臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3183號

原　　告	鴻加國際有限公司
法定代理人	陳子瑋
訴訟代理人	張淑華
	吳瑞堯律師
被　　告	林俊成(即林宗隆之繼承人)
	林俊志(即林宗隆之繼承人)
兼上兩人	
訴訟代理人	林俊宏(即林宗隆之繼承人)
被　　告	林月霞
	林宛華
	林琴惠
上一人	
訴訟代理人	葉斯林
被告兼	
林琴惠	
訴訟代理人	林正隆
被　　告	澎湖縣望安鄉公所
法定代理人	彭亞湖
被　　告	柳茂典
	王勤豪
	林旼謙
	李錦雀
	陳品丞
	蔡承哲
	陳玟雄
	古秋森
	湯秀花
	洪福助
	財政部國有財產署中區分署(即林福禮之遺產管理人)

法定代理人　趙子賢

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年5月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告林俊成、林俊宏、林俊志應就被繼承人林宗隆所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分三分之一之應繼分，辦理繼承登記。

被告林俊成、林俊宏、林俊志應就其對被繼承人林美雲繼承自被繼承人林宗隆所有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地應有部分三分之一之應繼分，辦理繼承登記。

兩造共有如附表二至五所示之不動產，均予變價分割，所得價金由兩造各按附表二至五所示「應有部分比例」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表六所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1 項定有明文。查本件原告請求分割兩造共有臺北市○○區○○段○○段00000000000000地號土地（即附表一所示土地，下稱系爭土地），位於本院轄區，是本院就本件分割共有物訴訟有管轄權，合先敘明。

二、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第6款

、第7款定有明文。查原告原以林美雲、林俊成、林俊宏、林俊志、林月霞、林宛華、林琴惠、澎湖縣望安鄉公所、林讚隆、林金隆、柳茂典、王勤豪、林旼謙、李錦雀、陳品丞、蔡承哲、陳玟雄、古秋森、湯秀花、洪福助、財政部國有財產署中區分署等為被告，並起訴請求：「㈠被告林美雲、林俊成、林俊宏、林俊志應就其被繼承人林宗隆所遺坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（面積42平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積31平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積19平方公尺）土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積277平方公尺）土地應有部分三分之一，辦理繼承登記。㈡兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000000000000000地號等四筆土地准予變價分割，其賣得價金依附表一所示之比例分配之。」。嗣原告因林正隆於民國107年9月19日當庭表示林讚隆、林金隆已分別於6年及2年前死亡，而林金隆及林讚隆之繼承人僅有林正隆及林讚成，其中林讚成已拋棄繼承，是林金隆及林讚隆之繼承人僅餘林正隆一人，並已將林讚隆、林金隆就系爭土地之應有部分辦理繼承，而分別於107年10月9日具狀撤回對林金隆及林讚隆之起訴，同時追加林正隆為被告，並於107年12月25日具狀變更訴之聲明為：「㈠被告林俊成、林俊宏、林俊志應就其對被繼承人林宗隆所遺坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（面積42平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積31平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積19平方公尺）土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積277平方公尺）土地應有部分三分之一之應繼分，辦理繼承登記。㈡被告林俊成、林俊宏、林俊志應就其對被繼承人林美雲繼承自林宗隆之所遺坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（面積42平方公尺）土地應有部分十八分之五、

臺北市○○區○○段○○段000地號（面積31平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積19平方公尺）土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積277平方公尺）土地應有部分三分之一之應繼分，辦理繼承登記。㈡兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號等四筆土地予變價分割，其賣得價金依更正後附表一所示之比例分配之。」（見本院卷一第95至99頁、第445至453頁）。此變更訴之聲明，均係基於系爭土地共有關係及共有人間繼承關係而來，係屬同一事實，並不礙被告之防禦，且訴訟標的對於兩造當事人必須合一確定，揆諸前揭民事訴訟法規定，亦應予以准許。

三、再按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第 1項、第176 條分別定有明文。經查，本件被告財政部國有財產署中區分署之法定代理人原為吳文貴（見本院 107年度北司補字第496號卷第54頁），嗣於本院審理中變更為趙子賢，業據新任法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第363頁），並有國家發展委員會107年9月20日發人字第1070019844號函及財政部107年9月25日台財人字第10700114120號命令在卷可稽（見本院卷第365至367頁）。另被告澎湖縣望安鄉公所之法定代理人原為許賢德（見本院107年度北司補字第496號卷第3頁），嗣於本院審理中變更為彭亞湖，業據原告具狀聲請承受訴訟（見本院卷一第451頁），並有中選會統計票數網路頁面附卷可參（見本院卷第457頁），核與前揭規定相符，應予准許。

四、本件被告林月霞、澎湖縣望安鄉公所、柳茂典、王勤豪、林旼謙、李錦雀、陳品丞、蔡承哲、陳玟雄、古秋森、湯秀花

、洪福助、財政部國有財產署中區分署等，均經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：系爭土地現為原告及被告林月霞、林宛華、林琴惠、澎湖望安鄉公所、柳茂典、王勤豪、林正隆、林旼謙、李錦雀、陳品丞、蔡承哲、陳玟雄、古秋森、湯秀花、洪福助、財政部國有財產署中區分署及訴外人即被繼承人林宗隆所共有（詳細土地應有部分見附表一），而訴外人林宗隆所有坐落臺北市○○區○○段三小段838地號（面積42平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積31平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積19平方公尺）土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積277平方公尺）土地應有部分三分之一，應由訴外人林美雲及被告林俊成、林俊宏及林俊志等繼承，惟尚未辦理繼承登記。嗣訴外人林美雲已於91年2月11日死亡，而訴外人林美雲繼承自訴外人林宗隆上開所遺前開土地之應有部分，亦應由被告林俊成、林俊宏、林俊志繼承，惟迄今均未辦理繼承登記，而兩造共有之系爭土地並無不能分割之約定，亦未定有不分割之期限，並無依物之使用目的不能分割之情況，僅無法協議分割方法，如以原物分配之方式分割，則土地面積將太過細小，而無法有效利用，故依民法第823條、第824條等規定，請求變價分割系爭土地。並聲明：㈠被告林俊成、林俊宏、林俊志應就其對被繼承人林宗隆所遺坐落臺北市○○區○○段三小段838地號（面積42平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積31平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段○○○○號（面積19平方公尺）土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積277平方公尺）土地應有部分三分之一之應繼分，辦理繼承

登記。㈡被告林俊成、林俊宏、林俊志應就其對被繼承人林美雲繼承自林宗隆之所遺坐落臺北市○○區○○段○○段000地號（面積42平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積31平方公尺）土地應有部分十八分之五、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積19平方公尺）土地應有部分三分之一、臺北市○○區○○段○○段000地號（面積277平方公尺）土地應有部分三分之一之應繼分，辦理繼承登記。㈢兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000000000000000地號等四筆土地准予變價分割，其賣得價金依更正後附表一所示之比例分配之。

二、被告部分：

㈠被告林俊宏、林俊志則抗辯以：

被告就系爭土地中838、839、844地號土地，原則同意變價分割，另系爭土地中847地號土地則以原物分割方式處理，原告之應有部分予以分割，其餘部分維持共有。

㈡被告柳茂典則抗辯以：

同意變價分割。

㈢被告林宛華、林琴惠及林正隆則抗辯以：

訴外人林讚隆、林金隆已分別於6年及2年前死亡，被告林正隆為其等之唯一繼承人，已辦理繼承登記。被告林宛華、林琴惠及林正隆均不同意分割，希望繼續維持共有等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告財政部國有財產署中區分署抗辯以：

就系爭844及847地號土地，同意變價分割。

三、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：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1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟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（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨、89年度台上字第724號判決意旨、94年度台上字第1149號判決意旨、96年度台上字第108號判決意旨參照）。

㈡系爭土地為兩造所共有，土地應有部分如附表一所示，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷一第110至175頁）在卷可稽。查系爭838地號土地與系爭839地號土地相鄰，系爭838地號土地位在門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○○弄○○○號左側，該土地上現有一磚塊搭建、琉璃瓦為頂之地上物，地上物堆放木材雜物；系爭839地號土地則位在系爭838地號土地後方，該土地上現有一地上物及盆栽，地上物堆放雜物；系爭844地號土地為門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○○弄○○○號右前方山坡雜木林；系爭847地號土地為門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○○○弄○○○○○號正對面山坡雜木林，有本院勘驗筆錄及現場照片附卷可佐（見本院卷二第79至85頁及第139至147頁）。又於108年3月7日至現場履勘之原告訴訟代理人張淑華、被告林俊宏、林宛華及林正隆均不知上開兩地上物現為何人管領使用，亦據其等陳述在卷（見本院卷二第79頁），可見前開兩地上物並非上開到場履勘之兩造管領，即系爭土地現應非由共有人使用。又原告主張各共有人間並未訂立不分割特約，亦無因物之使用目的有不能分割之情形，此為到庭被告均不爭執，其餘被告亦未提出書狀表示反對之意思，堪認原告主張為真實。且查系爭土地無任何法令之限制分割，揆諸前揭規定，原告自得隨

時請求分割，是原告請求分割系爭土地，核無不合，自應准許

㈢再查，系爭土地僅其中兩者相鄰，各土地之共有人相異，現登記之土地共有人數為13人或19人，各土地面積42平方公尺、31平方公尺、19平方公尺、277平方公尺，系爭844地號、847地號土地為山坡雜木林，若採原物分配予共有人，將造成土地面積過小，將有害於各自日常生活之使用及經濟利用價值；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，恐徒生兩造間紛爭，故兼採原物分配及金錢補償之分割方式亦未必妥適。又被告林俊宏、林俊成、林俊志、林宛華、林正隆、林琴惠雖提出就其共有之部份土地繼續維持共有之分割方案，惟原告及被告柳茂典、財政部國有財產署中區分署均同意變價分割，可見部分共有人並無意願繼續維持土地共有關係，任令被告等共有人繼續維持共有，日後經繼承或轉讓後，徒增法律關係複雜化，必有礙系爭土地之利用，不僅與分割共有物乃在消滅共有關係之目的相悖，亦非對全體共有人最有利益之結果。反觀系爭土地變價分割後由需用土地者取得系爭土地所有權，使產權單純，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益。且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，將使系爭土地之市場價值極大化，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公平，況變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定之，此觀民法第824條第7項規定甚明，故採變價分割時，兩造仍得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共

有物之所有權。又雖原告為系爭土地共有人之一，然各別土地之共有人並非均相同，系爭土地當中僅有838地號、839地號土地相鄰，原告亦未經各不動產應有部分過半數共有人之同意，且原告提出之分割方案為系爭土地分別變價分割，業據原告訴訟代理人陳明在卷（見本院卷二第 310頁）。是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，應以分別變價方式分割並依各土地應有部分比例分配為適當。

四、綜上所述，原告訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌上開所述情狀，認以將系爭土地分別變價分割為最適宜之分割方法，爰准予分割如主文第三項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及證據於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、末按因共有物分割、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；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第80條之1、第85條第2項分別定有明文。蓋分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，並係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，倘由一造負擔全部費用，顯有失公平，故本院認兩造應依附表六所示比例分擔訴訟費用，始為公允。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　18　　日

民事第四庭　　法　官　何若薇

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　　108　　年　　6　　月　　18　　日

書記官　黃怜瑄

附表一：

編號	地號	臺北市○○區○○段三小段838地號	臺北市信義區吳興段三小段839地號	臺北市信義區吳興段三小段844地號	臺北市信義區吳興段三小段847地號
	共有人	應有部分之比例	應有部分之比例	應有部分之比例	應有部分之比例
01	鴻加國際有限公司	59/540	983/9000	3/9000	3/9000
02	林俊成	5/18（公同共有）	5/18（公同共有）	1/3（公同共有）	1/3（公同共有）
03	林俊宏				
04	林俊志				
05	林月霞	1/30	1/30	0	0
06	林宛華	1/90	1/90	0	0
07	林琴惠	1/90	1/90	0	0
08	澎湖縣望安鄉公所	5/18	5/18	1/3	1/3
09	林正隆	2/90	2/90	0	0
10	柳茂典	5/180	251/9000	1/9000	1/9000
11	王勤豪	17/135	113/900	0	0
12	林旼謙	1/90	1/90	0	0
13	李錦雀	5/54	830/9000	0	0
14	陳品丞	0	1/9000	1/9000	1/9000
15	蔡承哲	0	1/9000	1/9000	1/9000
16	陳玟雄	0	1/9000	1/9000	1/9000
17	古秋森	0	1/9000	1/9000	1/9000
18	湯秀花	0	1/9000	1/9000	1/9000
19	洪福助	0	1/9000	1/9000	1/9000
20	財政部國有財產署中區分署（即林福禮之遺產管理人）	0	0	2990/9000	2990/9000

附表二：

土地：臺北市○○區○○段三小段838地號			
編號	共有人	應有部分比例	備註

（續上頁）

01	鴻加國際有限公司	59/540	
02	林俊成	5/18（公同共有）	
03	林俊宏		
04	林俊志		
05	林月霞	1/30	
06	林宛華	1/90	
07	林琴惠	1/90	
08	澎湖縣望安鄉公所	5/18	
09	林正隆	2/90	
10	柳茂典	5/180	
11	王勤豪	17/135	
12	林旼謙	1/90	
13	李錦雀	5/54	

附表三：

土地：臺北市○○區○○段三小段839地號			
編號	共有人	應有部分比例	
01	鴻加國際有限公司	983/9000	

（續上頁）

02	林俊成	5/18（公同共有）	
03	林俊宏		
04	林俊志		
05	林月霞	1/30	
06	林宛華	1/90	
07	林琴惠	1/90	
08	澎湖縣望安鄉公所	5/18	
09	林正隆	2/90	
10	柳茂典	251/9000	
11	王勤豪	113/900	
12	林旼謙	1/90	
13	李錦雀	830/9000	
14	陳品丞	1/9000	
15	蔡承哲	1/9000	
16	陳玟雄	1/9000	
17	古秋森	1/9000	
18	湯秀花	1/9000	

（續上頁）

19	洪福助	1/9000	

附表四：

土地：臺北市○○區○○段三小段844地號			
編號	共有人	應有部分比例	
01	鴻加國際有限公司	3/9000	
02	林俊成	1/3（公同共有）	
03	林俊宏		
04	林俊志		
05	澎湖縣望安鄉公所	1/3	
06	柳茂典	1/9000	
07	陳品丞	1/9000	
08	蔡承哲	1/9000	
09	陳玟雄	1/9000	
10	古秋森	1/9000	
11	湯秀花	1/9000	
12	洪福助	1/9000	
13	財政部國有財產署中區分署（即林福禮之遺產管理	2990/9000	

（續上頁）

	人）		

附表五：

土地：臺北市○○區○○段三小段847地號			
編號	共有人	應有部分比例	
01	鴻加國際有限公司	3/9000	
02	林俊成	1/3（公同共有）	
03	林俊宏		
04	林俊志		
05	澎湖縣望安鄉公所	1/3	
06	柳茂典	1/9000	
07	陳品丞	1/9000	
08	蔡承哲	1/9000	
09	陳玟雄	1/9000	
10	古秋森	1/9000	
11	湯秀花	1/9000	
12	洪福助	1/9000	
13	財政部國有財產署中區分署（即林福禮之遺產管理	2990/9000	

（續上頁）

	人）		

附表六：訴訟費用負擔比例：

編號	共有人姓名	應負擔訴訟費用之比例
01	鴻加國際有限公司	21/1000
02	林俊成	連帶負擔322/1000
03	林俊宏	
04	林俊志	
05	林月霞	6/1000
06	林宛華	2/1000
07	林琴惠	2/1000
08	澎湖縣望安鄉公所	322/1000
09	林正隆	4/1000
10	柳茂典	5/1000
11	王勤豪	24/1000
12	林旼謙	2/1000

（續上頁）

13	李錦雀	18/1000
14	陳品丞	1/1000
15	蔡承哲	1/1000
16	陳玫雄	1/1000
17	古秋森	1/1000
18	湯秀花	1/1000
19	洪福助	1/1000
20	財政部國有財產署中區分署（即林福禮之遺產管理人）	266/1000