

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3733號

原告	洪村山
訴訟代理人	林亦書律師
被告	王李換
訴訟代理人	王光弘
被告	楊文祥
被告	臺北市政府財政局
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
	呂學政
	陳江玉女
	許合進
被告	瑞盛資產管理股份有限公司
法定代理人	蔡重光
被告	李忠義
	李安民
	李安生
共同	
訴訟代理人	王寶珠
被告	黃俊華
	黃興華
	黃美珠
	黃美玉
被告	嘉泥建設開發股份有限公司
法定代理人	黃永志
被告	陳瑞玄
訴訟代理人	徐敬鈞
被告	李欣穎

01 游月鳳
02 被告 李怡璇
03 訴訟代理人 陳思蓉
04 被告 游月娥
05 黃聰孟
06 黃趁
07 謝春美
08 被告 李潔瑩（即李宗裕之繼承人）
09 李潔文（即李宗裕之繼承人）

10 共同

11 訴訟代理人 潘秀美

12 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年3月30日言詞辯
13 論終結，判決如下：

14 主 文

15 被告李潔瑩、李潔文應就被繼承人李宗裕所有坐落新北市○○區
16 ○○段○○○○號、面積232.15平方公尺土地應有部分（即所有權
17 權利範圍）36分之2辦理繼承登記。

18 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○○號、面積232.15平方公
19 尺土地為變賣分割，並按附表權利範圍欄所示之比例分配價金。

20 訴訟費用由兩造按附表權利範圍欄所示之比例負擔。

21 事實及理由

22 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
23 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
24 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
25 文。又原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，同法第
26 262條第1項亦有明文。查：本件被告李宗裕於原告109年11
27 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
28 、李潔文，有繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（本院訴字卷
29 第33至37頁），原告追加其2人為被告並辦理繼承登記，已
30 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
31 之撤回、追加，與首揭規定相符，要屬合法。

01 二、本件被告臺北市政府財政局（係本件土地登記所有權人台北
02 市之管理者）、李權鐘、張聖易、陳江玉女、許合進、瑞盛
03 資產管理股份有限公司（下稱瑞盛公司）、李忠義、黃俊華
04 、黃興華、黃美珠、黃美玉、嘉泥建設開發股份有限公司（
05 下稱嘉泥公司）、李欣穎、游月鳳、李怡璇、游月娥、黃聰
06 孟、黃趁、謝春美未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
07 訟法第386條所列各款情形，應依原告之聲請，由其一造辯
08 論而為判決。

09 三、原告起訴主張：(一)查坐落新北市○○區○○段○○○○號、面
10 積232.15平方公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，
11 有土地登記謄本（原證一）可稽。(二)原告請求分割系爭土地
12 之法律依據及分割方法：1.按「各共有人，除法令另有規定
13 外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或
14 契約訂有不分割之期限者，不在此限」、「共有物之分割，
15 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定……法
16 院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分
17 配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
18 將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變
19 賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配
20 於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」，民法
21 第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。2.查兩造
22 為系爭土地之共有人，且系爭土地並無因物之使用目的不能
23 分割或契約訂有不分割之期限等情事，復因兩造大皆互不相
24 識，顯難就系爭土地之分割方法達成一致之協議。另查，系
25 爭土地面積僅232.15平方公尺，惟登記共有人高達28人，若
26 為原物分割，則如附表所示，兩造各可分得之面積顯然過小
27 而不利土地之利用，是系爭土地若為原物分配既顯有困難，
28 請准予變價分割，以符地盡其利之經濟效益。3.本件登記共
29 有人李宗裕業已亡故，爰檢陳李宗裕之繼承系統表及繼承人
30 戶籍謄本，併聲請追加各該繼承人為被告及辦理繼承登記等
31 情。並聲明：如主文第1、2項所示。

01 四、被告方面：

02 (一)王李換、楊文祥、李權鐘、李安民、李安生則以：被告共有
03 人應有部分之所有權應受民法第765條保障，又原告所有權
04 利僅為56分之1，可依民法規定詢問他人予以購買，以達變
05 賣取得價金之目的，系爭土地共有物分割並非必要，原告之
06 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
07 有物之所有權行使，故不同意原告變價分割之請求等語置辯
08 。並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 (二)呂學政、李潔瑩、李潔文則以：希望106、107、105地號3筆
10 土地合併處理等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

11 (三)林鴻邦、陳瑞玄則以：主張由林鴻邦價購其他共有人持分而
12 取得整塊土地，因系爭107地號面積僅有70坪，土地形狀狹
13 長，難單獨開發利用，且鄰地106、108地號林鴻邦也有持分
14 ，有利於後續土地開發等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁
15 回。

16 (四)台北市政府財政局、黃美珠、瑞盛公司、李怡璇則陳稱：同
17 意原告之請求等語。

18 (五)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
19 或陳述。

20 五、查坐落新北市○○區○○段○○○○號、面積232.15平方公尺
21 之系爭土地為兩造所共有，應有部分詳如附表所示，其中登
22 記李宗裕所有權利範圍36分之2部分，於李宗裕109年5月20
23 日死亡後，其繼承人李潔瑩、李潔文（下稱李潔瑩等2人）
24 迄未辦理繼承登記，且系爭土地並無不能分割情形或不分割
25 之約定，目前無法協議分割之事實，有土地登記第一類謄本
26 （本院板司調字卷第43至57頁）、戶籍謄本及繼承系統表等
27 件在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

28 六、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物
29 。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
30 不在此限」、「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
31 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2項分別定有明文。查系爭土地為兩造共29人所共有，既無因物之使用目的不能分割之情事，亦未以契約訂有不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，揆諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。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56分之1，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。

七、次按「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。又共有物之分割在使共有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，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69年台上字第1134號判例、70年第2次民事庭會議決議(二)意旨參照）。本件原告為系爭土地之共有人，固得以其他共有人為被告訴請裁判分割系爭土地，惟因共有人李潔瑩等2人迄未就其等繼承系爭土地應有部分辦理繼承登記，則原告主張李潔瑩2人應辦

理繼承登記，揆諸上開說明，應予准許。

八、復按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，雖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決之，然不受當事人聲明之拘束。本院審酌兩造多達29人共有面積僅232.15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，價金按如附表所示應有部分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。雖有部分被告抗辯主張由林鴻邦價購其他共有人持分而取得整塊土地，因系爭107地號面積僅有70坪，土地形狀狹長，難單獨開發利用，且鄰地106、108地號林鴻邦也有持分，有利於後續土地開發云云，然此分割方案剝奪其他共有人經由拍賣取得系爭土地之機會，顯非公允，自無可採。

九、從而，本件原告請求李潔瑩等2人應就其等繼承李宗裕系爭土地應有部分36分之2辦理繼承登記，並將兩造共有系爭土地予以變賣分割，所得價款按附表權利範圍欄所示比例分配價金，洵屬正當，應予准許。

十、末查分割共有物之訴為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案之拘束，故如准予裁判分割，原告之訴即有理由，並無敗訴之問題。又裁判分割共有物之訴訟為固有必要共同訴訟，共有人雖同意分割，只要不同意原告主張之分割方案，即必須被列為被告而應訴，故被告之抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本院認為裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割原告之訴為有理由時，仍應由兩造依系爭土地應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
民 事 第 五 庭 法 官 連 士 綱

01 以上正本係照原本作成。
02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
04 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
05 書記官 許慧禎