

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第3771號

原告 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

訴訟代理人 陳淑玲律師

被告 周正雄

周正豐 遷出國外(應受送達處所不明)

沈冠霖

指定送達：新北市○○區○○路0000號  
0樓之0

周順和

周旺錦

周立雄

陳周秀梅

周俊仁

周旭昇

周旭暉

蘇汎雅即蘇梅玉 (兼蘇奕良之繼承人)

蘇孝貞 (兼蘇奕良之繼承人)

李蘇富子

石耿旭

石光展

周秀霞

游勝雄

01 0000000000000000  
02 游寶鸞  
03 游立祺  
04 游政賢  
05 0000000000000000  
06 游忠政  
07 0000000000000000  
08 0000000000000000  
09 曾育仁  
10 盧廣教  
11 盧守花  
12 周賢忠  
13 周賢德  
14 周賢義  
15 0000000000000000  
16 翁廷坡  
17 顏文哲  
18 周國忠  
19 廖昭能  
20 0000000000000000  
21 李蔣杰  
22 李芳盈  
23 0000000000000000  
24 李芳嬪  
25 王麗月  
26  
27  
28 吳亦寬  
29 李明福  
30 周桂如  
31 周賢樹

指定送達：臺北市○○區○○路000巷  
00號00樓

01 陳月嬌  
02 楊順安  
03 0000000000000000  
04 李奇峰  
05 0000000000000000  
06 周文明  
07 周文松  
08 周文建  
09 0000000000000000  
10 周文鉉  
11 曾周雅子  
12 周玉鳳  
13 周凌如  
14 周君穗  
15 0000000000000000  
16 周建成  
17 0000000000000000  
18 周慶華  
19 高進盛  
20 林永文  
21 林永昌  
22 0000000000000000  
23 林美月  
24 0000000000000000  
25 林美雲  
26 林桂美  
27 周黃玉女  
28 周雲山  
29 周秀敏  
30 周秀瑛  
31 周德明

01 洪啓森  
02 洪啓祥  
03 林聖宏  
04 林雪芬

05 上 一 人

06 訴訟代理人 鄭曲紋

07 0000000000000000

08 被 告 盧文國

09 兼

10 訴訟代理人 盧袖華

11 被 告 盧文陽

12 0000000000000000

13 盧靜美

14 盧袖華

15 楊順吉

16 周素芬

17 周采潔

18 0000000000000000

19 周聖傑

20 0000000000000000

21 周聖哲

22 周世文

23 周家新 (即周欽陽之繼承人)

24 0000000000000000

25 周淵宏 (即周欽陽之繼承人)

26 0000000000000000

27 周永盛 (即周欽陽之繼承人)

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 周增華 (即周欽陽之繼承人)

31 0000000000000000

01 周明慧（即周欽陽之繼承人）  
02 0000000000000000  
03 周 信（即周楊橈面之繼承人）  
04 0000000000000000  
05 周德智（即周楊橈面之繼承人）  
06 0000000000000000  
07 0000000000000000  
08 馬鴻麗（即周楊橈面之繼承人）  
09 0000000000000000  
10 0000000000000000  
11 兼 上一人  
12 訴訟代理人 周 安  
13 被 告 周德炎（即周楊橈面之繼承人）  
14 0000000000000000  
15 周欣樺（即周楊橈面之繼承人）  
16 0000000000000000  
17 周世宗（即周楊橈面之繼承人）  
18 0000000000000000  
19 陳昱宏（即周楊橈面之繼承人）  
20 0000000000000000  
21 周麗貞（即周楊橈面之繼承人）  
22 0000000000000000  
23 0000000000000000  
24 周麗卿（即周楊橈面之繼承人）  
25 0000000000000000  
26 周清來（即周楊橈面之繼承人）  
27 0000000000000000  
28 周智源（即周楊橈面之繼承人）  
29 0000000000000000  
30 周佳蓁（即周楊橈面之繼承人）  
31 0000000000000000

01 0000000000000000  
02 余東昇（即洪瑞雪之繼承人）  
03 0000000000000000

04 余孟芹（即洪瑞雪之繼承人）  
05 0000000000000000

06 李守中（即盧秀英之繼承人）  
07 0000000000000000  
08 0000000000000000

09 李家螢（即盧秀英之繼承人）  
10 0000000000000000

11 李佩璇（即盧秀英之繼承人）  
12 0000000000000000  
13 0000000000000000

14 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年1月20日言  
15 詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 一、被告周信、周德智、馬鴻麗、周安、周德炎、周欣樺、周世  
18 宗、陳昱宏、周麗貞、周麗卿、周清來、周智源、周佳蓁應  
19 就被繼承人周楊橈面所遺如附表四所示之地號、面積、應有  
20 部分之土地，辦理繼承登記。

21 二、被告李守中、李家螢、李佩璇應就被繼承人盧秀英所遺如附  
22 表一至附表四所示之地號、面積、應有部分之土地，辦理繼  
23 承登記。

24 三、兩造共有如附表一至附表四所示之不動產應予變價分割，所  
25 得價金由兩造依附表一至附表四所示之應有部分比例分配。

26 四、訴訟費用由兩造依如附表一至附表四所示應有部分比例負  
27 擔。

28 事實及理由

29 壹、程序部分：

30 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  
31 基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追

01 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標  
02 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更  
03 或追加；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。民事  
04 訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第256條、第262條第1  
05 項本文分別定有明文。查：

06 (一)原告於民國113年6月11日起訴時，原列如民事起訴狀當事人  
07 欄所示周正雄等人為被告（見本院簡易庭卷第15至17頁），  
08 惟其中被告洪瑞雪、盧秀英分別於111年4月7日、111年1月  
09 10日死亡，均係於起訴前死亡。而洪瑞雪之繼承人為余東  
10 昇、余孟芹，2人均未拋棄繼承，有洪瑞雪之繼承系統表、  
11 戶籍謄本、家事事務（全部）公告查詢結果附卷可參（見本  
12 院卷(一)第401至413頁）；盧秀英之繼承人為李守中、李家  
13 螢、李佩璇，其等尚未辦理繼承登記，有盧秀英之繼承系統  
14 表、戶籍謄本、李守中、李家螢、李佩璇之戶籍謄本在卷可  
15 稽（見本院卷(二)第259至269頁），嗣經原告具狀聲明撤回洪  
16 瑞雪之訴訟及追加余東昇等5人為被告，核屬為補正當事人  
17 適格，而追加就訴訟標的有合一確定必要之人為被告，應予  
18 准許。

19 (二)原告於113年6月11日起訴時，原列如民事起訴狀當事人欄所  
20 示周欽陽之繼承人為被告（見本院簡易庭卷第15至17頁），  
21 查周欽陽繼承人為被告周家旭、周家新、周淵宏、周永盛、  
22 周增華、周明慧等6人，其等當時尚未辦理繼承登記，有周  
23 欽陽之繼承系統表、戶籍謄本等件在卷可參（見本院卷(一)第  
24 33至43頁），嗣被告周家新、周淵宏、周永盛、周增華、周  
25 明慧等5人於115年1月15日就周欽陽在系爭土地之應有部分  
26 比例辦理繼承登記後，經原告撤回本件對於周家旭之起訴，  
27 有系爭土地第三類謄本節錄可查（見本院卷(二)第503頁、第  
28 507至524頁），於法核無不合，應予准許。

29 二、次查被告蘇奕良於原告提起本件訴訟後，已於113年12月9日  
30 死亡，其繼承人為被告蘇汎雅即蘇梅玉、蘇孝貞，2人均未  
31 拋棄繼承等情，有蘇奕良之繼承系統表、戶籍謄本、家事事

01 件（全部）公告查詢結果在卷可參（見本院卷(一)第387至399  
02 頁），是原告依民事訴訟法第175條第2項規定具狀對被告蘇  
03 汎雅即蘇梅玉、蘇孝貞聲明承受訴訟（見本院卷(一)第335、  
04 341至345頁），核無不合，應予准許。

05 三、末查原告起訴時原聲明：(一)被告周欽陽之繼承人應就被繼承  
06 人周欽陽所遺如起訴狀附表一至附表四所示之地號、面積、  
07 應有部分之土地，辦理繼承登記。(二)被告周楊橈面之繼承人  
08 應就被繼承人周楊橈面所遺如起訴狀附表四所示之地號、面  
09 積、應有部分之土地，辦理繼承登記。(三)兩造共有如起訴狀  
10 附表一至附表四所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩  
11 造依起訴狀附表一至附表四所示之應有部分比例分配（見本  
12 院簡易庭卷第18頁）；迭經原告更正、追加聲明，復於115  
13 年1月20日本院言詞辯論期日撤回對周家旭之訴訟，並撤回  
14 部分聲明後，最終聲明為：(一)被告周信、周德智、馬鴻麗、  
15 周安、周德炎、周欣樺、周世宗、陳昱宏、周麗貞、周麗  
16 卿、周清來、周智源、周佳蓁應就被繼承人周楊橈面所遺如  
17 附表四所示之地號、面積、應有部分之土地，辦理繼承登  
18 記。(二)被告李守中、李家螢、李佩璇應就被繼承人盧秀英所  
19 遺如附表一至附表四所示之地號、面積、應有部分之土地，  
20 辦理繼承登記。(三)兩造共有如附表一至附表四所示之不動產  
21 （下合稱系爭土地，分稱：系爭253號土地、系爭253-1號土  
22 地、系爭253-2號土地、系爭254號土地）應予變價分割，所  
23 得價金由兩造依附表一至附表四所示之應有部分比例分配  
24 （見本院卷二第49、503頁）。就聲明第1項部分，原告係將  
25 原聲明「被告周楊橈面之繼承人」特定為周信、周德智、馬  
26 鴻麗、周安、周德炎、周欣樺、周世宗、陳昱宏、周麗貞、  
27 周麗卿、周清來、周智源、周佳蓁，核屬補充或更正事實及  
28 法律上陳述，不涉訴之變更追加。次就聲明第2項部分，其  
29 追加係基於請求分割如附表一至附表四所示土地之同一基礎  
30 事實，核與前揭法條規定相符，均應予准許。

31 四、本件被告周正雄、周正豐、沈冠霖、周順和、周立雄、陳周

01 秀梅、周俊仁、周旭昇、周旭暉、蘇汎雅即蘇梅玉、李蘇富  
02 子、石耿旭、石光展、游勝雄、游寶鸞、游立祺、游政賢、  
03 游忠政、曾育仁、盧廣教、盧守花、周賢忠、顏文哲、周國  
04 忠、廖昭能、李蔣杰、李芳盈、李芳嬪、王麗月、吳亦寬、  
05 李明福、周桂如、周賢樹、楊順安、周文明、周文松、周文  
06 建、周文鉉、曾周雅子、周玉鳳、周凌如、周君穗、周建  
07 成、周慶華、高進盛、林永昌、林美月、林美雲、林桂美、  
08 周黃玉女、周雲山、周秀敏、周秀瑛、周德明、洪啓森、洪  
09 啓祥、林聖宏、林雪芬、盧文國、盧文陽、盧靜美、楊順  
10 吉、周素芬、周采潔、周聖哲、周世文、周家新、周淵宏、  
11 周永盛、周增華、周明慧、周信、周德智、馬鴻麗、周安、  
12 周德炎、周欣樺、周世宗、陳昱宏、周麗貞、周麗卿、周清  
13 來、周智源、周佳蓁、余東昇、余孟芹、李守中、李家螢、  
14 李佩璇，均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事  
15 訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一  
16 造辯論而為判決。

17 貳、實體部分：

18 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，所有權應有部分比例如附  
19 表一、二、三、四所示，並無因物之使用目的不能分割，亦  
20 無契約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方法達成協  
21 議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決  
22 分割系爭土地。又系爭土地面積分別為306平方公尺、62平  
23 方公尺、108平方公尺、235平方公尺，各筆土地之共有人均  
24 逾81人，如採原物分割，各共有人分得土地面積顯然過小，  
25 並不適當；若將系爭土地原物分配予某共有人，由其以金錢  
26 補償其餘共有人，就應分配予何共有人取得完整之所有權，  
27 及應補償其他共有人之金額，兩造並無共識，難令全體共有  
28 人折服，亦不適當；若採變賣分割，於自由市場競爭之情形  
29 下，將使系爭土地之市場價值極大化，對兩造較為有利，應  
30 以變價分割為適當等語。並聲明：兩造共有系爭土地應予變  
31 賣，所得價金由兩造按如附表一、二、三、四所示比例分配

01 之。並聲明：如主文所述。

02 二、被告答辯：

03 (一)李明福陳述略以：伊所有門牌號碼臺北市○○區○○街00巷  
04 000號房屋坐落在系爭254地上，為未保存登記之建物，伊不  
05 同意以變價方式分割系爭土地等語。

06 (二)沈冠霖陳述略以：伊所有門牌號碼臺北市○○區○○街00巷  
07 000號之房屋坐落在系爭254土地上，伊不同意以變價方式分  
08 割系爭土地等語。

09 (三)陳月嬌陳述略以：伊所有門牌號碼為臺北市○○區○○街00  
10 巷000號之房屋坐落在系爭254土地上，不同意以變價方式分  
11 割系爭土地，希望能將伊建物依114年11月12日提出之估價  
12 報告書方式分配予伊等語。

13 (四)李奇峰陳述略以：伊所有門牌號碼為臺北市○○區○○街00  
14 巷000號之房屋坐落在系爭254土地上，伊不同意以變價方式  
15 分割系爭土地等語。

16 (五)被告周旺錦、周秀霞、游勝雄、曾育仁、周賢忠、周賢德、  
17 周賢義、林永文、林永昌、林美月、林美雲、林桂美、周秀  
18 瑛、周世文、周家新、馬鴻麗、周安等陳述略以：不同意原  
19 告之主張等語。

20 (五)翁廷坡、林雪芬、盧靜美、盧袖華、盧文國陳述略以：同意  
21 原告之主張等語。

22 (六)被告周正雄、周正豐、周順和、周立雄、陳周秀梅、周俊  
23 仁、周旭昇、周旭暉、蘇汎雅即蘇梅玉、李蘇富子、石耿  
24 旭、石光展、游寶鸞、游立祺、游政賢、游忠政、盧廣教、  
25 盧守花、顏文哲、周國忠、廖昭能、李蔣杰、李芳盈、李芳  
26 嬪、王麗月、吳亦寬、周桂如、周賢樹、楊順安、周文明、  
27 周文松、周文建、周文鉉、曾周雅子、周玉鳳、周凌如、周  
28 君穗、周建成、周慶華、高進盛、周黃玉女、周雲山、周秀  
29 敏、周秀瑛、周德明、洪啓森、洪啓祥、林聖宏、林雪芬、  
30 盧文國、盧文陽、楊順吉、周素芬、周采潔、周聖哲、周淵  
31 宏、周永盛、周增華、周明慧、周信、周德智、周德炎、周

01 欣樺、周世宗、陳昱宏、周麗貞、周麗卿、周清來、周智  
02 源、周佳蓁、余東昇、余孟芹、李守中、李家螢、李佩璇  
03 等，均未於最後一次言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何  
04 聲明或陳述。

05 三、本院之判斷：

06 (一)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  
07 分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第  
08 759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割  
09 共有物，惟於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原  
10 告可請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請  
11 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  
12 理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最  
13 高法院69年台上字第1134號判決要旨、68年度第13次及70年  
14 度第2次民事庭會議決議參照）。經查：

15 1.如附表四之系爭254地號土地共有人周楊橈面於68年7月10日  
16 死亡後，現存之繼承人為周信、周德智、馬鴻麗、周安、周  
17 德炎、周欣樺、周世宗、陳昱宏、周麗貞、周麗卿、周清  
18 來、周智源、周佳蓁等13人，惟其等均未就周楊橈面所遺如  
19 附表四之系爭土地辦理繼承登記等情，有戶籍謄本、繼承系  
20 統表在卷可稽（本院卷(一)第45-90頁），揆諸首開最高法院  
21 判決要旨，原告依民法第759條規定，請求上開被告就繼承  
22 周楊橈面所有如附表四所示土地應有部分比例 $\frac{216}{1000}$ 辦理  
23 繼承登記，洵屬有據。

24 2.系爭土地之共有人盧秀英於111年1月10日死亡，依民法第  
25 1138條規定，盧秀英之財產由被告李守中、李家螢、李佩璇  
26 繼承，惟其等均未就盧秀英所遺如附表一至附表四之系爭土  
27 地辦理繼承登記等情，有繼承系統表、戶籍謄本等件在卷可  
28 稽（本院卷(一)第401-410頁），揆諸首開最高法院判決要  
29 旨，原告依民法第759條規定，請求上開被告李守中、李家  
30 螢、李佩璇就繼承盧秀英所有如附表一至四所示土地之應有  
31 部分辦理繼承登記，亦屬有據。

01 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
02 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  
03 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅  
04 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
05 求，命為下列之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分  
06 別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分比例  
07 如附表一至附表四所示乙節，有土地登記第三類謄本（地號  
08 全部）附卷可稽（見本院卷(二)第271至418頁），足堪信為真  
09 實。又兩造既為系爭土地之共有人，且無法就分割之方法達  
10 成協議，系爭土地依物之使用目的並無不能分割之情形，兩  
11 造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，則原告提  
12 起本件訴訟，就系爭土地請求裁判分割，揆諸前揭規定，核  
13 屬有據，應予准許。

14 (三)又按共有物分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
15 人之請求，命以原物分配於各共有人，原物分配顯有困難  
16 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條  
17 第2項第1款本文及第2款前段分別定有明文。再按分割共有  
18 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人  
19 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利  
20 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘  
21 束，而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上  
22 均應按應有部分之比例分配於各共有人（最高法院87年度台  
23 上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第  
24 2087號判決意旨參照）。經查：

- 25 1.系爭四筆土地之面積分別為306平方公尺、62平方公尺、108  
26 平方公尺、235平方公尺，而系爭253、253-1、253-2土地上  
27 雖皆無已辦保存登記之建物，僅系爭254土地上有同段68、  
28 69、70建號、門牌號碼為「臺北市○○區○○街00巷  
29 000○○000○○000號」之建物，有系爭土地之土地登記第三類  
30 謄本、前揭建號之建物登記第二類謄本及異動索引在卷可稽  
31 （見本院卷第(二)第271至425頁）。然查，系爭土地之全體共

01 有人每筆至少81人以上，倘依兩造之應有部分比例為原物分  
02 割，各共有人所能分得之面積過於狹小，除有礙經濟效用  
03 外，並有損系爭土地之完整性，且將使法律關係趨於複雜而  
04 造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之最大利用價值，堪  
05 認如將系爭土地以原物分配，顯有困難。

06 2.次查，若將系爭254土地原物分配予部分共有人即坐落於該  
07 土地上之同段68、69、70建號建物之所有權人，並對於未受  
08 分配或不能按其應有部分受分配之共有人予以金錢補償，核  
09 此方式勢將使系爭254土地面積形狀呈不規則型，難為土地  
10 登記作業及開發利用，徒增法律關係之複雜化。又倘以原物  
11 分割予系爭土地部分共有人之一，受原物分配者再以金錢補  
12 償未受原物分配之其餘共有人，惟此分割方式另涉及金錢補  
13 償數額認定之問題，則此種金錢補償方式恐因個人意願及資  
14 力不足而無法順利遂行，況兩造間既未就此節達成共識，亦  
15 難令全體共有人折服，故本院認亦不宜採取此種分割方式。

16 3.是以，本院審酌系爭土地之面積、共有人數、使用現況，再  
17 衡酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通  
18 與增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用  
19 價值、前景，認本件若採變價分割方式，兩造自得依其對上  
20 開土地之利用情形、在感情上或生活上是否有密不可分之依  
21 存關係，暨評估自身之資力等各項，決定是否參與競標或行  
22 使優先承買之權利，以單獨取得土地所有權，佐以上開土地  
23 整筆經由市場公開競標，經良性公平競價結果，以較符合市  
24 場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其應有部分比例分  
25 配取得變賣後之價金，顯更能維護土地合理利用之經濟效  
26 益，並兼顧各共有人之經濟利益，而認系爭土地以變價方式  
27 分割，由兩造按其應有部分比例分配價金之方式應為適  
28 當。

29 四、綜上所述，原告依民法第823條、824條規定及繼承法律關  
30 係，請求被告周信等13人就周楊橈面所遺如附表四之應有部  
31 分辦理繼承登記，及被告李守中等3人就盧秀英所遺如附表

01 一至附表四之應有部分土地辦理繼承登記，暨訴請裁判分割  
02 系爭土地，洵屬有據，應予准許；且審酌系爭土地之使用現  
03 狀及未來整體利用之經濟效益等節，認應予變價分割，並將  
04 變價後所得價金由兩造按附表一至附表四所示應有部分之比  
05 例分配為宜，爰判決如主文第1、2、3項所示。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料  
07 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

08 六、未按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地  
09 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分  
10 割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共  
11 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  
12 的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，倘由一  
13 造負擔全部費用，顯有失公平。故本院酌量兩造之情形，認  
14 本件訴訟費用應由兩造各按如附表一至附表四所示應有部分  
15 比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第4項所示，併此敘  
16 明。

17 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日

19 民事第四庭 法官 潘英芳

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日

24 書記官 李文友

25 附件：附表一至附表四