臺灣士林地方法院民事判決

107年度訴字第1725號

原　　告　宋和融
被　　告　吳金池
　　吳潘美麗
　　潘雲長
　　潘綠燕
　　潘儀助
　　潘俊彥
　　潘俊榮
　　潘謨
　　嚴庸修
　　張嚴秀鸞　應受送達處所不明
　　許輝河
　　潘立中
　　李潘美陽　應受送達處所不明
　　陳潘美智
　　林潘美鈴
　　潘梅菊
　　潘和美
上　一　人
訴訟代理人　劉耀升
被　　告　吳森林
　　吳祈
　　吳宗和
　　吳宗溪
　　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　臺北市政府工務局公園路燈工程管理處

上　一　人		
法定代理人	黃淑如	
訴訟代理人	謝昇宏	
	陳阿昆	
	林延宗	
被　　告	許國龍	
	鄭珮芬	應受送達處所不明
	潘同隆	
	潘同裕	
	許光輝	
	許金萬	
	許富	
	許朝雲	
	許進廷	
	許金煉	
	許麗雪	
	許麗月	
	許麗卿	
	楊國弘	
	楊國源	
	楊國賢	
	郭楊玉珠	
	吳楊玉鳳	
	紀國興	
	紀文山	
	潘翠薇	
	潘憲章	
	潘炳鐘	
	吳金生	
	潘湯姆斯即THOMAS PAN	
	潘那妮亞即NADIA PAN	

	潘妮娜戴安娜即NINA PAN
	紀順清
	潘素琴
	楊清
	郭明暉
	郭仁森
	郭育如
	葉清男
	葉昭文
	葉錦東
	葉勝豐
	葉紫雲
	葉人瑜
	魏進財
	柯魏美珠
	賴錦龍
上一人	
訴訟代理人	賴永茂
被告	賴德勝
	賴德山
	陳賴彩花
	賴美月
	賴美真
	陳宗仁（兼陳坡城之承受訴訟人）
	陳宗義（兼陳坡城之承受訴訟人）
	葉宗雄
	潘同智
	葉祐辰
	葉聰林
	葉聰輝
	吳美智

徐潘恒子
潘夏江
邱潘翠菊
潘同萍
胡巧芬
胡巧芸
胡巧莉
胡巧萍
徐佩霓
紀武夫

上一人

訴訟代理人　紀黃幼麵

被　　告　郭陳玉蘭（即郭金發之承受訴訟人）
郭仲宇（即郭金發之承受訴訟人）
郭雯瑛（即郭金發之承受訴訟人）
葉黎黛（即葉水金之承受訴訟人）
葉黎玲（即葉水金之承受訴訟人）
葉黎娟（即葉水金之承受訴訟人）
葉黎惠（即葉水金之承受訴訟人）
葉雅妮（即葉水金之承受訴訟人）
葉俐君（即葉水金之承受訴訟人）
葉聖樹（即葉水金之承受訴訟人）
葉力勳（即葉水金之承受訴訟人）
聶柱中（即聶潘玉桂之承受訴訟人）
聶憲俊（即聶潘玉桂之承受訴訟人）
聶憲傑（即聶潘玉桂之承受訴訟人）
聶茜（即聶潘玉桂之承受訴訟人）
聶憲儀（即聶潘玉桂之承受訴訟人）
陳碧亮（即陳坡城之承受訴訟人）
張建龍
張建成

張寶彩
張寶鳳
張寶嬌
郭洪珍（即紀茂男之承受訴訟人）
紀子平（即紀茂男之承受訴訟人）
紀子安（即紀茂男之承受訴訟人）
紀碧蓮
紀喬筑
紀正忠
紀正義
紀正喜
紀正順
余萬
紀秋吉（兼紀盧梅子之承受訴訟人）
紀麗卿（兼紀盧梅子之承受訴訟人）
紀秀梅（兼紀盧梅子之承受訴訟人）
紀秀咬（兼紀盧梅子之承受訴訟人）
紀碧嬌（兼紀盧梅子之承受訴訟人）
紀永田
余勝禮
余茂盛
余雪嬌
余妲
翁仲賢
翁仲偉
翁如慧
余吳政彥
潘紀玉治
徐玉霞
楊徐鳳
徐清遲

01 徐清貴
02 徐清金
03 徐清標
04 曾徐雲
05 莊徐美
06 張徐金玉
07 徐心玲
08 徐文龍
09 徐文樟
10 曾徐不
11 徐阿種
12 徐有田
13 徐有福
14 徐良政
15 李徐玉釵
16 徐金環
17 徐語睫
18 徐雨岑
19 徐聰順
20 徐聰榮
21 黃吳碧霞
22 吳潘阿修
23 吳慶生
24 吳麗美
25 吳麗華
26 吳麗雪
27 吳有昌
28 林吳阿惜
29 陳吳玉葉
30 吳鑾
31 黃金冊

吳彩雲
吳彩玲
吳俊賢
吳駿宏
謝麗雪
吳世民
吳思蓉
吳寶猜
吳寶珠
吳春蘭
吳向鴻
吳寶琛
吳寶星
吳成國
吳勝和
吳成仲
吳成福
吳月卿
黃吳佩雯
吳秋理
徐吳鳳嬌（兼吳鄭密之承受訴訟人）
吳月英（兼吳鄭密之承受訴訟人）
吳順明（兼吳鄭密之承受訴訟人）
許再旺
許再利
許國彰
洪許吞
莊瑞進
莊武松
莊進福即莊順福
許美幼

許王庄
許萬興
許進吉
許朝琪
楊文雄
楊文忠
楊文章
楊凱婷
吳彩娥
吳彩蔭
吳孔雀
吳武雄
吳文珍
吳東翰
李思蓉
兼上一人
法定代理人　吳宜靜
被告　吳國欽
吳淑姿
吳克明
吳叔齊
吳世騰
吳長存
蘇彩花（即楊文清之承受訴訟人）
楊宏基（即楊文清之承受訴訟人）
楊凱齡（即楊文清之承受訴訟人）
楊婉君（即楊文清之承受訴訟人）
許家豪
許伯
許政男
許正磚

朱送來
朱月里
朱月蚶
朱月圓
朱月西
許燕
楊蕙璇
楊家祥
楊瑞誠
楊瑞登
許靜子　　應受送達處所不明
朱陳幸（即朱阿連之承受訴訟人）
朱志弘（即朱阿連之承受訴訟人）
朱自宸（即朱阿連之承受訴訟人）
朱志偉（即朱阿連之承受訴訟人）
許朱絨（即許政一之承受訴訟人）
許秀晴（即許政一之承受訴訟人）
許秀鳳（即許政一之承受訴訟人）
許馨喬（即許政一之承受訴訟人）
許永德（即許政一之承受訴訟人）
程長鷗（即程潘翠華之承受訴訟人）
程旭睿（即程潘翠華之承受訴訟人）
程維煌（即程潘翠華之承受訴訟人）
程維良（即程潘翠華之承受訴訟人）
林大緯（即林君子之承受訴訟人）
林俐伶（即林君子之承受訴訟人）
林余美（即林君子之承受訴訟人）
林孟傑（即林君子之承受訴訟人）
林德芬（即林君子之承受訴訟人）
上　五　人
訴訟代理人　張競文律師

被　　告　許仲勇（即許金地之承受訴訟人）
　　許仲賢（即許金地之承受訴訟人）
　　許素貞（即許金地之承受訴訟人）
　　許素月（即許金地之承受訴訟人）
　　魏科名（即魏英夫之承受訴訟人）
　　魏逸婷（即魏英夫之承受訴訟人）
　　魏文治（即魏英夫之承受訴訟人）
　　魏浚哲（即魏英夫之承受訴訟人）
　　魏浚洋（即魏英夫之承受訴訟人）
上　二　人
法定代理人　黃秀櫻
被　　告　魏麗珍（即魏英夫之承受訴訟人）
　　魏沛語（即魏英夫之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年4 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告甲X○○、甲W○○、甲a○○、甲b○○、甲c○○、乙宇○○、z○、甲甲○○應就其被繼承人甲卯○○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五0之一地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五三地號土地所有權應有部分九六0分之十，辦理繼承登記。

被告甲申○○、甲巳○○、甲丙○○、甲己○○、甲丁○○、甲戊○○、卯、甲子○○、甲戌○○、甲辛○○、甲壬○○、甲未○○、甲庚○○、寅○、子○○、丑○○、辰○、甲U○○、甲T○○、甲V○○、癸○○○、丙卯○○○應就其被繼承人甲寅○○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五0之一地號土

地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之十；同小段二五三地號土地所有權應有部分九六0分之十，辦理繼承登記。

被告甲A○○、乙Y○○應就其被繼承人甲Q○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五0之一地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五三地號土地所有權應有部分九六0分之十二，辦理繼承登記。

被告甲M○○、甲K○○、甲J○○、甲L○○、乙I○○、甲e○○、甲○○、甲宙○○、甲黃○○、甲玄○○、乙H○○、甲H○○、甲B○○、○○、甲E○○、n○○○、甲G○○、甲O○○、甲I○○、甲R○○、甲S○○應就其被繼承人甲N○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五0之一地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之十二；同小段二五三地號土地所有權應有部分九六0分之十二，辦理繼承登記。

被告乙P○○○、a○○○、Z○○、e○○、g○○、f○○、玄○○、r○○○、乙A○○○、l○、乙Q○○、S○○、Q○○、J○○、d○○、丙C○○、戊○○、K○○、j○○、i○○、L○○、天○○、k○○、h○○、宇○○、V○○、地○○、宙○○、酉○○、乙O○○○、N○○、甲D○○○、申○○、X○○應就其被繼承人巳○○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分九六0分之七二；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之七二；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之七二；同小段二五0之一地號土地所有權應有部分九六0分之七二；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之七二；同小段二五三地號土地所有權應有

部分九六0分之七二，辦理繼承登記。
被告甲o○○、甲n○○、乙丁○○、洪許吞、甲g○○、甲d○○、甲f○○○○○、甲z○○、甲h○○、乙丑○○、乙癸○○、乙庚○○、乙V○、乙S○○、乙U○○、乙e○○、R○○、T○○、午○○、F○○、未○○、E○○、m○○、D○○、P○○、U○○、黃○○、吳淑齊、亥○○、I○○、丙T○○、乙W○○、乙f○○、乙c○○應就其被繼承人許蕃薯所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五0之一地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五三地號土地所有權應有部分九六0分之十五，辦理繼承登記。
被告甲q○、乙甲○○、甲y○○、甲i○○、辛○○、乙○○、朱月鉗、丙○○、甲○○、乙卯○、乙i○○、乙X○○、乙h○○、乙g○○、乙辰○○、壬○○、己○○、戊○○、丁○○、甲p○○、甲r○○、甲s○○、乙申○○、甲j○○應就其被繼承人甲w○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二四九地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五0地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五0之一地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五二地號土地所有權應有部分九六0分之十五；同小段二五三地號土地所有權應有部分九六0分之十五，辦理繼承登記。
被告乙D○○、乙C○○、乙E○○應就其被繼承人乙B○○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地公同共有所有權應有部分九六0分之二十；同小段二四九地號土地公同共有所有權應有部分九六0分之二十；同小段二五0地號土地公同共有所有權應有部分九六0分之二十；同小段二五0之一地號土地公同共有所有權應有部分九六0分之二十；同小段二五二地號土地公同共有所有權應有部分九六0分之二十；同小段二五三地號土地公同共有所有權應有部分九六0分之二十，辦理繼承登記。

被告ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○、ｕ○○、ｖ○○應就其被繼承人ｓ○○所遺，坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地所有權應有部分二十四分之一；同小段二五二地號土地所有權應有部分九十六分之一；同小段二五三地號土地所有權應有部分九十六分之一，辦理繼承登記。

原告與如附表一之一所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應予變賣，所得價金由原告與如附表一之一所示被告按附表一之一「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告與如附表一之二所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，應依如附圖一所示方法分割，其中如附圖一ｈ部分面積二十九點九一平方公尺分歸原告與如附表一之二所示被告取得，各共有人分得部分之權利範圍各如附表一之二「原應有部分比例」欄所示；其餘部分面積十四點七五平方公尺應予變賣，所得價金由原告與如附表一之二所示被告按附表一之二「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告與如附表一之五所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應予變賣，所得價金由原告與如附表一之五所示被告按附表一之五「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告與如附表一之六所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○地號土地應予變賣，所得價金由原告與如附表一之六所示被告按附表一之六「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告與如附表一之七所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，應依如附圖一所示方法分割，其中如附圖一ｈ部分面積七十九點二九平方公尺分歸原告與如附表一之七所示被告取得，各共有人分得部分之權利範圍各如附表一之七「原應有部分比例」欄所示；其餘部分面積二百七十點五九平方公尺應予變賣，所得價金由原告與如附表一之七所示被告按附表一之七「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告與如附表一之九所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，應依如附圖一所示方法分割，其中如附圖一

h部分面積五十七點五二平方公尺分歸原告與如附表一之九所示被告取得，各共有人分得部分之權利範圍各如附表一之九「原應有部分比例」欄所示；其餘部分面積五百四十九平方公尺應予變賣，所得價金由原告與如附表一之九所示被告按附表一之九「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告與如附表一之十所示被告共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應予變賣，所得價金由原告與如附表一之十所示被告按附表一之十「原應有部分比例」欄所示比例分配之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件原告於民國107年4月20日起訴請求裁判分割如附表一之一至一之十所示坐落臺北市○○區○○段4小段169、249、249之2、249之3、250、250之1、251、251之2、252、253地號土地（下合稱系爭土地；如單指其一則逕以地號稱之）時，原同列起訴前已死亡、惟仍經登記為169、249、249之2、249之3、250、250之1、252、253地號土地共有人之甲卯○○、甲寅○○、甲Q○、甲N○、巳○○、乙壬○○、甲w○為被告。嗣於訴訟進行中撤回對渠等之訴（見本院卷二第49頁），另追加甲卯○○之繼承人即甲X○○、甲W○○、甲a○○、甲b○○、甲c○○（下合稱甲X○○等5人）、甲丑○○；甲寅○○之繼承人即甲申○○、甲巳○○、甲丙○○、甲○○、甲丁○○、甲戊○○、卯○、甲子○○、甲戌○○、甲辛○○、甲壬○○、甲未○○、甲庚○○、寅○○、子○○、丑○○、辰○、甲U○○、甲T○○、甲V○○、癸○○○、丙卯○○○（下合稱甲申○○等22人）、甲酉○○○；甲Q○之繼承人即甲A○○、乙Y○○（下合稱甲A○○等2人）；甲N○之繼承人即甲M○○、甲K○○、甲J○○、甲L○○、乙I○○、甲e○○、甲Y○○○、甲宙○、甲黃○○、甲玄○○、乙H○○、甲H○○、甲B○○、甲C○○、

○○、ｎ○○○、甲Ｇ○○、甲Ｏ○○、甲Ｉ○○、甲Ｒ○○、甲Ｓ○○（下合稱甲Ｍ○○等21人）；已○○之繼承人即乙Ｐ○○○、ａ○○○、Ｚ○○、ｅ○○、ｇ○○、ｆ○○、玄○○、ｒ○○○、乙Ａ○○○、ｌ○、乙Ｑ○○、Ｓ○○、Ｑ○○、Ｊ○○、ｄ○○、丙Ｃ○○、戊○○、Ｋ○○、ｊ○○、ｉ○○、Ｌ○○、天○○、ｋ○○、ｈ○○、宇○○、Ｖ○○、地○○、宙○○、酉○○、乙Ｏ○○○、Ｎ○○、甲Ｄ○○○、申○○、Ｘ○○（下合稱乙Ｐ○○○等34人）、ｃ○○；乙壬○○之繼承人即甲ｏ○○、甲ｎ○○、乙丁○○、洪許吞、甲ｇ○○、甲ｄ○○、甲ｆ○○○○○○（下稱莊進福）、甲ｚ○○、甲ｈ○○、乙丑○○、乙癸○○、乙庚○○、乙Ｖ○○、乙Ｓ○○、乙Ｕ○○、乙ｅ○○、Ｒ○○、Ｔ○○、午○○、Ｆ○○、未○○、Ｅ○○、ｍ○○、Ｄ○○、Ｐ○○、Ｕ○○、黃○○、吳淑齊、亥○○、Ｉ○○（下合稱甲ｏ○○等30人）、乙Ｔ○○；甲ｗ○之繼承人即甲ｑ○、乙甲○○、甲ｙ○○、甲ｉ○○、辛○○、乙○○、朱月鉗、丙○○、甲○○、乙卯○、乙ｉ○○、乙Ｘ○○、乙ｈ○○、乙ｇ○○、乙辰○○（下合稱甲ｑ○等15人）、庚○○、甲ｘ○○為被告（見本院卷三第7 至9 頁，卷四第151 頁，卷五第406 頁，卷六第36、77頁，卷七第242 頁），核與民事訴訟法第255 條第1 項第5 款規定相符，應予准許。

二、本件訴訟繫屬中，被告丙Ｅ○○○於107 年10月13日死亡，其全體繼承人為丙Ｄ○○、丙Ｆ○○、丙Ｇ○○、丙Ｉ○、丙Ｈ○○（下合稱丙Ｄ○○等5 人）；被告乙Ｂ○○於107 年11月8 日死亡，其全體繼承人為乙Ｅ○○與被告乙Ｃ○○、乙Ｄ○○（下合稱乙Ｅ○○等3 人）；被告乙ｌ○○於108 年2 月9 日死亡，其全體繼承人為乙ｙ○○、乙ｖ○○、乙ｗ○○、乙ｘ○○、乙ｔ○○、乙ｎ○○、乙ｕ○○、乙ｋ○○（下合稱乙ｙ○○等8 人）；被告乙地○○於108 年5 月13日死亡，其全體繼承人為乙宙○○○、乙戊○○、乙玄○○（下合稱乙宙○○○等3 人）；被告庚○○於108 年11月14日死亡，其全體繼承人為壬○○、己○○、戊○○、丁○○（下合稱壬○○等4 人）；被告乙Ｎ○○○於108 年11月

29日死亡，其全體繼承人為乙Ｋ○○、乙Ｊ○○、乙Ｍ○○、乙Ｌ○○（下合稱乙Ｋ○○等4 人）；被告ｓ○○於108 年12月9 日死亡，其全體繼承人為ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○、ｕ○○、ｖ○○（下合稱ｑ○○等5 人）；被告甲ｔ○○於109 年1 月24日死亡，其全體繼承人為甲ｋ○○、甲ｌ○○、乙丙○○、乙乙○○（下稱甲ｋ○○等4 人）；被告丙Ｍ○○於109 年3 月10日死亡，其全體繼承人為丙Ｌ○○、丙Ｊ○○、丙Ｏ○○、丙Ｎ○○、丙Ｋ○○、丙Ｒ○○、丙Ｐ○○（下合稱丙Ｌ○○等7 人）；被告乙Ｔ○○於109 年6 月4 日死亡，其全體繼承人為丙Ｔ○○、乙Ｗ○○、乙ｆ○○、乙ｃ○○（與甲ｏ○○等30人合稱甲ｏ○○等34人）；被告甲ｘ○○於109 年7 月7 日死亡，其全體繼承人為甲ｐ○○、甲ｒ○○、甲ｓ○○、乙申○○、甲ｊ○○（下合稱甲ｐ○○等5 人；與甲ｑ○等15人、壬○○等4 人合則稱甲ｑ○等24人）；被告ｃ○○於109 年9 月2 日死亡，其全體繼承人即為被告Ｘ○○、甲Ｄ○○○、申○○；被告甲丑○○於110 年1 月18日死亡，其全體繼承人為乙宇○○、ｚ○○、甲甲○○（下稱乙宇○○等3 人；與甲Ｘ○○等5 人合稱甲Ｘ○○等8 人）；被告甲酉○○○於同年月25日死亡，其全體繼承人即為被告甲子○○、甲戌○○、甲辛○○、甲壬○○、甲未○○，有民事起訴狀本院蓋印之收文戳章（見本院107 年度士調字第219 號卷，下稱調解卷，第3 頁）、戶籍謄本（見本院卷一第277 至280 、282 至290 、292 至295 、297 至301 頁，卷四第277 至280 、350 至357 、359 至365 頁，卷五第148 至153 、294 至301 頁，卷六第281 至284 、416 至421 頁，卷七第70至73、313 至315 頁，卷八第120 至126 頁）、繼承系統表（見本院卷一第276 、281 、291 、296 頁，卷四第275 、349 、358 頁，卷五第147 、291 頁，卷六第280 、415 頁，卷七第69、310 頁，卷八第119 頁）、臺北市士林地政事務所（下稱士林地政所）110 年3 月8 日北市士地籍字第1107003833號函所附土地登記申請書與繼承系統表（見本院卷七第279 至283 頁）可憑。茲據原告具狀聲明各由上述繼承人承受訴訟（

見本院卷二第26至29頁，卷四第273、346至347頁，卷五第145至146、289至290、407頁，卷六第279、414頁，卷七第67、308頁，卷八第83、117頁），經核於法尚無不合，亦應准許。至丙D○○等5人；乙y○○等8人；乙宙○○○等3人；乙K○○等4人；甲k○○等4人嗣固分別協議分割遺產，各由丙F○○；乙k○○；乙戊○○；乙J○○、乙M○○、乙○○；甲k○○登記取得渠等被繼承人之土地所有權應有部分，惟依民事訴訟法第254條第1項規定，於訴訟尚無影響，則本件仍應列丙D○○等5人；乙y○○等8人；乙宙○○○等3人；乙K○○等4人；甲k○○等4人為當事人，附此敘明。

三、被告臺北市政府工務局公園路燈工程管理處（下稱公園路燈處）之法定代理人原為陳榮興，嗣於訴訟繫屬中變更為乙R○○，有公園路燈處110年2月22日北市工公配字第1103005165號函可憑（見本院卷七第191頁）。茲由乙R○○具狀聲明承受訴訟（見本院卷七第192頁），於法並無不合，應予准許。

四、被告H○○、b○○○、丙申○○、丙酉○○、丙亥○○、丙子○○、丙丑○○、丙地○、丙S○○、甲Z○○○、乙寅○○、丙丙○○、○○○、乙F○○○、w○○○、丙午○○、W○○、M○、C○○、B○○、乙戊○○、丙宇○○、丙己○○、丙庚○○、甲m○○、甲v○○、乙己○、乙辛○○、乙子○○、甲u○○、乙未○○、乙○、乙午○○、乙Z○○、乙a○○、乙b○○、乙黃○○○、Y○○、甲辰○○、甲乙○○、丙戌○○、丙天○○、丙寅○○、G○○、丙未○○○即THOMAS PAN（下稱丙未○○○）、丙辛○○○即NADIA PAN（下稱丙辛○○○）、丙癸○○○○○即NINA PAN（下稱丙癸○○○○○）、甲午○○、丙巳○○、乙d○、乙天○○、乙酉○、乙亥○○、乙q○○、乙r○○、乙s○○、乙j○○、丙Q○○、○○○、丙B○○、丙A○○、丙黃○○、乙G○○○、丙宙○○、丙○○、乙E○○等3人、乙m○○、丙丁○○、乙p○○、丙乙○○、O○○、甲P○○○、丙辰○○、b○○○、x○○○、丙戌○○、甲亥○○、甲天○○、甲地○○、甲宇○○、甲F○○、乙宙○○○

3人、乙ｙ○○等8人、丙Ｄ○○等5人、甲ｃ○○、乙宇○○等3人、甲申○○、甲巳○○、甲丙○○、甲己○○、甲丁○○、甲戊○○、甲卯○、甲子○○、甲辛○○、甲壬○○、甲庚○○、寅○○、子○○、丑○○、辰○、甲Ｕ○○、甲Ｔ○○、甲Ｖ○○、癸○○○、丙卯○○○、甲Ａ○○等2人、甲Ｍ○○、甲Ｋ○○、甲Ｊ○○、甲Ｌ○○、乙Ｉ○○、甲ｅ○○、甲Ｙ○○○、甲宙○○、甲黃○○、甲玄○○、乙Ｈ○○、甲Ｈ○○、甲Ｂ○○、甲Ｃ○○、甲Ｅ○○、甲Ｇ○○、甲○、甲Ｉ○○、甲Ｒ○○、甲Ｓ○○、ａ○○○、Ｚ○○、ｅ○○、ｇ○○、ｆ○○、玄○○、ｒ○○○、乙Ａ○○○、ｌ○、乙Ｑ○○、Ｓ○○、Ｑ○○、Ｊ○○、ｄ○○、丙Ｃ○○、戊○○、Ｋ○○、ｊ○○、ｉ○○、Ｌ○○、天○○、ｋ○○、ｈ○○、宇○○、Ｖ○○、地○○、宙○○、酉○○、乙Ｏ○○、Ｎ○○、甲Ｄ○○○、申○○、Ｘ○○、甲ｏ○○等34人、甲ｑ○等24人、乙Ｋ○○等4人、甲ｋ○○等4人、丙Ｌ○○等7人經合法通知，其中丙申○○、丙亥○○、丙午○○、乙戊○○、丙己○○、甲乙○○、丙寅○○、乙ｄ○、丙Ｑ○○、丙Ｂ○○、丙宙○○、乙Ｄ○○、丙丁○○、乙ｐ○○、甲Ｆ○○、甲ｃ○○、甲丙○○、甲○、甲Ｌ○○、甲Ｃ○○、甲Ｅ○○、ａ○○○、天○○、Ａ○○未於最後言詞辯論期日到場，其餘被告則未曾於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體事項：

一、原告主張：169、249、249之2、249之3、250、250之1、251、251之2、252、253地號土地依序為伊與如附表一之一至一至十所示被告共有，應有部分各如附表一之一至一至十「原應有部分比例」欄所示。系爭土地無不能分割之情事，兩造亦未定有分割之期限，惟未能達成分割協議等情。爰訴請甲Ｘ○○等8人、甲申○○等22人、甲Ａ○○等2人、甲Ｍ○○等21人、乙Ｐ○○○等34人、甲ｏ○○等34人、甲ｑ○等24人、乙Ｅ○○等3人各就其被繼承人甲卯○○、甲寅○○、甲Ｑ○、甲Ｎ○、巳○○、許蕃薯、甲ｗ○、乙Ｂ○○所遺169、249、

249之2、249之3、250、250之1、252、253地號土地，所有權應有部分各如附表一之一、一之二、一之三、一之四、一之五、一之六、一之九、一之十「原應有部分比例」欄所示辦理繼承登記後；q○○等5人就其被繼承人s○○所遺251、252、253地號土地，所有權應有部分各如附表一之七、一之九、一之十「原應有部分比例」欄所示辦理繼承登記後，依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將兩造共有之系爭土地變價分割，所得價金由兩造各按如附表一之一至一之十所示對各該土地之應有部分比例分配之。

二、被告則以：

㈠b○○○、丙酉○○、丙亥○○、丙丑○○、丙丙○○、乙F○○○、w○○○、丙午○○、丙壬○○、財政部國有財產屬（下稱國有財產署）、甲乙○○、丙戌○○、丙天○○、丙寅○○、丙未○○○、丙辛○○○、潘妮娜黛安那、乙d○、乙q○○、乙z○○、丙Q○○、y○○○、丙B○○、丙黃○○、乙G○○○、乙m○○、丙丁○○、乙p○○、丙甲○○、丙乙○○、甲P○○○、丙辰○○、甲亥○○、甲天○○、甲地○○、甲宇○○、甲F○○、甲癸○○、乙y○○等8、甲丑○○（後由乙宇○○等3人承受訴訟）、甲X○○等5人、甲丙○○、甲庚○○、甲L○○、甲H○○、甲B○○、甲C○○、甲○、n○○○、乙P○○○、a○○○、Z○○、玄○○、r○○○、乙A○○○、l○、乙Q○○、S○○、Q○○、J○○、d○○、丙C○○、戊○○、K○○、j○○、i○○、天○○、L○○、h○○、V○○、宙○○、X○○、c○○（後由X○○、甲D○○○、申○○承受訴訟）、甲o○○、甲n○○、乙丁○○、洪許吞、甲g○○、甲d○○、莊進福、甲z○○、甲h○○、乙癸○○、A○○、甲○○、丙L○○等7人、甲R○○、甲S○○（下合稱b○○○等被告）或於言詞辯論期日到場，或以書狀陳稱：同意變價分割等語。

㈡q○○等5人：訴外人即伊等先人林豪（於42年間歿）於38年間即與系爭土地地主成立三七五租約，承租系爭土地，嗣

經其孫即ｓ○○於62年間接續三七五租約。且林豪於38年間經地主同意，在250 地號土地上興建如附圖一ｆ部分所示門牌臺北市○○區○○路0 段000 巷0 弄00號之磚造三合院建物（下稱ｆ建物）居住；ｓ○○亦陸續於46至58年間，在250 、251 、252 地號土地上增建與ｆ建物相連之如附圖一ｅ、ｄ、ｃ部分所示建物（下各稱ｅ、ｄ、ｃ建物；與ｆ建物合稱11號房屋）居住，於58年6 月再經地主同意，在252 、253 地號土地上增建如附圖一ａ、ｂ部分所示門牌石牌路2 段343 巷8 弄13號、13之1 號之鐵皮建物（下各稱ａ、ｂ建物，合稱13號房屋）作為畜舍使用，三七五租約之出租人皆持續續租，系爭土地其他共有人於89年間ｓ○○申請設立ｅ、ｄ、ｃ建物與13號房屋之房屋稅籍時，亦未反對或主張該等建物為違法建物，ｓ○○復持續繳納租金直至95年間與出租人失聯為止，系爭土地其他共有人早已同意林豪家族在系爭土地上興建房屋使用，縱令興建房屋部分不在三七五租約範圍內，就房屋基地所在地亦應成立一般租賃關係，故ｓ○○對系爭土地有優先承買權。原告於105 年10月間因買賣而取得系爭土地所有權應有部分時，未依法通知ｓ○○行使優先承買權，不得對抗ｓ○○，亦不得提起本件訴訟請求分割共有物。次系爭土地為都市計劃之公園預定地，且為山坡地，並有臺北市○○區○○路2 段343 巷8 弄（下稱系爭道路）此一既成道路貫穿其間，該道路復為通行「石牌奉天聖母宮」之唯一出入口，性質上因物之使用目的不能分割，且系爭土地因有三七五租約存在，亦不適宜分割。再林豪家族為清貧佃戶，自38年起即在所承佃之土地上興建房屋且世代居住該處，並長期勤勉耕種、整地，伊等合法租地建屋之權益應受保障；且11號房屋為林家古厝，林豪與訴外人即林豪之子林金盛之墳墓亦在鄰近之同小段254 地號土地上，伊等於生活上與情感上對250 、251 、252 、253 地號土地有密不可分之依存關係；又系爭土地位處邊坡、地勢崎嶇，且因已劃為公園預定地，不能建築使用，一般人取得後無法利用，

倘將250、251、252、253地號土地分配給伊等，方能使系爭土地與其上建物發揮最大利用效益，亦較符合公平原則。為此，應依附圖二【即臺北市士林地政事務所（下稱士林地政所）109年12月29日北市士地測字第1097024484號函附繪測之土地分割圖面，下稱附圖二】所示方案分割，將250、251、252、253地號土地除如附圖二h部分所示既成道路以外之範圍均分歸伊等維持共有，並由伊等以金錢找補其他共有人，其餘土地則變價分割（下稱方案二）。退步言之，亦應依附圖二所示，將250地號土地中之A部分分歸伊等維持共有，E部分分歸公園路燈處取得；251地號土地中之B部分分歸伊等維持共有，G部分分歸公園路燈處取得；252地號土地中之C部分分歸伊等維持共有；至252地號土地中之C1部分及253地號土地則變價分割，並由伊等就超過應有部分範圍找補其他共有人（下稱方案三）等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈢公園路燈處：系爭土地之使用分區為公園用地，如採變價分割，後續有開闢計畫時，需重新以市價徵收土地，浪費公帑；且依臺北市市有財產管理自治條例第21條規定，管理機關對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益，故應依附圖三所示方案分割，將169、249、249之2、249之3、250、250之1、251、251之2、252、253地號土地依序分出A、B、C、D、E、F、G、H、I、J部分分歸伊取得（下稱方案四）等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

㈣丙申○○、乙戊○○、丙己○○、丙宙○○、乙Ｄ○○、乙ｏ○○、甲○、甲未○○固曾於言詞辯論期日到場，惟未就分割方法有何陳述。其餘被告則未於言詞辯期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張169、249、249之2、249之3、250、250之1、251、251之2、252、253地號土地依序為原告與如附表一之一至一之十所示被告共有，面積各為423.85平方公

尺、44.66 平方公尺、19.11 平方公尺、16.27 平方公尺、473.39平方公尺、4.05平方公尺、349.88平方公尺、1.3 平方公尺、606.52平方公尺、688.43平方公尺，惟169 、249 、249 之2 、249 之3 、250 、250 之1 、252 、253 地號土地現登記名義人甲卯○○、甲寅○○、甲Q○、甲N○、巳○○、乙壬○○、甲w○已於起訴前死亡，甲卯○○之全體繼承人為甲X○○等8 人、甲寅○○之全體繼承人為甲申○○等22人、甲Q○之全體繼承人甲A○○等2 人、甲N○之全體繼承人為甲M○○等21人、巳○○之全體繼承人為乙P○○○等34人、乙壬○○之全體繼承人為甲o○○等34人、甲w○之全體繼承人為甲q○等24人。又系爭土地各共有人之應有部分各如附表一之一至一至十「原應有部分比例」欄所示等情，業據提出土地登記謄本（見調解卷第14至227 頁；110 年3 月24日列印之土地登記謄本卷）、戶籍謄本（見本院卷三第13至21、23至50、52至58、60至81、83至130 、132 至161 、163 至202 頁，卷四第153至186 、276 至280 頁，卷五第411 至419 、421 至426 、428 頁，卷六第80至83頁）、繼承系統表（見本院卷三第12、22、51、59、82、131 、162 頁，卷五第410 、420 、427 頁，卷六第79頁）、本院家事庭108 年9 月5 日士院彩家恩108 查詢字第65號函（見本院卷三第203 頁）為證，且有臺灣臺北地方法院108 年11月26日北院忠家108 年科繼2130字第1089374077號函（見本院卷四第269 頁）與109 年4 月24日北院忠家109 科繼700 字第1099010519號函（見本院卷六第72頁）、臺灣新北地方法院108 年11月28日新北院賢家科字第024541號函（見本院卷四第270 頁）、臺灣臺中地方法院家事法庭同年月29日中院麟家良字第1080101035號函（見本院卷四第271 頁）、同年12月18日中院麟家允97繼966字第1080106386號函（見本院卷四第343 頁）與109 年9 月22日中院麟家家字第1090079424號函（見本院卷七第127 頁）、臺灣彰化地方法院108 年12月4 日彰院曜家安字第1080001640號函（見本院卷四第272 頁）與同年月25日彰院曜家

安字第1080001717號函（見本院卷四第344頁）、本院家事庭同年月20日士院彩家靜100年度司繼字第1401號函（見本院卷四第340頁）、同日士院彩家恩108查詢字第4號函（見本院卷五第31頁）與109年4月30日士院摯家恩109查詢字第2號函（見本院卷六第83之1頁）、臺灣基隆地方法院家事庭108年12月18日基院麗家名108年度司查繼字第83號函（見本院卷四第345頁）、109年1月4日基院麗家名109年度司查繼字第5號函暨所附查詢明細（見本院卷五第37至38頁）與同年5月15日基院麗家名109年度司查繼字第29號函（見本院卷六第128頁）、臺北市稅捐稽徵處北投分處（下稱北投稽徵處）109年4月20日北市稽北投乙字第1095803053號函附之繼承關係表、戶籍謄本、全戶戶籍資料、家庭成員（一親等）資料查詢清單（見本院卷五第384至395頁）、甲C○○所提戶籍謄本（見本院卷五第40至51、66至68頁）可憑，並經本院調取臺灣基隆地方法院101年度司繼字第260號拋棄繼承事件、臺灣臺中地方法院97年度繼字第966號拋棄繼承事件案卷查核無誤，均堪信為真。

四、本院得心證之理由：

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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。而是項但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路之共有土地，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。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100年度台上字第2047號、95年度台上字第150號、94年度台上字第1365號判決意旨參照）。又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。惟於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告應得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（最高法院68年第13次民事庭會議決議㈡、69年台上字第1134號判例、70年第2次民事庭會議決議㈡意旨參照）。查：

1.169、249、250、250之1、251、252、253地號土地之使用分區為公園用地（公共設施用地），無不可分割或最小分割面積之限制乙節，有臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）分區查詢結果（見本院卷一第248至249頁）、士林地政所109年5月11日北市士地測字第1097009051號函（見本院卷六第109頁）、臺北市政府工務局新建工程處同年月12日北市工新配字第1093046059號函（見本院卷六第112頁）、北市都發局同年月11日北市都測字第1093049651號函（見本院卷六第113頁）與110年3月31日北市都授建字第1106132972號函（見本院卷八第85頁）、臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）109年7月20日北市都建照字第1093182945號函（見本院卷六第405頁）可憑，且兩造間就上開土地無不能分割之協議，復迄未達成分割協議，是揆諸前揭規定，原告訴請裁判分割169、249、250、250之1、251、252、253地號土地，即屬有據。ｑ○○等5人抗辯：系爭土地為都市計劃之公園預定地，且為山坡地，性質上因物之使用目的不能分割云云，無可採取。又系爭土地原共有人甲卯○○、甲寅○○、甲Ｑ○、甲Ｎ○、巳○○、乙壬○○、甲○已於起訴前死亡；乙Ｂ○○、ｓ○○亦於訴訟進行中死亡，皆如前述。則原告以一訴訴請甲卯○○之繼承人即甲Ｘ○○等8人；甲寅○○之繼承人即甲申○○等22人；甲Ｑ○之繼承人即甲Ａ○○等2人；甲Ｎ○之繼承人即甲Ｍ○○等21人；巳○○之繼承人即乙Ｐ○○○等34人；乙壬○○之繼承人即甲ｏ○○等34人；甲ｗ○之繼承人即甲ｑ○等24人；乙Ｂ○○之繼承人即乙Ｅ○○等3人；ｓ○○之繼承人即ｑ○○等5人，各就渠等已因繼承而取得之應有部分辦理繼承登記以分割共有物，亦屬有據。

2.至原告就249之2、249之3、251之2地號土地，雖亦訴請命甲卯○○、甲寅○○、甲Ｑ○、甲Ｎ○、巳○○、乙壬○○、甲ｗ

、乙Ｂ○○、ｓ○○之繼承人辦理繼承登記並予裁判分割云云。然：

⑴249之2、249之3、251之2地號土地全部，與249、251、252地號土地各如附圖一h部分所示、面積各29.91平方公尺、79.29平方公尺、57.52平方公尺範圍（下各稱249-h、251-h、252-h部分），現況係經鋪設柏油供系爭道路使用，業經本院會同士林地政所至現場履勘無誤，有勘驗筆錄（見本院卷五第107至109、111至112頁）、現場照片（見本院卷五第231至235、242、265至269頁）可稽，並有航照圖（見本院卷五第114至123頁）、元信不動產估價師事務所估價報告書（下稱估價報告書）所附現況套繪圖、航照圖（見估價報告書第13、36頁，外放卷後）可憑。

⑵系爭道路非臺北市政府工務局闢建，亦非屬該局○○○區道路乙節，固有臺北市政府工務局大地工程處110年3月8日北市○○道○○○○○○○○○○○○○號函可佐（見本院卷七第278頁）。惟徵之臺北市北投區戶政事務所（下稱北投戶政所）於68年7月27日核發戶口名簿予訴外人即林金盛之子林振揚時，其上已完整記載林振揚與其配偶、子女之設籍地址為門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號」即11號房屋，有戶口名簿可稽（見本院卷六第54至55頁）；訴外人黃國麟亦至遲於73年7月9日，即設籍在門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號」房屋（下稱15號房屋），並於74年4月29日間遭查報違建時，向主管機關切結表明15號房屋係其於57年6月15日自建，有北投稽徵處110年3月22日北市稽北投乙字第1105802377號函所附戶籍謄本、臺北市政府工務局建築管理處74年5月6日北市工建（查）字第2334號函、臺北市未辦妥保存登記之房屋申請設立房屋稅籍切結書可憑（見本院卷八第71至75頁），足見系爭道路至遲於68年間應已開闢，並經戶政機關按系爭道路之巷弄別逐一編列現場建物之門牌號碼，迄今供當地民眾通行使用已逾40年之久且無中斷。再系爭道路與臺北市○○區○○路2段343巷相接

，末端為磺溪山南峰，沿線除11號房屋、13號房屋外，尚有坐落其他土地上之多數建物與「石牌奉天聖母宮」，並為上述建物與外界連通之主要通路，有GOOGLE地圖（見本院卷八第102至104頁）、奉天聖母宮網路簡介（見本院卷八第101至101之1頁）、前載航照圖（見本院卷五第114至123頁）、估價報告書所附現況套繪圖、航照圖（見估價報告書第13、36頁）可憑，益徵系爭道路為在當地山區住居或進出活動之不特定多數人對外通行所必要。又依甲Ｃ○○於109年8月27日言詞辯論期日陳稱：今日到庭之人均不清楚何時開始有道路等語（見本院卷七第36頁），本件復查無事證可認系爭土地共有人於系爭道路供公眾通行之初曾有阻止情事。是堪認系爭道路係屬供公眾使用之既成道路，而已成立公用地役關係。

⑶原告雖主張：系爭道路非既成道路云云（見本院卷六第206頁）；甲Ｌ○○亦抗辯稱：系爭土地原為荒地且無道路，有人去居住後，才經開闢道路云云（見本院卷七第36頁）；甲Ｃ○○復抗辯以：道路是私設的，地主亦未授權開闢道路，即非既成道路云云（見本院卷七第36頁）。查系爭土地上因無申請建築執照紀錄，尚無法判別有無既存道路乙節，雖有北市建管處109年5月28日北市都建照字第1093172785號函可憑（見本院卷六第141頁）。然前揭函文無從否定系爭道路為既成道路之事實。再按私有土地實際供公眾通行數十年之道路使用，公法上應認為已有公用地役關係存在，其所有權之行使應受限制，土地所有人不得違反供公眾通行之目的而為使用，即於上述公用目的範圍內，有容忍他人使用之義務（最高法院107年度台上字第2451號判決意旨參照）。是縱令系爭道路初設時未獲土地所有人明示同意，亦無礙其因時效成立公用地役關係而為既成道路。原告、甲Ｌ○○、甲Ｃ○○所陳前詞，不足為有利其等之認定。

⑷綜上，249之2、249之3、251之2地號土地全部既皆為系爭道路之一部，揆之前揭說明，自屬因物之使用目的而不

能分割。是原告訴請命甲X○○等8人、甲申○○等22人、甲A○○等2人、甲M○○等21人、乙P○○○等34人、甲o○○等34人、甲q○等24人、乙E○○等3人就249之2、249之3地號土地辦理繼承登記，並裁判分割249之2、249之3、251之2地號土地，尚屬無據，不應准許。

⑸另249-h、251-h、252-h部分雖亦屬系爭道路之一部。惟249、251、252地號土地之其他部分既無因物之使用目的不能分割或定有不能分割協議，為期簡化共有關係、使上開土地其他部分獲有效利用，應認249、251、252地號土地仍得予分割，僅於酌定分割方法時，須考量249-h、251-h、252-h部分之使用目的而為適當之認定。q○○等5人抗辯：251、252地號土地因有系爭道路貫穿其間，該道路復為通行「石牌奉天聖母宮」之唯一出入口，性質上因物之使用目的不能分割云云，不足為有利渠等之認定。

3.q○○等5人雖執前詞抗辯稱：因s○○於62年間接續林豪與地主間之三七五租約，且系爭土地其他共有人早已同意林豪家族在系爭土地上興建房屋使用，縱令興建房屋部分不在三七五租約範圍內，就房屋基地所在地亦應成立一般租賃關係，故s○○對系爭土地有優先承買權。原告於105年10月間因買賣而取得系爭土地所有權應有部分時，未依法通知s○○行使優先承買權，不得對抗s○○，亦不得提起本件訴訟請求分割共有物。況系爭土地因有三七五租約存在，不適宜分割云云。惟：

⑴按耕地三七五減租條例（下稱三七五條例）第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己耕作而言，如承租人以承租之土地建築房屋居住，或轉租、借予他人使用、交換耕作或承租人變更用途，供其他非耕作之用，均在不自任耕作之列。又承租人固非不得在承租之土地上建築農舍，惟所謂農舍，係指以耕作為目的或為便利耕作所建之簡陋房屋，以供堆置農具、肥料或臨時休息之用，而非以解決承租人家族實際居住問題為其目的。如所建房屋係

供居住之用，即與農舍有間（最高法院84年度台上字第105號、83年度台上字第2636號、85年度台上字第2355號判決意旨參照）。再承租人應自任耕作，以承租之耕地供耕作之用，否則原定租約無效，此觀三七五條例第16條規定自明。所謂無效，係當然無效，並不待出租人主張。且所謂原定租約無效，係指同一租約無效，或同一租約內租賃多筆耕地，僅對其中一筆或數筆不自任耕作，該租約全部均歸無效，縱當事人嗣依同條例第6 條第1 項、第20條規定變更或續訂租約，或出租人繼續收租默示同意承租人使用未自任耕作土地，亦不能使業已無效之原訂租約回復其效力（最高法院108 年度台上字第115 號、109 年度台上字第2943號判決意旨參照）。查：

⑴林豪於38年間與訴外人潘光楮簽立臺灣省臺北縣北風字第102 號耕地三七五租約（下稱102 號租約），向其承租重測前臺北市○○區○○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○土地（下依序稱重測前206 、207 、208 、210 、211 地號土地；重測前210 地號土地嗣又分出重測前同段210 之1 地號土地，下稱重測前210 之1 地號土地）；亦於同年間與潘光楮簽立臺灣省臺北縣北風字第103 號耕地三七五租約（下稱103 號租約；與102 號租約合稱系爭三七五租約），向其承租重測前臺北市○○區○○○段○○○ ○○ ○號土地（下稱重測前209 之1 地號土地）。嗣系爭三七五租約於62年間經主管機關核定更正佃農為ｓ○○等情，固有臺北市北投區公所（下稱北投區公所）108 年3 月28日北市投區經字第1086005141號函附之系爭三七五租約、陽投字第102 號私有耕地租約可憑（見本院卷五第220 至227 頁；卷一第251 至257 頁）。而重測前208 、210 、210 之1 、211 、209 之1 地號土地於78年間，經依序變更地號為249 地號土地（含嗣後分割出之249 之2 、249 之3 地號土地）、252 地號土地、253 地號土地、169 地號土地及251 地號土地（含嗣後分割出之251 之1 地號土地）乙節，雖亦有前載土地登記謄本可

考。

㈡惟250、250之1地號土地之重測前地號為臺北市○○區○○○段○○○○號土地，此觀土地登記謄本即明（見調解卷第18至19頁），已難認林豪或s○○曾就250、250之1地號土地與土地所有人成立耕地三七五租約。次250地號土地如附圖一編號f部分所示、面積94.96平方公尺範圍，現況坐落f建物；250地號土地如附圖一編號e部分所示、面積64.70平方公尺之範圍（下稱250-e部分），251地號土地如附圖一e部分所示、面積115.57平方公尺之範圍（下稱251-e部分），與252地號土地如附圖一e部分所示、面積33.38平方公尺（下稱252-e部分），現況坐落e建物；252地號土地如附圖一d部分所示、面積112.27平方公尺之範圍（下稱d部分），現況坐落d建物；252地號土地如附圖一c部分所示、面積57.91平方公尺之範圍（下稱c部分），現況坐落c建物。f建物為磚造建物，e、d、c建物則為鐵皮建物，並與f建物外部相連、內部相通。又於11號房屋坐落範圍內，現場僅見設有門牌「石牌路2段343巷8弄11號」等情，業據本院會同士林地政所至現場履勘測量無誤，有勘驗筆錄（見本院卷五第107、111頁）、士林地政所109年8月7日北市士地測字第1097014885號函檢送之複丈成果圖（即附圖一，見本院卷六第478頁）、現場照片（見本院卷五第230至238頁）可憑，並經q○○等5人陳述明確（見本院卷六第261頁）。而依q○○等5人自承：林豪在250地號土地上興建f建物居住，s○○嗣亦陸續在250、251、252地號土地上增建e、d、c建物居住等語（見本院卷八第189頁，卷六第45、261頁），足見11號房屋乃純供居住之用，並非為便利耕作之農舍，且已使250、251、252地號土地得供耕作之範圍顯著減少甚明。準此，縱令250、250之1地號土地同屬系爭三七五租約之範圍，林豪、s○○以承租之土地建築房屋居住，已有不自任耕作情事，揆之前揭說明，系爭三七五租約自林豪、s○○有不自任耕作

情事時起，即全部、當然歸於無效，不因出租人是否續訂三七五租約，或s○○是否繳納租金至95年間而異。況系爭三七五租約業於76年5月6日經註銷登記在案，復有北投區公所108年3月28日北市投區經字第1086005141號函可考（見本院卷五第220頁）。q○○等5人泛詞強稱：雖無法繼續耕作，惟未與地主結算，租佃關係沒有結束云云（見本院卷六第39頁），於法無據，無可憑採。

⑵按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。而耕地租賃與基地租賃乃不同類型之租賃契約，前者乃指約定以承租人自任耕作為目的而成立耕地租賃契約；後者則指約定以承租人建築房屋為目的而成立基地租賃契約。是主張承租人係以在土地上建築房屋為目的而租用基地者，應就承租人與出租人確有達成租地建屋之基地租賃契約意思表示合致，負舉證責任。又所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院106年度台上字第1646號判決意旨參照）。q○○等5人抗辯系爭土地其他共有人同意林豪家族在系爭土地上興建房屋使用，而就房屋基地所在地成立一般租賃關係云云，為原告否認（見本院卷八第264頁），揆之前揭規定，自應由q○○等5人負舉證之責。q○○等5人就此雖援引戶口名簿（見本院卷六第47至49頁）、門牌「臺北市○○區○○路○段○○○巷○弄○○號」房屋之房屋稅籍證明書（見本院卷八第50頁）、s○○家族早年生活照片（見本院卷六第58至62、267頁）、北投稽徵處89年2月1日北市稽北投乙字第8900048200號函與同年月2日北市稽北投乙字第0000000000號函（見本院卷八第48至49頁，卷六第270頁。下合稱北投稽徵處89年函）、s○○、p○○、t○○於同年間書寫之更正申請書（見本院卷八第46至47頁，卷六第268至269頁。下稱更正申請書）、訴外人許成於同年3月9

日書寫予s○○之信函（見本院卷六第271至274頁）、法務部行政執行署士林分署（下稱行政執行士林分署）104年12月14日士執戊95年綜所稅執專字第00000000號執行命令（見本院卷一第258至259頁。下稱系爭執行命令）為佐。惟查：

①林豪、林金盛、s○○、林振揚自38年4月16日起設籍於門牌「臺北縣○○鎮○○里00鄰00○000號」房屋，嗣「風度里」於41年間經改為「永和里」等情，固有戶口名簿可稽（見本院卷六第47至49頁）。然經本院函詢北投戶政所上開門牌於門牌整編後之號碼為何，據覆：查無「風度里11鄰12戶115號」或「永和里11鄰12戶115號」之相關門牌編釘紀錄，有北投戶政所110年3月3日北市投戶資字第1106001792號函（見本院卷七第256頁）與同年4月8日北市投戶資字第1106002936號函（見本院卷八第116頁）可憑。則門牌「臺北縣○○鎮○○里00鄰00○000號」房屋是否為f建物，暨林豪是否於38年間即已興建f建物，已非無疑。且縱令門牌「臺北縣○○鎮○○里00鄰00○000號」房屋為f建物，亦無從憑以認定林豪即有與250地號土地所有人達成基地租賃之意思表示合致。

②門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號」房屋係於59年1月間經起課房屋稅，固有前載房屋稅籍證明書可憑（見本院卷八第50頁）。惟上開房屋為構造為木石磚造，核課房屋稅面積僅44.5平方公尺，此觀前揭房屋稅籍證明書及北投稽徵處110年3月10日北市稽北投乙字第1105801866號函檢送之房屋平面圖（見本院卷八第16頁）即明。參以c、d、e建物皆屬鐵皮建物，業如前述，足見上述門牌房屋並非e、d、c建物，且僅為f建物之一部，並於起課房屋稅後，經陸續擴建為f建物現況所示，要難憑以認定e、d、c建物係何時建築完成。而觀諸s○○家族早年生活照片（見本院卷六第58至62、267頁），背景均為磚造房屋，堪認並非e、d、c建物，亦無從據以推認e、d、c建物之建築

完成時間。再細繹估價報告書所附62年間航照圖（見估價報告書第36頁），並與附圖一所示11、13號房屋位置互核比對，可知f建物於62年間固已存在，惟e、d、c建物與13號房屋現坐落之範圍迄至斯時皆尚為一片綠蔭，難認e、d、c建物與13號房屋於62年前即經興建完成。又p○○、t○○曾於89年1月間，向北投稽徵處申請設立門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號」房屋之稅籍，有北投稽徵處110年3月10日北市稽北投乙字第1105801866號函檢送之臺北市○○區○○路0段000巷0弄○00號房屋稅申報書、申請設立房屋稅籍承諾書、建物平面圖、戶口名簿、土地所有權列表、會勘通知單可憑（見本院卷八第5至14頁）。依斯時製作之建物平面圖所示房屋面積（見本院卷八第8頁）暨房屋稅申報書所載建物層次為1層、面積為214平方公尺（見本院卷八第6頁），雖可知p○○、t○○前述申請設立稅籍之建物應為a建物。惟房屋稅申請書所載完成日期「58年6月」（見本院卷八第6頁），核與建物平面圖所載「原為養豬羊場，全撿舊鐵架搭建（民國58年6月）（後再予檢修成鐵皮屋）（日期不詳）」暨上載航測圖內容不合，尤不足認房屋稅申報書所載a建物完成日期確與事實相符。此外，q○○等5人復未提出其他證據，證明e、d、c建物與13號房屋早於62年前已完成，則渠等抗辯s○○係於46至58年間陸續興建e、d、c建物，於58年6月興建13號房屋云云，已非可採。又無論e、d、c建物與13號房屋係於何時興建完成，徒以房屋建築人在他人土地上興建房屋之事實，無從推認其與土地所有人間即有成立基地租賃契約。q○○等5人指稱s○○業與250、251、252、253地號土地所有人成立基地租賃契約云云，亦無足取。

③觀諸北投稽徵處89年函內容，乃稅捐主管機關依p○○、t○○提出之房屋稅申報書，核定未領建築執照之門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00○0號」房屋（應為e、d、c建物）及a建物於課徵房屋稅時之課稅現值與適用稅

率，洵無涉上開建物是否為合法建物，或在私法上有無合法占有土地權源，遑論北投稽徵處89年函說明二已書明：「未領建築物建築執照房屋之設立房屋稅籍及完納房屋稅，僅表示納稅義務之履行，不能據以使無照建築房屋變更合法。」。而北投稽徵處固有將上述函文副本抄送訴外人即斯時之251地號土地共有人潘迺均等19人與252地號土地共有人巳○○等43人，然該函之目的既僅在對房屋所有人課徵房屋稅，縱令土地共有人未積極就建物無占用土地權源乙事向稅捐主管機關提出異議，要僅屬單純之沈默，殊難執以反推ｓ○○於興建ｅ、ｄ、ｃ、ａ建物前業取得251、252、253地號土地之全體共有人同意，遑論已與土地共有人達成基地租賃契約意思表示合致。

㈣繹之更正申請書內容，僅可知ｐ○○、ｔ○○於收受北投稽徵處89年函後，與ｓ○○共同出具書面向北投稽徵處陳稱：ｓ○○因土地耕作不能，原欲退租，後經地主慰留，故商借資金改經營畜牧業，因此興建3間畜舍，且因無力支付放領金，遂改簽立三七五租約，又上開畜舍皆係以舊料修整，為此請求減免稅負；另因ｐ○○、ｔ○○曾就前述建物出錢出力，應將房屋稅之繳納義務人改為ｓ○○、ｐ○○、ｔ○○等3人云云，然並不足徒憑ｓ○○、ｐ○○、ｔ○○之單方面表述，即率謂ｓ○○確有經251、252、253地號土地全體共有人同意始興建建物。況依更正申請書所言情節，ｓ○○既自述係為經營畜牧業而興建畜舍，且簽立三七五租約，尤可知土地所有人並未同意ｓ○○將251、252、253地號土地作為建築房屋之基地，其與土地所有人間未成立基地租賃契約，彰彰明甚。又更正申請書雖另書有「附文收者：地主潘吳等」，惟並無事證可認ｓ○○、ｐ○○、ｔ○○確有將更正申請書副本寄發予251、252、253地號土地之全體共有人；且縱令土地共有人確有收受該申請書副本，且未即向ｓ○○、ｐ○○、ｔ○○主張渠等無占有土地權源，核屬對無權占有人之使用單純沈默，不生任何法律效果，亦非默

許同意使用至灼。

⑤依許成於89年3月9日書寫予s○○之信函所載「…有關石牌路二段343巷8弄13、13之1號（行義段四小段252、253地號土地）違建疑義案，係因稅捐處於89.2.3北市稽北投創字第8990039601號及89.2.3北市稽北投乙字第0000000000及0000000000號書函引起。該函通知本人（地主之一）自今年（89）起原課徵田賦改課地價稅，原因是經查該地已供非農業使用，並對該地上建物要課徵房屋稅。使本人大惑不解，因該土地乃先父所遺留與多人共同持有。本人只知有其地並未曾親臨過，更不知地上有建物（畜舍），今突然接獲書函通知，要課徵房屋稅，因此大惑不解（為何該地上有建物？）…後經您詳細說明緣由，並提供相關文件證明，乃獲釋疑，原來係一場誤會…」（見本院卷六第271至272頁），顯見身為地主之一之許成從未親臨252、253地號土地，亦不知其上業經s○○搭蓋建物。而徒憑該函內容，殊難推知s○○所為說明或提供之文件為何，更不足僅因許成個人接受s○○之片面解釋，即得遽謂s○○在252、253地號土地上興建13號房屋前有經252、253地號土地全體共有人同意，或已與土地共有人成立基地租賃契約。

⑥審視系爭執行命令內容，僅可知行政執行士林分署於104年間執行丙子○○名下之251、252、253地號土地所有權應有部分時，因s○○陳報其為土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項之優先承買權人並表示願優先承買，遂通知s○○應繳納拍賣價金，尚難以此遽謂s○○確有與251、252、253地號土地共有人成立基地租賃契約。且行政執行事件並非訴訟事件，民事法院亦不受行政執行機關所為事實認定之拘束。況系爭執行命令既與250地號土地無關，尤無從持以認定林豪曾與250地號土地共有人成立基地租賃契約。

⑦另姑不論q○○等5人並未舉證證明s○○確有繳納租金至95年間乙事，系爭三七五租約之出租人於62年後仍與s○○

續租或繼續收取租金至95年間等項，僅可認其等同意就原耕地租賃契約換約並據以收租，揆之前揭說明，除無從使業已無效之系爭三七五租約回復效力，亦不足遽謂出租人與ｓ○○確有變更原耕地租賃契約而另行成立不定期基地租賃契約之合意，遑論系爭三七五租約之租賃標的既不含250、250之1地號土地，更無從以上開換約、收取租金等項，推謂林豪或ｓ○○與250地號土地共有人已成立基地租賃契約。

⑧綜上，依ｑ○○等5人所為舉證，皆無從證明系爭土地全體共有人與林豪、ｓ○○就11、13號房屋所在基地（即250、251、252、253地號土地）已成立基地租賃契約，即應受不利之認定。渠等抗辯林豪、ｓ○○已與土地所有人成立基地租賃契約云云，無可憑取。

㈢從而，ｓ○○對系爭土地，並無三七五條例第15條所定耕地承租人之優先承買權，亦無土地法第104條第1項、民法第426條之2第1項所定基地承租人之優先承買權，則ｑ○○等5人以原告於105年10月間取得系爭土地所有權應有部分時未通知ｓ○○行使優先承買權為由，抗辯其不得提起本件訴訟請求分割共有物，且系爭土地因有三七五租約存在而不適宜分割云云，皆無可取。

㈣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、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824條第2項定有明文。次法院定共有物分割之方法，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，不受共有人所主張分割方法之拘束。茲就169、249、250、250之1、251、252

、253 地號土地之分割方法，各判斷如下：

1.169 地號土地：

169 地號土地面積雖有423.85平方公尺，惟共有人人數眾多，依附表一之一所列各共有人應有部分之權利狀況，如以原物分配予各共有人，則各共有人可使用面積過小，客觀上顯不利於分別使用，且共有人中亦無人表明願就共有物之一部分仍維持共有。參以169 地號土地為鄰近山區範圍內較平坦之一塊空地，現況部分經b 建物之承租人開闢為菜園、部分為竹林等情，業據本院至現場履勘無誤，有勘驗筆錄（見本院卷五第107 至109 、111 至112 頁）、現場照片（見本院卷五第259 至261 頁）可稽；而b 建物之承租人並非向169 地號土地共有人承租該建物乙情，業經t ○○陳述在卷（見本院卷五第107 、111 頁），可見原告與如附表一之一所示被告現均未使用169 地號土地，對該土地並無感情上或生活上密不可分之依存關係存在。又原告及b ○○○等被告均陳稱：應予變價分割等語，尤彰以變價分割並按應有部分比例分配價金之方法分割，當較符合多數共有人之利益，且可兼顧當事人間之公平性。是應認169 地號土地以原物分配顯有困難，應將之變賣，以所得價金分配予如附表一之一所示各共有人為適當。

2.249 地號土地：

⑴就249-h部分：

249-h 部分乃系爭道路之一部，業如前述，則249-h 部分既屬既成道路之一部，因係供公眾使用，事涉公益，性質上不能分割，且倘由共有人中任一人分得該部分，該共有人之使用方式亦受限制，難謂公平。又依前揭說明，變價分割同屬分割方法之一種，自亦不能以變價分割方式分割。是應認249-h 部分由共有人按原應有部分比例維持共有，方屬妥適。

⑵就249 地號土地扣除249-h 部分後之其餘部分（下稱249-甲部分）：

249-甲部分面積僅14.75 平方公尺（計算式：44.66 －29.9

1 ＝14.75 ），惟共有人人數眾多，依附表一之二所列各共有人應有部分之權利狀況，如以原物分配予各共有人，無人可分得面積超過1 平方公尺之土地，客觀上顯不利於分別使用，且共有人中亦無人表明願維持共有。再249-甲部分現況無定著之地上物，亦查無249 地號土地之共有人有使用該範圍之情事，業據本院至現場履勘無誤，有勘驗筆錄（見本院卷五第107 、111 頁）、現場照片（見本院卷五第265 至267 頁）可稽。又原告及ｂ○○○等被告均陳稱：應予變價分割等語，尤彰以變價分割並按應有部分比例分配價金之方法分割249-甲部分，當較符合多數共有人之利益，且可兼顧當事人間之公平性。是應認249-甲部分以原物分配顯有困難，應將之變賣，以所得價金分配予如附表一之二所示各共有人為適當。

3.250 地號土地：

250 地號土地面積雖有473.39平方公尺，惟共有人人數眾多，依附表一之五所列各共有人應有部分之權利狀況，如以原物分配予各共有人，則各共有人可使用面積過小，客觀上顯不利於分別使用，且共有人中亦無人表明願就共有物之一部分仍維持共有。次250 地號土地現況有f 建物與e 建物之一部坐落其上，雖如前述；ｑ○○等5 人亦抗辯f 建物為林豪興建，於林豪、林金盛過世後，應由ｓ○○與訴外人即ｓ○○之兄林振揚繼承而公同共有，至e 建物則為ｓ○○興建等語（見本院卷八第43頁背面、189 頁）。惟ｓ○○、林振揚皆非250 地號土地共有人，亦查無250 地號土地之共有人有使用該土地之情事，足見原告與如附表一之五所示被告現均未使用250 地號土地，對該土地並無感情上或生活上密不可分之依存關係存在。又原告及ｂ○○○等被告均陳稱：應予變價分割等語，尤彰以變價分割並按應有部分比例分配價金之方法分割，當較符合多數共有人之利益，且可兼顧當事人間之公平性。至ｑ○○等5 人雖抗辯稱：應按方案二之方法分割，將250 地號土地扣除既成道路範圍分配予伊等維持共

有；退步言之，應按方案三之方法分割，將250 地號土地中之A 部分分歸伊等維持共有云云。惟ｑ○○等5 人並非250 地號土地之共有人，則其等請求以方案二或方案三之方法分割250 地號土地，於法無據。是以，應認250 地號土地以原物分配顯有困難，應將之變賣，以所得價金分配予如附表一之五所示各共有人為適當。

4.250 之1 地號土地：

250 之1 地號土地面積僅4.05平方公尺，惟共有人人數眾多，依附表一之六所列各共有人應有部分之權利狀況，如以原物分配予各共有人，無人可分得面積超過1 平方公尺之土地，客觀上顯不利於分別使用，且共有人中亦無人表明願維持共有。再250 之1 地號土地乃250 地號土地西側之畸零地，其上無定著物等情，有地籍圖（見調解卷第7 頁）、航照圖（見本院卷五第115 頁）可稽，亦據本院會同士林地政所至現場履勘測量無誤，有勘驗筆錄（見本院卷五第107 、111 頁）、複丈成果圖（見本院卷六第478 頁）可憑；此外，復查無250 之1 地號土地之共有人有使用該部分之情事。又原告及ｂ○○○等被告均陳稱：應予變價分割等語，尤彰以變價分割並按應有部分比例分配價金之方法分割250 之1 地號土地，當較符合多數共有人之利益，且可兼顧當事人間之公平性。是應認250 之1 地號土地以原物分配顯有困難，應將之變賣，以所得價金分配予如附表一之六所示各共有人為適當。

5.251 、252 、253 地號土地：

⑴就251-h 、252-h 部分：

251-h 、252-h 部分乃系爭道路之一部，業如前述，則該部分既屬既成道路之一部，因係供公眾使用，事涉公益，性質上不能分割，且倘由共有人中任一人分得該部分，該共有人之使用方式亦受限制，難謂公平。又依前揭說明，變價分割同屬分割方法之一種，自亦不能以變價分割方式分割。是以，應認251-h 、252-h 部分由共有人按原應有部分比例維持

共有，方屬妥適。

㈡就251、252地號土地扣除251-h、252-h部分後之其餘部分（下各稱251-甲、252-甲部分）與253地號土地全部：

①251-甲、252-甲部分面積雖各有270.59平方公尺（計算式：349.88－79.29＝270.59）、549平方公尺（計算式：606.52－57.52＝549）；253地號土地面積固亦有688.43平方公尺。惟上述各筆土地之共有人人數眾多，依附表一之七、一之九、一之十所列各共有人應有部分之權利狀況，如以原物分配予各共有人，則各共有人可使用面積過小，客觀上顯不利於分別使用。若能統合劃一利用，衡情當較能使土地發揮整體經濟效益，進而提高其價值，並有助社會經濟發展。

②251地號土地現況有e建物之一部坐落其上，252地號土地現況亦有e建物之一部及d、c建物坐落其上，雖如前述。而252地號土地如附圖一a部分所示、面積156.3平方公尺之範圍與253地號土地如附圖一a部分所示、面積107.87平方公尺之範圍，現況坐落鐵皮1層之a建物；253地號土地如附圖一b部分所示、面積104.66平方公尺之範圍，現況坐落鐵皮2層之b號建物；於13號房屋坐落範圍內，現場僅見設有門牌「石牌路2段343巷8弄13號」等情，固亦據本院會同士林地政所至現場履勘無誤，有勘驗筆錄（見本院卷五第107、111頁）、複丈成果圖（見本院卷六第478頁）、現場照片（見本院卷五第230至235、239至258頁）可佐。惟：

㈢t○○於109年3月5日本院至現場履勘時已坦言：11號房屋現出租由第三人使用，13號房屋則經分別出租予不同承租人作為辦公及木材加工處使用等語（見本院卷五第107、111頁）；q○○等5人於同年8月27日本院言詞辯論期日亦陳以：林豪子孫現均無人住在13號房屋等語（見本院卷七第35頁）。參以s○○於74年5月13日前曾設籍於臺北市○○區○○路○○○巷○○號，嗣其與q○○等5人雖於74年5月13日遷入門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號」房

屋，然業於74年8月2日遷至「臺北市○○區○○路0段000巷0號」，且s○○與q○○等5人此後迄今未再設籍在11號或13號房屋等情，有戶籍謄本（見本院卷四第350、353至357頁）、戶口名簿（見本院卷六第50至51頁）、北投稽徵處110年3月10日北市稽北投乙字第1105801866號函檢送之戶口名簿（見本院卷八第9至10頁）可查；而s○○於本院審理時所提答辯狀、t○○任s○○訴訟代理人時所提委任狀、暨q○○等5人承受訴訟後所提委任狀上記載之住所地址，皆為「臺北市○○區○○路0段000巷0號」之各樓層，有答辯狀、委任狀可稽（見本院卷一第241、319頁，卷五第54至56頁，卷六第159頁），足見s○○與q○○等5人應自74年間起，即已遷離250、251、252、253地號土地，亦無以11號房屋或13號房屋為住所之意。再者，林振揚與其配偶、子女固曾於62年11月7日設籍門牌「臺北市○○區○○路○段○○○巷○弄○○號」房屋，惟業於74年7月30日遷出，改設籍於臺南，有戶口名簿可憑（見本院卷六第54至55頁），可知林振揚及其家族成員亦早於74年間即遷離250、251、252地號土地，益徵林豪之後代子孫均早有其他住處。又門牌「臺北市○○區○○路0段000巷0弄00號」房屋之現設籍人為訴外人即該屋承租人劉玉秀、及劉玉秀之姐、姊夫與弟，有北投戶政所110年3月3日北市投戶資字第1106001792號函檢送之現戶全戶戶籍資料（見本院卷七第257頁）、租賃期間為102年5月1日至104年5月1日之房屋租賃契約書影本（見本院卷八第52至55頁）可稽。準此，縱令林豪曾與251、252、253地號土地所有人成立系爭三七五租約且有在該處耕作，或s○○、q○○等5人年少時曾一度住居於11號或13號房屋乙情屬實，系爭三七五租約既因林豪、s○○不自任耕作而無效，s○○、q○○等5人暨其餘林豪子孫亦早已改居他處，q○○等5人現更僅以將11號、13號房屋出租收取租金方式利用251、252、253地號土地，復容任承租人及其家人設籍，s○○或q○○

等5人過去承佃、居住之狀況業因時過境遷而變更，不能認q○○等5人就251、252、253地號土地之使用現仍有感情上或生活上密不可分之依存關係，並以此正當化由渠等獨得土地原物之分割方案。

㈥251、252、253地號土地並無經申請建造執照紀錄乙節，有北市建管處109年7月20日北市都建照字第1093182945號函可佐（見本院卷六第406頁），可見e、d、c建物與13號房屋皆非經主管機關核准建造之建築物。而系爭三七五租約已屬無效，q○○等5人抗辯林豪、s○○與土地所有人成立基地租賃契約云云並不可採，亦經認定如前；q○○等5人復未具體表明並舉證尚有何其他合法占用251、252、253地號土地建屋之權源，則原告主張s○○長期無權占有251、252、253地號土地等語，應非無徵。再佐之s○○係迨至105年1月5日，始取得251、252、253地號土地所有權應有部分各24分之1、96分之1、96分之1（見調解卷第172、194、219頁），顯難認s○○業基於共有人身分，與其他共有人成立默示分管契約而分管e、d、c建物與13號房屋坐落範圍。準此，縱令s○○於62年以後陸續興建e、d、c建物與13號房屋，實難僅因其長期無權占有土地之事實，遽謂q○○等5人就251、252、253地號土地有較諸其他共有人特別應受保護之利益存在，而得排除其他共有人絕大多數之應有部分獨得土地原物。又f建物為磚造建物，e、d、c建物及13號房屋則均為鐵皮建物，依行政院頒佈之固定資產耐用年數表，供辦公、住宅用之磚構造與金屬建造（有批覆處理）建物耐用年數分別為25年、20年，堪認上開建物現皆已逾通常使用年限甚久，基於全體共有人間之公平，尤難認為維護q○○等5人對11號與13號房屋之財產上利益，即應遷就渠等未按應有部分使用土地之狀態，容由q○○等5人分得e、d、c建物與13號房屋所占基地。

㈦q○○等5人固又抗辯：伊等僅出租1個房間予劉玉秀使用

，ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○亦有時會回11號房屋居住云云（見本院卷七第34至35頁），並提出前載房屋租賃契約書影本為據（見本院卷八第52至55頁）。查上開租賃契約書影本空白處固以手寫加載「甲方（即ｓ○○）同意乙方（即劉玉秀）使用一間房間，並且有義務保養維護房屋，其餘由甲方使用。乙方並同意義務清掃甲方祖墳，不能堆積雜物。」（見本院卷八第52頁）。然縱令劉玉秀僅承租1 個房間，並不等同ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○實際上確會至其餘房間居住。再者，果ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○時有返回11號房屋居住，按理ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○當有自備鑰匙，且無須知會承租人即得逕自進入11號房屋。惟經本院於109 年3 月5 日履勘期日囑託士林地政所測量250 、251 、252 、253 地號土地之地上物占有情形，迄於同年月16日，士林地政所仍來函稱：「為測量本市○○區○○路0 段000 巷0 弄00號、13號及圍牆等範圍，經多次詢問被告ｔ○○先生，因林先生答覆至今仍尚未與11號房屋居住人取得聯繫，故無法進入圍牆內施測。本案亟需貴院協助本所進入上揭11號房屋範圍，俾便測繪成果圖。」，有士林地政所109 年3 月16日北市士地測字第1097004883號函可稽（見本院卷五第285 頁）；酌以ｑ○○等5 人之戶籍址位在臺北市○○區○○路2 段343 巷，與11號房屋距離非遙，此觀Google地圖即明（見本院卷八第102 頁），難認渠等有何不能或難以配合到場開啟門鎖之情事，益顯ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○實際上並未居住在11號房屋，亦非「有時返回居住」，方須於入內繪測前聯繫取得承租人同意。是ｑ○○等5 人抗辯：ｑ○○、ｐ○○、ｔ○○有時會回11號房屋居住云云，應與事實不符，並不可採；渠等陳以：伊等僅出租1 個房間予劉玉秀使用云云，亦無從為有利於渠等之認定。

㈦ｑ○○等5 人復抗辯：林豪與林金盛之墳墓在鄰近之同小段254 地號土地上，且伊等近日發現履勘時未發現之墓碑及骨灰罈，故伊等於生活上與情感上對251 、252 、253 地號土

地有密不可分之依存關係云云。然林豪與林金盛之墳墓並非坐落系爭土地上，有士林地政所109年6月20日北市士地測字第1097011915號函可稽（見本院卷六第217頁），自難執以推謂ｑ○○等5人於生活上與情感上對251、252、253地號土地有密不可分之依存關係。又依ｑ○○等5人所提照片以觀（見本院卷六第394頁），無從認定拍攝位置是否為251、252、253地號土地，且該照片僅顯示一破損之器物，更無墓碑，不足推知是否骨灰罈，遑論認定與ｑ○○等5人之先人相涉。ｑ○○等5人所陳前詞，無可憑取。

㈥綜上，251、252、253地號土地現況坐落地上物之情形，或林豪家族過去承佃、居住之狀況，尚不足為應採取方案二、方案三所示分割方法之佐據。ｑ○○等5人抗辯：應依方案二或方案三，由伊等分得房屋坐落基地範圍云云，難謂公允，並不可採。

③251、252、253地號土地雖位處山區，然與鄰近土地相較，地勢尚屬平坦，此觀現場照片即明（見本院卷五第230至258頁）。而系爭土地之使用分區現固為公園用地（公共設施用地），其中249、249之2、249之3、250、251、251之2、252地號土地為臺北市行義（北投6號）公園未開闢範圍，169、250之1、253地號土地則為臺北市北投196號公園保留地，惟經臺北市都市計畫委員會於109年5月21日決議修正臺北市北投區都市計畫主要計畫案、細部計畫案後，公園路燈處後續對行義公園未開闢範圍及北投196號公園保留地無擴建、闢建計畫。又系爭土地尚未辦理徵收開闢，得依都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法、臺北市都市計畫公共設施保留地臨時建築使用自治條例規定，申請臨時建築使用許可等情，有公園路燈處109年5月13日北市工公藝字第1093027713號函及檢送之臺北市公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、道路用地及人形步道用地之目的事業主管機關取得情形查復表（見本院卷六第115至117頁）與110年3月17日北市工公藝字第1103014784號函（見本院卷

八第40頁）、北市都發局110 年3 月31日北市都授建字第11
06132972號函（見本院卷八第85頁）與同年4 月1 日北市都
築字第1103031139號函暨所附臺北市公共設施保留地容許臨
時建築使用細目附表（見本院卷八第87、97至99頁）可憑，
足見251 、252 、253 地號土地於符合法律規定範圍內，仍
可供臨時建築使用。ｑ○○等5 人抗辯：系爭土地位處邊坡
、地勢崎嶇，且因已劃為公園預定地，不能建築使用，一般
人取得後無法利用云云，無可憑採。

④準此，如將251-甲、252-甲部分與253 地號土地予以變賣，
因買受人得取得此部分土地所有權全部，除有助於簡化共有
關係，衡情亦將有利於整體有效規劃使用，進而提高251 、
252 、253 地號土地之經濟與交易價值。再徵之原告及ｂ○
○○等被告均陳稱：應予變價分割等語；而透過變賣方式換
價，將使各共有人得依251 、252 、253 地號土地之真實市
價按應有部分比例分配價金，且各共有人皆得於變賣時公平
競價，苟ｑ○○等5 人有意繼續使用251 、252 、253 地號
土地，亦可參與競標，當較能兼顧全體共有人間之利益與公
平性。ｑ○○等5 人就此雖抗辯稱：如將251 、252 、253
地號土地變價分割，若未拍出，將一再減價拍賣，且不受4
次減價拍賣之限制，且上開土地為公園用地之公共設施保留
地，無法開發利用亦無收益，恐無人願投標購買，反將有害
共有人之權益云云。惟如將251-甲、252-甲部分與253 地號
土地變價分割，ｑ○○等5 人本得參與公平競標，自無渠等
所慮無人投標購買致影響共有人權益之情事；且果若市場應
買人因上開土地之現況與未來預期使用情形，致影響應買意
願，ｑ○○等5 人更得以減價後之較低價格競標，對ｑ○○
等5 人殊無不利可言。ｑ○○等5 人執前詞主張變價分割對
共有人不利云云，殊無可取。是依上開一切情狀，應認251-
甲、252-甲部分及253 地號土地以原物分配顯有困難，應將
之變賣，以所得價金各分配予如附表一之七、九、十所示各
共有人為適當。

6.公園路燈處雖另抗辯稱：系爭土地之使用分區為公園用地，如採變價分割，後續有開闢計畫時，需重新以市價徵收土地，浪費公帑；且依臺北市市有財產管理自治條例第21條規定，管理機關對於公用財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益，故應依方案四分割，將169、249、250、250之1、251、252、253地號土地依序分出A、B、E、F、G、I、J部分分歸伊取得云云。惟系爭土地為臺北市○○○○路燈處為管理機關）、中華民國（以國有財產署為管理機關）、原告及其餘被告按應有部分共有，本非全屬公有土地，故公園路燈處於分割前，倘需開闢系爭土地為公園，原即須向其他共有人徵收或價購其等應有部分，始得利用系爭土地，並不因分割與否而異；且縱經變價分割，公園路燈處就其所管理之應有部分範圍，亦能受分配按市價變價後之價金，難認倘日後仍有開闢計畫而須以市價徵收，有何浪費公帑之情事。況經臺北市都市計畫委員會決議修正臺北市北投區都市計畫主要計畫案、細部計畫案後，公園路燈處後續對行義公園未開闢範圍（即249、249之2、249之3、250、25 1、251之2、252地號土地）及北投196號公園保留地（即169、250之1、253地號土地）已無擴建、闢建計畫，業如前述，尤難謂有公園路燈處所慮日後須重新以市價徵收土地情形。再倘依方案四方式分割，扣除公園路燈處主張應分得之面積後，所餘面積更難以按原物分配予其餘共有人，可見該方案並未慮及其他共有人之利益，難謂允當。又公用財產管理機關依法對該財產不得為任何處分、設定負擔或擅為收益，與法院裁判分割共有物時，以何種分割方法為適當之判斷無關。是公園路燈處以前詞抗辯方案四為適當之分割方案云云，要無可取。

五、綜上所述，169、249、250、250之1、251、252、253地號土地並無不能分割之情形，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、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用等各情，認169、250、250

之1 、253 地號土地應變價分割，並各由附表一之一、一之五、一之六、一之十所示共有人按各該附表「原應有部分比例欄」所示比例分配變價所得；249 、251 、252 地號土地應各依如附圖一所示方法分割，其中249-h 、251-h 、252-h部分，各分由附表一之二、一之七、一之九所示共有人按各該附表「原應有部分比例欄」所示比例維持共有，其餘249-甲、251-甲、252-甲部分則應變價分割，並各由附表一之二、一之七、一之九所示共有人按各該附表「原應有部分比例欄」所示比例分配變價所得。至249 之2 、249 之3 、251 之2 地號土地因全部皆為既成道路，即屬不能分割。從而，原告訴請甲卯○○之繼承人即甲Ｘ○○等8 人、甲寅○○之繼承人即甲申○○等22人、甲Ｑ○之繼承人即甲Ａ○○等2 人、甲Ｎ○之繼承人即甲Ｍ○○等21人、巳○○之繼承人即乙Ｐ○○○等34人、乙壬○○之繼承人即甲ｏ○○等34人、甲ｗ○之繼承人即甲ｑ○等24人、乙Ｂ○○之繼承人即乙Ｅ○○等3 人各就渠等已因繼承而取得之169 、249 、250 、250 之1 、252 、253 地號土地應有部分辦理繼承登記；ｓ○○之繼承人即ｑ○○等5 人就渠等已因繼承而取得之251 、252 、253 地號土地應有部分辦理繼承登記，暨訴請分割169 、249 、250 、250 之1 、251 、252 、253 地號土地，為有理由，爰判決命將上述土地以如主文第10至16項所示方法分割。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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169 、249 、250 、250 之1 、251 、252 、253 地號土地部分之訴雖有理由，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。至原告其餘敗訴部分，訴訟費用應由原告負擔。爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2 項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第80條之1、第85條第1項後段、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　6　　日

民事第三庭　法　官　李佳芳

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　　110　　年　　5　　月　　6　　日

書記官　劉雅萍