

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

114年度基簡字第789號

原告 許世忠

訴訟代理人 許淵豪

邱辰勇

被告 陳建同

陳建惠

陳清華

陳雪娥

陳美秀

陳建佟

陳建順

陳雪刊

陳小玲

陳李美江

01	陳佳鈞
02	0000000000000000
03	陳建甫
04	0000000000000000
05	0000000000000000
06	陳祈涵（原名：陳雪玲）
07	0000000000000000
08	0000000000000000
09	0000000000000000
10	陳雪桑
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	陳錦亮
14	0000000000000000
15	0000000000000000
16	陳建霖
17	黃玉雪
18	0000000000000000
19	黃金源
20	0000000000000000
21	0000000000000000
22	黃千玲
23	0000000000000000
24	黃郁棻
25	0000000000000000
26	許桂華
27	0000000000000000
28	0000000000000000
29	許震緯
30	0000000000000000
31	兼 上一人

01 訴訟代理人 許震洋

04 被 告 許震儒

06 陳雪芬

08 陳建守

10 陳容瑜

12 陳唐歲

13 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年4月23日言詞辯
14 論終結，判決如下：

15 主 文

16 兩造共有坐落新北市○里區○○段○○○○地號土地應予變價分
17 割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。

18 原告其餘之訴駁回。

19 訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 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
23 地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。本件原告請求
24 裁判分割兩造共有坐落新北市○里區○○段0000地號土地
25 （下稱系爭土地），因系爭土地位在本院轄區，是依首開規
26 定，本件訴訟專屬於本院管轄。

27 二、被告陳建同、陳建惠、陳清華、陳雪娥、陳美秀、陳建佟、
28 陳建順、陳雪刊、陳小玲、陳李美江、陳佳鈞、陳建甫、陳
29 祈涵、陳雪桑、陳錦亮、陳建霖、黃玉雪、黃金源、黃千
30 玲、黃郁棻、許桂華、陳雪芬、陳建守均經合法通知，未於
31 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款

情形，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段之規定，准原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、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者、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項但書第2款、第5款、第7款分別定有明文。經查，本件原告起訴時原列陳建同、陳建惠、陳清華、陳雪娥、陳美秀、陳建佟、陳建順、陳雪刊、陳小玲、陳李美江、陳佳鈞、陳建甫、陳祈涵、陳雪桑、陳烱漢（已歿）、陳錦元（已歿）、陳錦亮、陳建霖、黃玉雪、黃金源、黃千玲、黃郁棻、許桂華、許震緯、許震洋、許震儒為被告，並聲明：(一)先位聲明：請求判決將兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），准予分割，分割方案如原證6附圖所示，分割後之各共有人持分及面積詳原證7附表所示，其中面積156.02平方公尺如（原證6）附圖編號A部分，分歸被告陳錦亮及陳錦元2人取得，並依（原證7）附表所示應有部分比例維持共有，其中面積390.02平方公尺如（原證6）附圖編號B部分分歸原告許世忠及許桂華取得，並依（原證7）附表所示應有部分比例維持共有，其中面積156.01平方公尺如（原證6）附圖編號C部分分歸為被告黃玉雪單獨取得，其中面積234.01平方公尺如（原證6）附圖編號D部分分歸為其餘被告共同取得，並依（原證7）附表所示應有部分比例維持共有，其中面積273.28平方公尺如（原證6）附圖編號E做為通行道路部分為全體共有人按其餘原持分保持共有（土地面積以實測為準）；(二)備位之聲明：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造各依如（原證7）附表所示之應有部分比例分配。嗣因原告查得陳烱漢、陳錦元已於起訴前死亡，遂變更追加以陳烱漢之繼承人陳建守、陳雪芬及陳錦元之繼承人陳容瑜、陳唐歲為被告，最後變更聲明如後，經核請求基礎事實同一，亦不礙被告防禦，且本件分割共有物訴訟對

於系爭土地之全體共有人必須合一確定，揆諸上開說明，於法即無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、系爭土地為兩造所共有（兩造應有部分詳如附表所示），兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無不能分割之情形，復因兩造無法達成分割協議；又系爭土地為農業區，且共有人甚多，其上有一地上物（磚造四合院，門牌號碼新北市○里區○里○○○00號）已老舊不堪居住，另有一建號新北市○里區○○段○號298號房屋（被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮所共有，門牌號碼為新北市○里區○里○○○00○0號，下稱系爭22之1號房屋）占用系爭土地如新北市汐止地政事務所民國115年1月15日函附之土地複丈成果圖（下稱附圖）A部分。為此依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割共有物，並先位請求系爭土地以附圖所示之原物分割方案予以分割（該方案已考量被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮之持分合計6分之1，原告與被告許桂華為親屬關係且合計持分為12分之5，被告黃玉雪持分6分之1，其餘共有人各自持分過低，如均按各自持分全部予以分割將造成畸零地無法建築使用，而需維持共有方能確保分割之鄰路面積足夠3公尺等情，再劃分出道路部分【即附圖暫編地號1197(4)部分】維持全體共有人共有以供通行），如兩造對於分割方案無共識，備位請求變價分割。

(二)、並聲明：

1.先位聲明：

(1)被告陳建守、陳雪芬應就其繼承被繼承人陳炯漢所有之系爭土地（應有部分24分之1），辦理繼承登記。

(2)將兩造共有系爭土地，准予分割，分割方案如附圖所示，其中暫編地號1197部分，分給被告陳錦亮及陳錦元（應為陳錦元之繼承人即被告陳容瑜、陳唐歲）取得並依附表所示應有部分比例維持共有，其中暫編地號1197(1)部分歸原告及被

告許桂華取得並依附表所示應有部分比例維持共有，其中暫編地號1197(2)部分分歸為被告黃玉雪單獨取得，其中暫編地號1197(3)部分分歸為其餘被告共同取得，並依附表所示應有部分比例維持共有，其中暫編地號1197(4)部分作為通行道路部分為全體共有人按其原持分保持共有。

2.備位聲明：

(1)被告陳建守、陳雪芬應就其繼承被繼承人陳烱漢所有之系爭土地（應有部分24分之1），辦理繼承登記。

(2)兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造各依（附表所示）應有部分比例分配。

二、被告部分：

(一)、被告許震緯、許震洋、許震儒：同意分割但不同意原告先位聲明之分割方案，因為分割給我們的部分（即附圖暫編地號1197(3)部分）不利我們使用，希望原告給予市價補償或變價分割，或是原告直接把被告的持分買走也可以等語。

(二)、被告陳容瑜：已辦畢繼承登記，同意原告先位聲明之原物分割方案，不同意原告備位聲明之變價分割方案，因坐落於系爭土地之系爭22之1號房屋為被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮3人共有，現由陳容瑜跟陳唐歲居住，如果變價分割，擔心系爭22之1號房屋會被拆除等語。

(三)、被告陳唐歲：同被告陳容瑜所述，另補充不論法院最後採取什麼方案，都希望可以起訴狀原證6A部分（即包含系爭22之1號房屋占用系爭土地之部分）分割給被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮，至於其餘部分如何分割，我們沒有意見等語。

(四)、被告陳錦亮經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟曾於114年9月16日辯論程序中稱：系爭土地有一地上物（門牌號碼為新北市○里區○里○○00號），是我於79年後購買的，因為113年淹水，所以現在無法住人；又系爭22之1號房屋為被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮所共有，現由被告陳容瑜、陳唐歲使用，我對於原告先位聲明之方案沒有意見，我不同意原告備位聲明之變價分割方案，因為系爭土地上有我

01 的房子等語。

02 (五)、被告陳建霖經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟曾
03 於114年9月16日辯論程序中稱：不同意分割，希望可以繼續
04 維持共同持有即可，我在系爭土地沒有房子，但有一個門牌
05 號碼新北市○里區○里○○00號之祖厝（三合院），祖厝是
06 我的祖父陳銓興建後留下來，沒有特別說所有權人為何人，
07 但為陳家的祖厝等語。

08 (六)、被告黃玉雪經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，惟曾
09 於114年9月16日辯論程序中稱：原告提的二個方案我都同
10 意，系爭土地上沒有我的地上物，也沒有在使用等語。

11 (七)、被告許桂華經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟曾具狀
12 稱：同意原告之分割方案等語。

13 (八)、被告陳建同、陳建惠、陳清華、陳雪娥、陳美秀、陳建佟、
14 陳建順、陳雪刊、陳小玲、陳李美江、陳佳鈞、陳建甫、陳
15 祈涵、陳雪桑、黃金源、黃千玲、黃郁棻、陳雪芬、陳建守
16 均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任
17 何聲明或陳述。

18 三、本院之判斷：

19 (一)、原告請求辦理繼承登記部分：

20 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
21 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
22 物權，民法第759條定有明文。次按分割共有物，性質上為
23 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有
24 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
25 物；惟原告於訴訟中，先請求死亡共有人之繼承人辦理繼承
26 登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，
27 不但符合訴訟經濟原則，抑與民法第759條及強制執行法第1
28 30條規定之旨趣無違（最高法院69年度台上字第1012號判決
29 意旨參照）。

30 2.經查，原告主張系爭土地原共有人陳烱漢已死亡，其應有部
31 分24分之1，應由被告陳建守、陳雪芬繼承，有土地登記謄

01 本、繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本等件在卷可稽，堪信
02 為真。然被告陳建守、陳雪芬已就被繼承人陳烱漢所遺系爭
03 土地辦理繼承登記（被告陳建守、陳雪芬各48分之1），而
04 有新北市汐止地政事務所函暨系爭土地土地公務用謄本可
05 證，故原告已無聲請其等辦理繼承登記之必要，此部分請求
06 自應予駁回。

07 (二)、原告請求分割系爭土地部分：

08 1.按共有物除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期
09 限外，得隨時請求分割共有物；又分割之方法不能協議決
10 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
11 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(1)以原物分
12 配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
13 將原物分配於部分共有人。(2)原物分配顯有困難時，得變賣
14 共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於
15 各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第82
16 3條第1項、第824條第2項分別定有明文。復按分割共有物係
17 以消滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有土地時，除
18 因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如共同使用之道
19 路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將土
20 地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係；又共
21 有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、
22 經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，不受當事人主張
23 之拘束（最高法院88年度台上字第1801號、101年度台上字
24 第1901號判決要旨參照）。

25 2.原告主張系爭土地為兩造共有（應有部分詳如附表所示），
26 兩造並未以契約約定不得分割，亦無因物之使用目的不能分
27 割之情形，且為農業區，其上存有門牌號碼新北市○里區○
28 里○○00號及系爭22之1號房屋等事實，業經原告提出土地
29 登記第三類謄本及現場照片等件為證，復經本院勘驗並囑託
30 新北市汐止地政事務所測量屬實，有測量勘驗筆錄及新北市
31 汐止地政事務所115年1月15日函附之土地複丈成果圖附卷可

01 稽，亦為被告陳建同等28人所不爭執，此部分事實自堪信為
02 真實。又兩造就系爭土地既無因物之使用目的不能分割或契
03 約訂有不分割之期限致不能分割之情形，亦無法協議分割，
04 原告訴請裁判分割，核無不合。被告陳建霖辯稱不同意分割
05 等語，委難足採。

06 3.本院考量卷內系爭土地之土地登記公務用謄本及附圖所示系
07 爭土地之面積、形狀、位置、共有人之人數，倘採原物分割
08 之方式細分子各共有人，將造成每人分得狹小零碎之面積而
09 減損系爭土地之經濟利用價值；至原告所提出之先位分割方
10 案將附圖暫編地號1197(3)部分分由被告陳建同等23人共
11 有，顯與前述裁判分割為求徹底消滅共有關係及謀求產權單
12 純化之旨相悖，實難發揮系爭土地之整體利用價值，亦為被
13 告許震緯、許震洋、許震儒等人所反對，堪認採原物分割之
14 方法顯有困難。復參以系爭土地共有人中，原告亦備位同意
15 變價分割，除被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮、陳建霖外，其
16 餘被告就變價分割之方式則均未表示不同意；而變價分割方
17 式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極
18 大化，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益，若共有人
19 即兩造有意願取得系爭土地所有權，亦均得以參與競標或行
20 使優先承買權之方式達其目的，對於共有人而言，自屬有
21 利。至被告陳容瑜、陳唐歲、陳錦亮雖執前詞反對變價分割
22 之方式，然其等尚得循其他途徑取得系爭22之1號房屋之合
23 法占有權源，且前述原物分割方案未能兼顧其餘共有人之利
24 益，徒使當事人間法律關係之複雜化，亦難發揮系爭土地之
25 整體經濟效用等節，業經認定如前，足徵系爭土地仍應採變
26 賣後以價金分配予各共有人之分割方法較為妥適。

27 4.據此，本院為兼顧系爭土地之性質及價值、經濟效用、公平
28 經濟原則、各共有人之利益及意願等一切情形，認系爭土地
29 應以變價分割為適當。

30 四、綜上所述，原告請求被告陳建守、陳雪芬應就其繼承被繼承
31 人陳烱漢所有之系爭土地（應有部分24分之1），辦理繼承

登記，為無理由，不應准許。又本院斟酌系爭土地前開情事，認系爭土地之分割方案應採變價分割，並應將變賣所得價金，按附表所示兩造應有部分比例分配之，核屬正當且公平，爰判決如主文第1項所示。

五、本件為分割共有物之訴，既已由法院准予分割，並為全體共有人定分割方法，依民事訴訟法第80條之1規定，由全體共有人依應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，並諭知如主文第3項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
基隆簡易庭 法 官 姜晴文

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 115 年 6 月 30 日
書記官 洪承豐

附表

編號	共有人	應有部分
1	陳建同	1/120
2	陳建惠	1/120
3	陳清華	1/120
4	陳雪娥	1/120
5	陳美秀	1/120
6	陳建佟	1/96

7	陳建順	1/96
8	陳雪刊	1/96
9	陳小玲	1/96
10	陳李美江	1/144
11	陳佳鈞	1/144
12	陳建甫	1/144
13	陳祈涵	1/144
14	陳雪桑	1/144
15	陳錦亮	1/12
16	陳建霖	1/24
17	黃玉雪	2/12
18	黃金源	1/72
19	黃千玲	1/72
20	黃郁棻	1/72
21	許桂華	3/8
22	許震緯	1/432
23	許震洋	1/432
24	許震儒	1/432
25	陳雪芬	1/48
26	陳建守	1/48

(續上頁)

01

27	陳容瑜	1/24
28	陳唐歲	1/24
29	許世忠	1/24

02 附圖：新北市汐止地政事務所115年1月15日函附之土地複丈成果
03 圖