

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3712號

原告	洪村山
訴訟代理人	林亦書律師
複代理人	李建賢律師
被告	王李換
訴訟代理人	王光弘
被告	楊文祥
	黃永昌
上一人	
訴訟代理人	黃承彥
被告	黃永順
	嘉泥建設開發股份有限公司
上一人	
法定代理人	黃永志
被告	臺北市府財政局
法定代理人	陳家蓁
被告	林鴻邦
訴訟代理人	林謙
被告	李權鐘
	張聖易
	李讚杰
	呂學政
	蔡重光
	林淑美
	呂德旺
	許合進
	陳朝樹
	賴美惠
	李旻達
	新北市政府財政局
上一人	

01	法定代理人	李泰興
02	上一人	
03	訴訟代理人	黃意雯
04		游佳蓉
05	被告	李安民
06		李安生
07	上二人共同	
08	訴訟代理人	王寶珠
09	被告	黃俊華
10		黃興華
11		黃美珠
12		黃美玉
13		陳瑞玄
14	上一人	
15	訴訟代理人	陳浩銘
16	被告	游月鳳
17		李怡璇
18		游月娥
19		黃聰孟
20		黃趁
21		謝春美
22		沈易珍
23		李潔瑩（即李宗裕之繼承人）
24		李潔文（即李宗裕之繼承人）
25	上二人共同	
26	訴訟代理人	潘秀美
27		陳定宇
28	受告知	
29	訴訟人	新北市土城區農會
30	法定代理人	林義隆
31	上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年9月30日言	

詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告李潔瑩、李潔文應就其被繼承人李宗裕所有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號、面積254.12平方公尺土地應有部分54分之2 辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○ ○號、面積254.12平方公尺土地，予以變價分割，所得價金由兩造按附表權利範圍欄所示之比例分配。

三、訴訟費用由兩造按附表權利範圍欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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5款定有明文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，同法第262條第1項亦有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時原列王李換、楊文祥、黃永昌、黃永順、嘉泥建設開發股份有限公司（下稱嘉泥公司）、李宗裕、臺北市、林鴻邦、李權鐘、張聖易、李讚杰、呂學政、蔡重光、林淑美、呂德旺、許合進、陳朝樹、賴美惠、李旻達、新北市、李安民、李安生、黃俊華、黃興華、黃美珠、黃美玉、陳瑞玄、游月鳳、李怡璇、游月娥、黃聰孟、黃趁、謝春美、沈易珍為被告，嗣於民國110年3月4日本院言詞辯論當庭更正被告臺北市為臺北市政府財政局、被告新北市為新北市政府財政局（見本院卷一第146頁），核其所為僅屬補充事實上陳述，依前揭規定，核無不合。次查本件被告李宗裕於原告109年11月12日起訴前之109年5月20日死亡，其繼承人為被告李潔瑩、李潔文，有除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本、家事法庭備查函在卷可稽（見本院板司調字卷第55頁，本院卷一第23頁至第25頁

、第125頁），原告追加其二人為被告並辦理繼承登記，已含有撤回對於被告李宗裕之訴之意思，經核原告所為前述訴之撤回、追加，與首揭規定相符，要屬合法。

二、本件被告黃永昌、黃永順、嘉泥公司、臺北市政府財政局、李權鐘、張聖易、李讚杰、蔡重光、林淑美、呂德旺、許合進、陳朝樹、賴美惠、李旻達、新北市政府財政局、黃俊華、黃興華、黃美珠、黃美玉、游月鳳、李怡璇、游月娥、黃聰孟、黃趁、謝春美、沈易珍經合法通知皆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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號、面積254.12平方公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造應有部分比例如附表權利範圍欄所示。另系爭土地原共有人李宗裕業已死亡，被告李潔瑩、李潔文（下稱被告李潔瑩2人）為其繼承人，因尚未辦理繼承登記，為利於分割系爭土地，請求鈞院判決原共有人李宗裕之繼承人為繼承登記。系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限等情事，復因兩造大多皆互不相識，顯難就系爭土地之分割方法達成一致之協議。又系爭土地面積僅254.12平方公尺，惟登記共有人高達36人，若為原物分割，則如附表所示，兩造各可分得之面積顯然過小而不利土地之利用，是系爭土地若為原物分配既顯有困難，請准予變價分割，以符地盡其利之經濟效益。若認系爭土地宜分歸一共有人取得，則原告願分歸取得系爭土地全部，並同意依鑑價報告每坪新臺幣（下同）871,000元為計算標準補償其餘共有人。從而，爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項，提起本件訴訟等語。

並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

（一）被告王李換、楊文祥部分：被告共有人應有部分之所有權應

01 受民法第765條保障，又原告應有部分僅為630分之29，可
02 依民法規定詢問他人予以購買，以達變賣取得價金之目的，
03 系爭土地共有物分割並非必要，原告之主張違反民法第148
04 條第2項誠信原則規定，亦限制被告對共有物之所有權行使
05 故不同意原告變價分割之請求。此外，鑑價結果沒有反映
06 市價，希望維持現狀繼續共有，若一定要分割，希望變價分
07 割，不同意分歸一人所有，再找補其他共有人，如此才能在
08 公開市場拍賣，金額才能合理反映市場價格等語置辯。

09 並聲明：原告之訴駁回。

10 (二)被告黃永昌、李潔瑩、李潔文部分：希望系爭土地與鄰地即
11 同段105、107地號土地（下稱105地號土地、107地號土
12 地）3筆土地合併處理，並希望變價分割，讓系爭土地在公
13 開市場競標等語置辯。

14 (三)被告呂學政、呂德旺：希望系爭土地與105、107地號土地
15 3筆土地合併處理，並希望變價分割，讓系爭土地在公開市
16 場競標。若認可分歸一共有人取得系爭土地，被告呂學政、
17 呂德旺也有意願分得系爭土地等語置辯。

18 (四)被告李安民、李安生部分：意見同被告王李換、呂學政等語
19 置辯。

20 (五)被告林鴻邦部分：主張系爭土地全部分配予被告林鴻邦，被
21 告林鴻邦並願依鑑價報告每坪871,000元為計算標準補償其
22 他共有人。因系爭土地面積僅有254.12平方公尺，土地形狀
23 狹長，難單獨開發利用，且被告林鴻邦也有鄰地105、107
24 地號土地之應有部分，有利於後續土地開發等語置辯。

25 並聲明：原告之訴駁回。

26 (六)被告張聖易部分：不同意分割等語置辯。

27 (七)被告臺北市政府財政局、蔡重光、新北市政府財政局、黃美
28 珠、陳瑞玄部分：同意變價分割系爭土地，所得價金依應有
29 部分比例分配等語置辯。

30 (八)其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
31 或陳述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
05 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
06 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
07 配：一、以原物分配於各共有人。但各有人均受原物之分配
08 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
09 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
10 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
11 有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
12 定有明文。次按，因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或
13 其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登
14 記，始得處分其物權民法第759條規定甚明。又共有之不動
15 產之共有人中之一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為
16 求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物
17 之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理
18 繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其
19 餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年第2次民事庭會
20 議決議、69年台上字第1012號判例意旨參照）。本件原告主
21 張系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分比例詳如附表所示
22 ，而訴外人即系爭土地原共有人李宗裕業已死亡，被告李潔
23 瑩2人均為李宗裕之繼承人，然渠等並未辦理繼承登記，兩
24 造就系爭土地並無訂定不分割之期限，亦無依其使用目的不
25 能分割之情形，惟無法協議分割等情，業據原告提出土地登
26 記謄本、戶籍謄本、除戶謄本、繼承系統表，及家事法庭備
27 查函等件在卷可稽（見本院板司調字卷第19頁至第35頁、第
28 47頁至第128頁，本院卷一第23頁至第25頁、第125頁，本
29 院卷二第195頁至第213頁），並為被告所不爭執。再徵之
30 上開土地共有人中，除被告王李換、楊文祥、黃永昌、李潔
31 瑩、李潔文、呂學政、呂德旺、李安民、李安生、林鴻邦、

張聖易、臺北市政府財政局、蔡重光、新北市政府財政局、黃美珠、陳瑞玄曾到庭或具狀表示意見外，其餘被告則皆未提出書狀或到場表示意見，顯已無法協議分割情節以觀，足認兩造無法達成協議分割，是原告以兩造不能達成分割協議，訴請被告李潔瑩等2人應就其被繼承人李宗裕所有之系爭土地應有部分辦理繼承登記，併請求分割共有之系爭土地乙節，實屬有據，應予准許。被告雖有抗辯共有人應有部分之所有權應受民法第765條保障，又原告所有權利僅為630分之29，可依民法規定詢問他人予以購買，以達變賣取得價金之目的，系爭土地共有物分割並非必要，原告之主張違反民法第148條第2項誠信原則規定，亦限制被告對共有物之所有權行使，故不同意原告變價分割之請求云云，惟顯與民法第823條第1項、第824條第2項規定不合，尚無可取。

(二)又按，法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素，且不受任何當事人主張之拘束（最高法院29年上字第1792號、49年臺上字第2569號判例意旨，及69年度臺上字第3100號判決意旨參照）。本院審酌系爭土地目前為空地，無地上物，形狀為寬約6公尺、長約30公尺之長方形，已重劃完成，鄰地亦多為長方形之空地，附近多為新建案等情，有勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷一第189頁至197頁），則系爭土地除用作建築用途外，亦可能與鄰地合作開發，再考量兩造多達三十餘人，共有面積僅254.12平方公尺之系爭土地，若原物分割，將使系爭土地更加細分，勢必降低其經濟及利用價值，故認應以變賣系爭土地，價金按如附表所示權利範圍之比例分配予各共有人之方式為裁判分割，以符合兩造之最大利益，亦符合多數共有人之意願，爰判決如主文第2項所示。

(三)雖被告林鴻邦表示因系爭土地面積僅有254.12平方公尺，土

地形狀狹長，難單獨開發利用，且被告林鴻邦也有鄰地105、107地號土地之應有部分，故希望能分配取得系爭土地全部並補償其他共有人，以利於後續土地開發云云，然除被告林鴻邦外，另有原告、被告呂學政、呂德旺表示有意願分得全部土地並找補其餘共有人，則將系爭土地分歸其中一共有人之分割方案將剝奪其他共有人經由公開市場競價取得系爭土地之機會，且未經公開市場競價亦將使其他受補償之共有人無法透過公開市場競價求得系爭土地之最大價值，顯非公允，而無可採。

(四) 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利疑存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第2項、第3項定有明文。又上開所稱準用之民法第881條第1項、第2項、第899條第1項則各係規定：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」「抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。」「動產質權，因質物滅失而消滅。但出質人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」經查，本件系爭土地，被告陳瑞玄就其應有部分有設定抵押權予受告知訴訟人新北市土城區農會乙情，有土地登記謄本在卷可佐（見本院卷第211頁），經本院向新北市土城區農會依法告知訴訟後，其未聲明參加訴訟，則依上開規定，受告知訴訟人新北市土城區農會對被告陳瑞玄就系爭土地應有部分1/54所設之抵押權，分割後即移存至被告陳瑞玄所分得如主文第2項所示之價金上。

四、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方

法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，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審酌兩造利害關係，應由兩造各按系爭土地之應有部分即如附表權利範圍欄所示之比例負擔訴訟費用，其中被告李潔瑩2人之公同共有部分，因屬負擔不可分，故該部分由被告李潔瑩2人連帶負擔。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 110 年 11 月 8 日
民 事 第 七 庭 法 官 謝 宜 雯

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 8 日
書 記 官 劉 德 玉

附表、共有人應有部分明細表

土地坐落：新北市○○區○○段○○○ ○號、面積254.12平方公尺

編號	共有人	權利範圍	相當於持份面積 (平方公尺)	備註
1	洪村山	29/630	11.698	
2	王李換	1/21	12.101	
3	楊文祥	1/42	6.05	
4	黃永昌	1/54	4.706	
5	黃永順	1/54	4.706	
6	嘉泥建設開發股份有限公司	458/4536	25.659	

(續上頁)

7	臺北市政府財政局	1/42	6.05	
8	林鴻邦	493/2268	55.239	
9	李權鐘	1/42	6.05	
10	張聖易	1/21	12.101	
11	李讚杰	1/27	9.412	
12	呂學政	3/27	28.236	
13	蔡重光	180/24300	1.882	
14	林淑美	90/24300	0.941	
15	呂德旺	135/24300	1.412	
16	許合進	90/24300	0.941	
17	陳朝樹	90/24300	0.941	
18	賴美惠	90/24300	0.941	
19	李旻達	90/24300	0.941	
20	新北市政府財政局	12/135	22.588	
21	李安民	1/42	6.05	
22	李安生	1/42	6.05	
23	黃俊華	27/58320	0.118	
24	黃興華	81/58320	0.353	
25	黃美珠	72/58320	0.314	
26	黃美玉	36/58320	0.157	

(續上頁)

27	陳瑞玄	1/54	4.706	
28	游月鳳	1/324	0.784	
29	李怡璇	1/324	0.784	
30	游月娥	1/324	0.784	
31	黃聰孟	103/6804	3.847	
32	黃趁	103/6804	3.847	
33	謝春美	103/6804	3.847	
34	沈易珍	45/24300	0.472	
35	李潔瑩	公司共有2/54	9.412	訴訟費用 連帶負擔
36	李潔文			