

臺灣士林地方法院民事判決

105年度重訴字第279號

原告	新光資產管理股份有限公司
法定代理人	吳昕恩
訴訟代理人	郭瓊滿律師
複代理人	羅元秀律師
被告	洪晔捷（即洪許俶薰之承受訴訟人）
法定代理人	湯筱梅
	洪燕菁（即洪許俶薰之承受訴訟人）
	洪俊彥（即洪許俶薰之承受訴訟人）
	洪宜菁（即洪許俶薰之承受訴訟人）
	洪譽庭（即洪許俶薰之承受訴訟人）
	許政榮
	許世芳
	許俶媛
	許俶燕
	許光耀
	許光綽
共同	
訴訟代理人	陳佩貞律師
	孫煜輝律師
被告	段津華
	郭詩澤
	郭詩岳
	郭詩嵩
	郭耿宏
	郭俊志
	郭昱伸
	郭純豪
	郭詩湧
	郭詩毅
	李詩賢

01 郭詩豪

02 共 同

03 訴訟代理人 張淑敏律師

04 被 告 郭鄭美華

05 郭芳瑩

06 兼 共 同

07 訴訟代理人 郭詩淵

08 被 告 新福開發股份有限公司

09 法定代理人 張淑娣

10 訴訟代理人 趙國華

11 被 告 劉啟璋（即劉家菁之承受訴訟人）

12 訴訟代理人 簡郁芬

13 被 告 劉貴丹（兼劉家菁之承受訴訟人）

14 劉啟山（即劉家菁之承受訴訟人）

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年8月23日

16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 被告劉貴丹、劉啟山、劉啟璋應就被繼承人劉家菁所有坐落臺北
19 市○○區○○段○○段0000000地號土地（權利範圍：應

20 有部分各為三六〇分之七）辦理繼承登記。

21 坐落臺北市○○區○○段四小段二二〇、二二一、二二二、二三
22 七、二三八地號土地准予合併分割，分割方案如附圖所示，各共
23 有人分得部分之權利範圍如附表一所示。

24 原告及被告新福開發股份有限公司應補償如附表二「應受補償之
25 共有人」欄所示被告各如附表二「應受補償金額」欄所示金額。

26 訴訟費用由兩造按如附表三所示之比例負擔。

27 事實及理由

28 壹、程序事項

29 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
30 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟
31 人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得

01 聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權
02 以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條及
03 第178條分別定有明文。查本件被告洪許倬薰、劉家菁於訴
04 訟程序中死亡，渠等之繼承人分別為被告洪暉捷、洪燕菁、
05 洪宜菁、洪俊彥、洪譽庭及劉貴丹、劉啟山、劉啟璋，並由
06 上開被告聲明承受訴訟（本院卷二第230頁、卷三第200頁
07 ）；又被告新福開發股份有限公司（下稱新福公司）之法定
08 代理人原為駱定發，於訴訟繫屬中變更為張淑娣，並由其具
09 狀聲明承受訴訟（本院卷四第62頁），經核均無不合，皆應
10 予准許。

11 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告
12 同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本
13 案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255
14 條第1項第1款、第2項分別定有明文。本件原告起訴請求
15 裁判分割坐落臺北市○○區○○段○○段000 0000 0000
16 0000 0000 地號土地（下分別稱220、221、222、237
17 、238地號土地，合稱系爭土地），嗣因土地共有人劉家菁
18 於訴訟程序中死亡，故追加聲明為：被告劉貴丹、劉啟山、
19 劉啟璋應就被繼承人劉貴菁所有221、238地號土地（權利
20 範圍：應有部分各360分之7）辦理繼承登記（本院卷四第
21 10頁）。經核原告訴之聲明追加，被告對之並無異議而為本
22 案之言詞辯論，揆諸首開法條規定，應予准許。

23 貳、實體事項

24 一、原告起訴主張：

25 （一）系爭土地為兩造共有，因系爭土地並無不能分割情事，兩
26 造亦無不能分割之約定，為避免使用上之爭議及增進土地
27 利用價值，且同意合併分割之共有人應有部分合計已過半
28 數，爰依民法第823條、第824條第2、5、6項規定，
29 請求將系爭土地按如臺北市中山地政事務所土地複丈成果
30 圖（下稱成果圖）甲案所示之方式為合併分割。又221、
31 238地號土地原共有人劉家菁於訴訟程序中死亡，劉家菁

之繼承人即被告劉貴丹、劉啟山、劉啟璋（下合稱被告劉家）迄今均未辦理繼承登記，併依民法第759條規定，請求被告劉家就221、238地號土地辦理繼承登記等語。

（二）並聲明：1.被告劉家應就被繼承人劉貴菁所有221、238地號土地（權利範圍：應有部分各為360分之7）辦理繼承登記。2.兩造共有系爭土地應按如成果圖甲案所示之方式予以分割，被告劉家則由其他共有人予以金錢補償。

二、被告抗辯則以：

（一）被告劉家：如就系爭土地為合併分割，應採如成果圖戊案所示之方式為之等語。

（二）被告許政榮、許世芳、許俶媛、許俶燕、許光耀、許光綽、洪暉捷、洪燕菁、洪俊彥、洪宜菁、洪譽庭（下合稱被告許家）：對系爭土地為合併分割無意見，惟考量共有人之土地開發利益及公共利益，且被告劉家之持分甚小，倘為原物分割不符土地使用之經濟效益，故本件應採如成果圖乙案所示之方式為分割，並由其他共有人對被告劉家為金錢補償；倘被告劉家仍應為原物分割，應採如成果圖丙案所示之方式為分割等語。

（三）被告段津華、郭詩澤、郭詩岳、郭詩嵩、郭耿宏、郭俊志、郭昱伸、郭純豪、郭詩湧、郭詩毅、郭詩豪、李詩賢（下合稱被告郭段家）：對系爭土地為合併分割無意見，惟考量共有人之土地開發利益及公共利益，且被告劉家之持分甚小，倘為原物分割不符土地使用之經濟效益，故本件應採如成果圖甲案所示之方式為分割，並由其他共有人對被告劉家為金錢補償等語。

（四）被告新福公司：同意合併分割系爭土地，應採如成果圖甲案所示之方式為分割，並由其他共有人對被告劉家為金錢補償；如認被告劉家仍應為原物分割，應採如成果圖戊案所示之方式為分割等語。

三、本院得心證之理由：

（一）按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定

，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟上訴人因被上訴人劉某就系爭建地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處分。於本件訴訟中，請求劉某等辦理繼承登記，並合併對劉某等及其餘被上訴人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，抑與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判例意旨參照）。經查：劉家菁原為221、238地號土地之共有人，其死亡後由被告劉貴丹、劉啟山、劉啟璋繼承等情，有221、238地號土地謄本、上開被告之戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽（本院卷三第201-204頁，本院卷四第174、198頁）。又依221、238地號土地謄本所示，被告劉家迄今均未辦理繼承登記，揆諸首開最高法院判例要旨，原告起訴請求分割系爭土地，併請求被告劉家就繼承被繼承人劉家菁所有221、238地號土地（權力範圍：應有部分各為360分之7）辦理繼承登記，洵屬有據。

（二）次按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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第2、5、6項定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之

01 利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。又分割
02 共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土
03 地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分
04 共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或
05 准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共
06 有人單獨所有（最高法院96年度台上字第108號判決意旨
07 參照）。申言之，法院裁判分割土地時，原則上應將土地
08 分配於各共有人單獨所有，例外於共有人仍願維持其共有
09 關係時，始得就願維持共有關係之共有人於土地上成立新
10 共有關係。經查：

11 1.系爭土地為兩造共有，兩造之應有部分均如系爭土地謄本
12 所示（本院卷四第169-205頁），又原告起訴請求合併分
13 割系爭土地，被告新福公司亦表示同意，且原告及被告新
14 福公司所有系爭土地之應有部分合計已過半數（湖調卷第
15 30-31頁），揆諸上開條文規定，本件應得就系爭土地為
16 合併分割。又依兩造提出之分割方案，原告及被告新福公
17 司為求於分割後取得較大之土地，均同意將彼此之應有部
18 分合併計算，並於分割取得之土地上維持共有關係，被告
19 劉家、被告許家、被告郭段家亦均主張以上開方式取得分
20 割後之土地，並依此方式各自提出如成果圖甲、乙、丙、
21 丁、戊案所示之分割方案（本院卷一第359-362頁，卷三
22 第247頁），揆諸上開最高法院見解，系爭土地自應於原
23 告及被告新福公司、被告劉家、被告許家、被告郭段家等
24 四群體間，考兩最適宜之合併分割方案。

25 2.又除被告劉家外，系爭土地其餘共有人均主張因被告劉家
26 合計之應有部分較少，如為原物分割有事實上困難，難符
27 合系爭土地使用分區之目的，並減損系爭土地整體利用價
28 值，故被告劉家應以金錢補償方式為分割云云。然民法第
29 824條第1項第1款所稱「各共有均受原物之分配顯有
30 困難」，應屬有法令上限制，如農業發展條例第16條所稱
31 之最小耕地限制，或事實上顯然不可行，如分得面積過小

致完全無法為使用之情形；而被告劉家依渠等合計應有部分可合併分割取得土地之面積為75.17平方公尺（如丙、丁、戊案所示），顯非面積過小而無法為任何使用收益，且上開分割而出之土地面積亦未違反任何法令之限制，是被告劉家為原物分割並無困難，渠等自應一併受原物分配甚明。而縱因被告劉家就系爭土地受原物分配，致其餘共有人分得土地之價值減損，惟被告劉家本為系爭土地之共有人，自應依渠等應有部分比例受分配土地，其餘共有人如為避免分得之土地價值因被告劉家受原物分配而減少，自應另尋他法為之，如私下向被告劉家購買應有部分；倘因其餘共有人未能與被告劉家達成購買渠等應有部分之買賣合意，即主張以裁判分割之金錢補償方式取得被告劉家應受分配之土地，實與強行以鑑定金額要求被告劉家出賣應有部分之情形無二致，是本院尚難以此理由而認被告劉家不應受原物分配。至被告劉家分得土地後將如何利用，是否符合系爭土地使用分區之目的，尚非其餘共有人得置喙，亦難以此認被告劉家應以金錢補償方式分割系爭土地。是除被告劉家外之其餘共有人，主張被告劉家就系爭土地不應受原物分配而應以金錢補償云云，洵非可採。本院即無須考量成果圖甲、乙案之分割方式，而應就被告劉家一併受分配之成果圖丙、丁、戊案中擇定最適宜之分割方案。

3.兩造雖各自主張如採丙案或戊案，將對公共利益即周邊交通之衝擊、都市開放空間貢獻度、都市空間自明性、市容美觀有何分別之影響云云。然上開因素評估之結果，均係立基於未來兩造將於系爭土地如何設置停車場、保留開放空間、建築地標等建設方式所為，惟上開建設方式尚屬目前未確定之因素，分得該部分之土地之共有人日後是否確實會依此建設，或因其他因素而改以其他方式使用土地，實屬無法確定之事，本院自難以此將來不確定之事實，作為分割方案考量之重要基礎。又不同方案間之找補金額雖有

多寡不同，然係因考量不同位置土地之經濟價值差異，為求全體共有人之公平性所為，亦難以找補金額之多寡而判定分割方案之優劣。再就現有因素觀之，被告許家僅與他共有人共有221、222、237、238地號土地，並無220地號土地之應有部分（湖調卷第12、31頁），是被告許家於分割前在220地號土地上並無任何使用情形，亦無任何地緣關係，考量兩造合併分割系爭土地前之使用狀態，被告許家因合併分割取得土地之位置，應係坐落於221、222、237、238地號土地中之某處，而不應坐落於本非渠等土地之位置，故本件應以成果圖戊案即如附圖所示之方式為最適當之分割方案，各共有人於分得部分之權利範圍則如附表1所示。

4.被告許家雖抗辯合併分割應與共有人原應有部分之土地位置無關，且成果圖戊案係原告變更其原先之分割方案所為，依誠實信用原則應採丙案云云。惟不論係一般分割或合併分割，均係為求發揮土地最大經濟效用，共有人分得之土地位置，共有人分割取得之部分，雖非必定位於土地之何處，然依上開最高法院判決意旨，分割前之使用狀態亦屬分割共有物須考量之因素，是本院仍應審酌此因素而定分割方案。再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照）。是共有人本得於訴訟程序中變更其分割方案，且渠等主張之分割方案屬攻擊防禦方法變更，僅供法院參考而已，本院本不受其分割方案之拘束，則當事人變更分割方案之主張當與誠信原則無涉。是被告許家上開抗辯，均屬無據。

5.另按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共

有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決意旨參照）。本件系爭土地經送請定臺灣大華不動產估價師聯合事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、中華徵信不動產估價師聯合事務所就分割後各部分土地價值為鑑定，有各該事務所之鑑定報告附卷可參，且兩造均同意依3家事務所之平均鑑定結果為本件土地分割後找補之依據，是依上開最高法院見解，本件採成果圖戊案即如附圖所示之方案為分割後，原告及被告新福公司應補償如附表2「應受補償之共有人」欄所示被告各如附表2「應受補償金額」欄所示金額。

四、從而，原告依民法第759條規定，請求被告劉家應就被繼承人劉家菁所有221、238地號土地（權利範圍：應有部分各360分之7）辦理繼承登記，為有理由，應予准許。又原告另依民法第823條、第824條第2、5、6項之規定，請求合併分割系爭土地，亦屬有據，本院審酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況等各情，認系爭土地應按如附圖所示之方式為合併分割，各共有人分得部分之權利範圍如附表1所示，原告及被告新福公司另應補償如附表2「應受補償之共有人」欄所示被告各如附表2「應受補償金額」欄所示金額。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁，併此敘明。

六、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有

不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中華民國 108 年 10 月 1 日

民事第三庭 法官 楊忠霖

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 108 年 10 月 1 日

書記官 沈育儒

附表一：

土地標示								
土地坐落						地目	面積	權利範圍
編號	縣市	○鄉鎮市區	○段	○○段	附圖		平方公尺	
1	臺北市	內湖區	西湖	4	項目A		624.02	①許政榮應有部分61,639分之12,021 ②許世芳應有部分61,639分之12,021 ③洪燕菁應有部分246,556分之12,021 ④洪宜菁應有部分246,556分之12,021 ⑤洪俊彥應有部分246,556分之12,021 ⑥洪譽庭應有部分493,112分之12,021 ⑦洪暉捷應有部分493,112分之12,021 ⑧許俶媛應有部分61,639分之12,021 ⑨許俶燕應有部分61,639分之12,021 ⑩許光耀應有部分61,639分之767 ⑪許光緯應有部分61,639分之767

(續上頁)

2	臺北市	內湖區	西湖	4	項目B	3737.20	①新光資產管理股份有限公司應有部分100分之3 ②新福開發股份有限公司應有部分100分之97
3	臺北市	內湖區	西湖	4	項目C	1709.06	①段津華應有部分51,067分之13,887 ②郭詩澤應有部分51,067分之3,683 ③郭詩岳應有部分51,067分之3,700 ④郭詩嵩應有部分51,067分之3,700 ⑤郭耿宏應有部分51,067分之4,356 ⑥郭昱伸應有部分51,067分之638 ⑦郭純豪應有部分51,067分之1,257 ⑧郭俊志應有部分51,067分之1,257 ⑨郭鄭美華應有部分51,067分之295 ⑩郭芳瑩應有部分51,067分之1,800 ⑪郭詩淵應有部分51,067分之3,600 ⑫郭詩湧應有部分51,067分之3,600 ⑬郭詩毅應有部分51,067分之3,098 ⑭李詩賢應有部分51,067分之3,098 ⑮郭詩豪應有部分51,067分之3,098
4	臺北市	內湖區	西湖	4	項目D	75.17	①劉貴丹應有部分1000分之626 ②劉啟山、劉啟璋、劉貴丹同共有1000分之374

附表二：

編號	應受補償之共有人	應受補償金額（新臺幣／元）
1	新光資產管理股份有限公司	-78萬9,893

(續上頁)

2	劉貴丹兼劉家菁之承受訴訟人	338萬7,122元
3	劉貴丹兼劉家菁之承受訴訟人、 劉啟璋即劉家菁之承受訴訟人、 劉啟山即劉家菁之承受訴訟人	公同共有194萬7,419元
4	許政榮	253萬6,135
5	許世芳	253萬6,135
6	洪燕菁即洪許俶薰之承受訴訟人	50萬7,227
7	洪宜菁即洪許俶薰之承受訴訟人	50萬7,227
8	洪俊彥即洪許俶薰之承受訴訟人	50萬7,227
9	洪譽庭即洪許俶薰之承受訴訟人	50萬7,227
10	洪暉捷即洪許俶薰之承受訴訟人	50萬7,227
11	許俶媛	253萬6,135
12	許俶燕	253萬6,135
13	許光耀	15萬2,182
14	許光綽	15萬2,182
15	段津華	221萬4,636
16	郭詩澤	57萬4,082
17	郭詩岳	57萬6,836

(續上頁)

18	郭詩嵩	57萬6,836
19	郭耿宏	67萬8,940
20	郭昱伸	9萬9,351
21	郭純豪	19萬5,949
22	郭俊志	19萬5,949
23	郭鄭美華	4萬5,932
24	郭芳瑩	28萬655
25	郭詩淵	56萬1,186
26	郭詩湧	56萬1,186
27	郭詩毅	48萬2,990
28	李詩賢	48萬2,990
29	郭詩豪	48萬2,990
30	新福開發股份有限公司	-2,554萬0,205

附表三：

編號	共有人	應有部分比例
1	新光資產管理股份有限公司	0.0184
2	劉貴丹兼劉家菁之承受訴訟人	0.0092

(續 上 頁)

3	劉啟璋即劉家菁之承受訴訟人	0.0015
4	劉啟山即劉家菁之承受訴訟人	0.0015
5	許政榮	0.0196
6	許世芳	0.0196
7	洪燕菁即洪許俶薰之承受訴訟人	0.0039
8	洪宜菁即洪許俶薰之承受訴訟人	0.0039
9	洪俊彥即洪許俶薰之承受訴訟人	0.0039
10	洪譽庭即洪許俶薰之承受訴訟人	0.0037
11	洪暉捷即洪許俶薰之承受訴訟人	0.0037
12	許俶媛	0.0196
13	許俶燕	0.0196
14	許光耀	0.0013
15	許光綽	0.0013
16	段津華	0.0747

(續 上 頁)

17	郭 詩 澤	0.0198
18	郭 詩 岳	0.0199
19	郭 詩 嵩	0.0199
20	郭 耿 宏	0.0234
21	郭 昱 伸	0.0034
22	郭 純 豪	0.0068
23	郭 俊 志	0.0068
24	郭 鄭 美 華	0.0016
25	郭 芳 瑩	0.0097
26	郭 詩 淵	0.0194
27	郭 詩 湧	0.0194
28	郭 詩 毅	0.0167
29	李 詩 賢	0.0167
30	郭 詩 豪	0.0167

01 (續上頁)

02

03

04

31	新福開發股份有限公司	0.5944
----	------------	--------