方式而由他人取得，勢必難以確保其原有供上開建物使用之目的，又系爭土地面積分別僅227、125平方公尺，若採原物分割亦欠缺實際使用上效率兼且損及土地之經濟價值，衡諸上開說明，原告請求系爭土地應予變價分割，應不能准許。

五、綜上所述，原告請求主張被告陳鶯心等4人應辦理繼承登記，並依據民法第823條第1項、第824條規定請求將系爭2筆土地變價並由兩造依附表一及三所示所有權權利範圍比例分配價金，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　17　　日

臺北簡易庭　法　官　陳仁傑

附表一

土地：臺北市○○區○○段○○段000地號土地 （面積：227平方公尺；109年1月公告現值：302,000元/平方公尺）		
編號	共有人	所有權權利範圍
1	吳俊頡	1/908
2	臺北市 （即臺北市政府，管理者：臺北市政府工務局新建工程處）	1/4
3	高耀宗	1/4
4	高素惠	1/8

5	高淑貞	1/8
6	高淑真	1/8
7	鴻展興業股份有限公司	225/1816

附表二

土地：臺北市○○區○○段○○段000地號土地 （面積：125平方公尺；109年1月公告現值：241,000元/平方公尺）		
編號	共有人	所有權權利範圍
1	吳俊頡	1/500
2	臺北市 （即臺北市政府，管理者：臺北市政府工務局新建工程處）	1/4
3	陳蔣麗惠	1/8
4	蔣東庭	1/8
5	高素惠	1/8
6	高淑貞	1/8
7	高淑真	1/8
8	鴻展興業股份有限公司	123/1000

附表三

土地：臺北市○○區○○段○○段000地號土地 （面積：125平方公尺；109年1月公告現值：241,000元/平方公尺）		
編號	共有人	所有權權利範圍
1	吳俊頡	1/500
2	臺北市 （即臺北市政府，管理者：臺北市政府工務局新建工程處）	1/4
3	陳尚呈、陳鶯心、陳怜朱、陳品靜 （上4人為陳蔣麗惠、陳家惠之繼承人）	1/8（公同共有）
4	蔣東庭	1/8
5	高素惠	1/8

6	高淑貞	1/8
7	高淑真	1/8
8	鴻展興業股份有限公司	123/1000

以上正本證明與原本無異。

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。（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　　110　　年　　11　　月　17　日

書記官　黃進傑

計　算　書

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	2,000元	
合　　計	2,000元	