臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1094號

原　　告	林桂如
訴訟代理人	林振煌律師
被　　告	游淑霞
	游靜
	游博淳（游文理之繼承人）
	吳康逸（游文理之繼承人）
	許偉倫（游文理之繼承人）
	謝國夫
	高士三
	游文珍
	游文錫
	游文頂
	游明道
	謝玉源
	游錦堂
	游政淳
	余靜娟
	財政部國有財產署
上　一　人	
法定代理人	曾國基
訴訟代理人	郭曉蓉
複　代理人	王貴蘭
被　　告	永太興科技股份有限公司
法定代理人	游森雄
被　　告	康文宗
	莊子華
	隆雲股份有限公司
法定代理人	莊吳璇珠
上　二　人	
訴訟代理人	楊意平

被　　告　游達雄
　　林慧玲
　　林靜儀
　　闕怡婷
　　闕毅航
　　闕允淏
　　游鴻昌
　　陳勝鴻
　　陳秋香
　　簡秀霞
　　闕棟欽
　　游德華
　　游文啟
　　戴游春
　　游秀敏
　　游月鳳
　　游黃梅
　　游士賢
　　游宗燦
　　游淑玲
　　東馬建設股份有限公司
兼上一　人
法定代理人　闕錦富
被　　告　游文註
　　游吳麥
上　一　人
訴訟代理人　游阿燦
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年3 月22日言詞辯論終結，判決如下：
主　文
被告游博淳、吳康逸、許偉倫應就被繼承人游文理所有之臺北市

○○區○○段○○段○○○○號土地之應有部分六○○○分二四六辦理繼承登記。

兩造共有之臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應予變賣，所得價金按附表所示各共有人應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用分擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、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者、該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。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。查原告於起訴時，原列共有人游文理為被告，惟因游文理已於起訴前民國105年2月22日死亡，游文理就本件共有物之應有部分應由其繼承人即被告游博淳、吳康逸、許偉倫（下稱游博淳等3人）繼承，有除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本在卷可參（見107年度湖調字第172號卷〈下稱湖調卷〉第82、84、89頁、本院卷第141頁），故原告將對游文理部分之訴變更並追加為被告游博淳等3人，其追加核與民事訴訟法第255條第1項第5款規定相符，應予准許。又被告游博淳等3人就其被繼承人游文理所有之臺北市○○區○○段0○段000地號土地（下稱系爭土地）尚未辦理繼承登記（見本院卷第121頁），原告追加聲明訴請上列被告就其被繼承人所有之系爭土地辦理繼承登記，與原訴請分割共有物之請求基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，亦應准許。

二、被告游淑霞、游靜、游博淳等3人、謝國夫、高士三、游文珍、游文錫、游文頂、游明道、謝玉源、游錦堂、游政淳、余靜娟、永太興科技股份有限公司、康文宗、游達雄、闕錦

富、林慧玲、林靜儀、闕怡婷、闕毅航、闕允淯、游鴻昌、陳勝鴻、陳秋香、簡秀霞、闕棟欽、游德華、游文啟、戴游春、游秀敏、游黃梅、游士賢、游宗燦、游淑玲、東馬建設股份有限公司、游文註、游吳麥未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，應依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，因系爭土地僅約160坪，倘依共有人應有部分原物分割，將使系爭土地無法有效利用，為兼顧土地經濟效用，及按原物分割無法使各共有人利用土地，暨全體共有人利益，爰依民法第823條、第824條規定，請求將系爭土地變賣，所得價金按兩造應有部分比例分配；又被告游博淳等3人就其被繼承人游文理所有系爭土地之應有部分尚未辦理繼承登記，請求上列被告辦理繼承登記等語。並聲明：　被告游博淳等3人應就其被繼承人游文理所有之系爭土地之應有部分246/6000辦理繼承登記；　兩造共有之系爭土地予以變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

二、各被告答辯如下：

（一）被告東馬建設股份有限公司、隆雲股份有限公司、游吳麥、莊子華、財政部國有財產署陳述意見略以：同意原告分割方案等語

（二）被告游文註、游月鳳陳述意見略以：對於原告之分割方案沒有意見等語。

（三）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷

（一）兩造為系爭土地之共有人，其中共有人游文理已於105年2月22日死亡，其繼承人為被告游博淳等3人等情，有卷附土地登記謄本、游文理除戶戶籍謄本、繼承系統表可憑（見湖調卷第82頁、本院卷12-22、141頁），並經本院

依職權調取本院106 年度司繼字第142 、1485號卷核閱無訛，此部分事實，堪以認定。

（二）按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。民法第759 條定有明文，分割共有物性質上為處分行為，是游文理之繼承人於辦妥繼承登記前，並不得分割共有之系爭土地，是原告訴請游文理之繼承人即游博淳等3 人就系爭土地應有部分246/6000辦理繼承登記，並為分割共有物之請求，核屬有據。

（三）次按各共有人，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：[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。) 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 項至第2 項分別定有明文。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。經查：

系爭土地未有不得分割之協議，且依其使用目的並無不能分割等情，兩造並無爭執。再兩造間共有人數眾多，部分共有人未能到庭參與調解，致調解不成立，有民事調解紀錄表存卷可佐（見湖調卷第93頁），是原告依上開規定訴請分割系爭土地，即屬有據。

本院審酌系爭土地面積529.2 平方公尺，共有人數眾多，土地分區為第二種住宅區，現布滿雜草及樹叢，有分區單

筆查詢結果、現場照片在卷可稽（見本院卷第 58、70-74頁）。若以原物分配予各共有人，以被告游錦堂、游政淳而言，其等之應有部分均各為140/60000 ，可分得面積各為1.2348平方公尺（計算式：529.2 × 140/60000 ＝1.2348），另尚有被告游淑霞、謝國夫、高士三、游文珍、游文錫、游文頂、余靜娟、國有財產署、游達雄、林慧玲、林靜儀、闕怡婷、闕毅航、闕允淏、游鴻昌、陳勝鴻、陳秋香、簡秀霞、闕棟欽、游德華、游文啟、戴游春、游秀敏、游黃梅、游士賢、游宗燦、游淑玲各人依其應有部分比例原物分割所分得面積亦不超過10平方公尺，有原告提出面積計算表為憑（見107 年度湖調字第172 號卷第13-15 頁），其等所分得之面積顯然過於細碎，而不適於原物分割，且此種分割方式亦不符合經濟效用，各共有人無法作為建築使用，造成日後開發利用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，並減損共有物之經濟價值，足見系爭土地不適於原物分割予各共有人之方法。

若將系爭土地原物分配予部分共有人，則受分配之共有人，依民法第824 條第3 項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有資力以金錢補償其他共有人，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式亦未必妥適，況本件兩造均無人主張其願分得系爭土地而按其餘共有人之應有部分給予金錢補償，故本院認此亦非適合之分割方式。

至原告主張採行之變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，以期整體利用，使系爭土地之市場價值極大化，共有人亦可採取參與買受，或於拍定後行使優先承買權等方式主張權利，對於兩造而言，未必不利，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及其公平性，且被告東馬建設股份有限公司、隆雲股份有限公司、游吳麥、游文註

、莊子華、財政部國有財產署亦明確表示同意原告所提之分割方案。

綜上，本院審酌系爭土地之面積、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭土地之分割方法，以變價方式分割，將變賣所得按如附表所示應有部分比例分配為允當。

四、綜上所述，原告依民法第759條請求游博淳等3人就系爭土地游文理之應有部分246/6000辦理繼承登記，復依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分割系爭土地，為有理由，本院認以將系爭土地變賣後，由兩造按其應有部分比例分配價金之分割方式較為適當，爰判決如主文第一、二項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此敘明。

六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有所不同，故原告請求分割共有物雖有理由，然因兩造間就系爭土地分割之結果，實屬互蒙其利，則關於訴訟費用之負擔，如全部由被告負擔，將顯失公平，參諸前揭法條規定，本院認除被告應按其等應有部分之比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分之比例負擔之，較屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔比例如附表所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　8　　日

民事第二庭　法　官　蔡子琪

以上正本係照原本作成。

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　　4　　月　　9　　日

書記官　簡吟倫