

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第3497號

原告 林育如

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

被告 吳葉鳳嬌

楊木誠

楊木得

黃美玲

蔡李碧娥

上 一 人

訴訟代理人 蔡旭明

被告 李清泓（兼李月娟之繼承人）

李清廉（兼李月娟之繼承人）

李愛 （兼李月娟之繼承人）

李清富

李清泉

周李彩

陳賜聰

李秀蓮

李青嶧

李璟灝

李重信

01		李坤松
02		李擻佶
03		李璘佶
04	0000000000000000	
05		李蘊佶
06	0000000000000000	
07		李丰儀
08	0000000000000000	
09		謝馥禧
10	被 告	李義仲
11		李和榮
12	0000000000000000	
13	0000000000000000	
14		李福祥
15		李福蓮
16		李宗錡
17		李哲彬
18		李清諒（兼李月娟之繼承人）
19	0000000000000000	
20		李清標（兼李月娟之繼承人）
21	0000000000000000	
22		李清政（兼李月娟之繼承人）
23	0000000000000000	
24		李俊良
25	0000000000000000	
26	0000000000000000	
27		李至誠
28	0000000000000000	
29	0000000000000000	
30		李永誠
31	0000000000000000	

01	0000000000000000	
02		李信誠
03	0000000000000000	
04	0000000000000000	
05		李正誠
06	0000000000000000	
07		李秀華
08		沈祺展
09	0000000000000000	
10	0000000000000000	
11		沈郁峻
12	0000000000000000	
13	0000000000000000	
14	0000000000000000	
15		李林花梅
16	0000000000000000	
17		沈建宏
18	0000000000000000	
19		李健民
20		李健裕
21		李玉坤
22	0000000000000000	
23		李克昌
24	0000000000000000	
25		李進利
26		李俊德
27		李岳峯
28		李政皇
29		李恭豪
30		陳秋銘
31		陳明忠

01 0000000000000000

02 上三十 人

03 共 同

04 訴訟代理人 簡維能律師

05 複 代理人 許博凱律師

06 楊昀芯律師

07 被 告 李富美

08 0000000000000000

09 訴訟代理人 李明純

10 被 告 習家瑞

11 0000000000000000

12 李黃素卿（李新賢之繼承人）

13 00000 0000000000

14 李志銘（李新賢之繼承人）

15 0000000000000000

16 李沛甫（李新賢之繼承人）

17 0000000000000000

18 李美玲（李新賢之繼承人）

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 李美智（李新賢之繼承人）

22 0000000000000000

23 被 告 竑鈇建設股份有限公司

24 0000000000000000

25 法定代理人 馬光宇

26 被 告 李子揚

27 李承翰

28 兼 上二人

29 訴訟代理人 李欣融

30 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112 年9 月13日

31 言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 被告李清泓、被告李清諒、被告李清標、被告李清廉、被告李清
03 政、被告李愛等6人應就被繼承人李月娟所有新北市○○區○○
04 段000○○000○○000地號等4筆土地，應有部分如附表項次64
05 所示辦理繼承登記。

06 兩造共有坐落新北市○○區○○段000○○000○○000地號等4
07 筆土地，應各予變價分割，所得價金各應按附表所示應有部分比
08 例分配。

09 訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序部分

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因該訴
13 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
14 當事人者，不在此限；次按原告於判決確定前，得撤回訴之
15 全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；
16 訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆
17 錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意
18 撤回，民事訴訟法第255 條第1 項第5 款、第262 條第1
19 項、第4 項後段分別定有明文。又按不變更訴訟標的，而補
20 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，
21 民事訴訟法第256 條定有明文。經查，原告起訴後因本件土
22 地應有部分歷經移轉登記，原告具狀撤回部分之訴，並依土
23 地所有權權利範圍變動情形變更訴之聲明，及依土地複丈成
24 果圖更正備位聲明，均為合法，自應予准許。

25 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
26 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意者，得聲請代移
27 轉之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前
28 段分別定有明文。被告李岳峯、李政皇、李恭豪、陳秋銘、
29 陳明忠向被告李林素月、李勝榮、李岳龍購買新北市○○區
30 ○○段000○○000○○000地號等4 筆土地（下合稱系爭土
31 地）之應有部分，且於民國112年8月完成移轉登記，此有系

01 爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷(三)第291頁至第346
02 頁）。被告李岳峯、李政皇、李恭豪、陳秋銘、陳明忠聲請
03 承當訴訟（見本院卷(三)第287頁），為原告、被告李林素
04 月、李勝榮、李岳龍均同意（見本院卷(三)第365頁），與前
05 開規定相符，應予准許。

06 三、本件被告楊木誠、楊木得、蔡李碧娥、李清泓、李清廉、李
07 愛、李清富、李清泉、周李彩、陳賜聰、李秀蓮、李青嶧、
08 李璟灝、李重信、李坤松、李擻佶、李璘佶、李蘊佶、謝馥
09 禧、李富美、習家瑞、李黃素卿、李志銘、李沛甫、李美玲
10 李美智、竣欽建設股份有限公司，經合法通知，未於言詞辯
11 論期日到場，復查無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
12 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體部分：

14 一、原告起訴主張：

15 兩造為系爭土地之共有人，兩造就系爭土地無不能分割約
16 定，且因系爭土地共有人數眾多、關係複雜，無法協議分
17 割，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款
18 規定，提起本件訴訟，聲明：(一)被告李清泓、被告李清諒、
19 被告李清標、被告李清廉、被告李清政、被告李愛應就被繼
20 承人李月娟所有系爭土地持分各8/1008辦理繼承登記。(二)請
21 求准將兩造共有新北市○○區○○段000地號土地予以變價
22 分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。(三)請求准將兩
23 造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地予以變價分
24 割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。(四)請求准將兩造
25 共有坐落新北市○○區○○段000地號土地予以變價分割，
26 所得價金由兩造按應有部分比例分配。(五)請求准將兩造共有
27 坐落新北市○○區○○段000地號土地予以變價分割，所得
28 價金由兩造按應有部分比例分配等語。

29 二、被告分別主張如下：

30 (一)吳葉鳳嬌部分：

31 我希望變價拍賣等語。

01 (二)楊木誠部分：

02 我希望變價拍賣等語。

03 (三)楊木得部分：

04 我希望變價拍賣等語。

05 (四)黃美玲部分：

06 我希望變價拍賣等語。

07 (五)李義仲等30人部分：

08 1.原告主張將系爭土地予以變價分割，惟變價分割係於原物分
09 配有困難時之替代方案，故分割共有物仍應以原物分割為優
10 先，而原告僅為共有人中之一人(應有部分僅為2.38%)，如
11 依其聲明變價分割系爭土地，無疑係少數凌駕多數，顯不符
12 合公平原則，況被告李義仲等人已有共同開發系爭土地之共
13 識，故本件並不存在原物分配困難之情形，自無變價分割之
14 必要。

15 2.系爭土地以原物分割之方式可達土地最高之經濟效益，按三
16 重地政事務所112年3月10日土地複丈成果圖所示，以原物
17 分配方式分割系爭土地，由被告李義仲等人取得編號2、4、
18 6、8部分，並按應有部分比例維持共有，按此分割方案，無
19 論被告李義仲等人分得部分，抑或是其他共有人取得編號
20 1、3、5、7部分，各筆土地之臨路寬度皆遠高於畸零地使用
21 規則第3條所定之標準，故無產生畸零地造成分割後無法開
22 發、減損土地經濟效用之情事，且因110地號為道路用地，
23 故分割後之土地皆有臨路而無因分割後價值貶損之情形。是
24 以，被告李義仲等人之分割方案兼顧多數共有人的意思且無
25 損土地之經濟價值，被告李義仲等人得就分得部分後續進行
26 開發，分得編號1、3、5、7部分之其他共有人，若無繼續共
27 有之意思，亦可採行變價分割，以維其他共有人之權益。

28 (六)李秀蓮部分：

29 原告如有急需，請法院針對原告持分部分進行鑑價，由共有
30 人優先認購或尋求第三方認購，以維持土地完整。

31 (七)李璟灝部分：

01 我主張變價分割及我們書狀陳報的變價方案等語。

02 (八)李擻佶部分：

03 同李丰儀所述等語。

04 (九)李丰儀等人部分：

05 1.反對變價分割，系爭土地係李氏宗族祖屋所在，如因共有人
06 數眾多關係複雜，地上建物屬違章、老舊無法分割為由，就
07 應淪為鑑價拍賣之途，恐非宗親族人所樂見，只要有協商全
08 體合建開發謀全體共有人最大經濟效益之可能，絕不允許變
09 價分割。

10 2.被告李義仲等人稱原物分割方可達共有土地最高經濟效益云
11 云，而被告李義仲等人主張原物分割成8分仍繼續維持共
12 有，若分割取得共有部分中之共有人不同意合建下還是無法
13 開發，原物分割已無實益，又製造另一個共有紛爭，永無止
14 境，此舉悖於土地法消滅共有關係以利土地完整開發之旨
15 意。

16 3.被告李清泉、李秀蓮、李璟灝、李富美、李坤松、李擻佶、
17 李璘佶、李蘊佶、李丰儀、習家瑞等人持分共計276.75平方
18 公尺，願意維持共有；門牌號碼新北市○○區○○路○段00
19 巷00號房屋由李丰儀之家族長期居住，迄今已逾60年以上，
20 基於感情、生活上有密切不可分之關係，故被告主張按系爭
21 號房屋現狀分割如附圖被告李丰儀分割方案（附圖5）或
22 （附圖5-1），應屬有據，聲明：駁回原告之訴等語。

23 (十)李欣融等人部分：

24 同原告律師等語。

25 ☐其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀或聲明
26 陳述。

27 三、本院得心證之理由：

28 (一)被告李清泓、被告李清諒、被告李清標、被告李清廉、被告
29 李清政、被告李愛應就被繼承人李月娟所有系爭土地持分辦
30 理繼承登記：

31 1.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758條定有明文。次按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70年度第2次民事庭會議決定(二)參酌）。

2.查被繼承人李月娟系爭土地為共有人之一，李月娟於102年2月27日死亡，其繼承人為被告李清泓、被告李清諒、被告李清標、被告李清廉、被告李清政、被告李愛等人，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可查(見本院卷(一)第73頁至第77頁)，其繼承人即被告李清泓、被告李清諒、被告李清標、被告李清廉、被告李清政、被告李愛等6人均未曾辦理繼承登記，有系爭土地登記謄本在卷可佐，原告於本件分割共有物事件，已併請求李月娟知之繼承人就李月娟所有系爭土地之應有部分辦理繼承登記，揆諸前揭說明，即有所據，應予准許，爰諭知如主文第1項所示。

(二)就分割系爭土地部分：

1.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，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造就系爭土地為共有人，應有部分如附表所示，此有土地登記第三類謄本在卷可證(見本院卷(三)第135頁至第261頁、第291頁至第346頁)，復觀諸系爭土地登記謄本，可知其使用分區、使用地類別登記均係空白，而無使用之限制，應無因物之使用目的不能分割之情事，就系爭土地亦查無兩造有以契約訂立不分割之期限，且原告於起訴後，兩造迄本院言詞辯論終結前，對於系爭土地之分割方式仍未能達成一致之協議，此有本院調解事件報告書在卷可查（見本院卷(一)第1377），足認兩造就系爭土地之分割方法無法達成協議，則原

告依上開規定訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

2.又按「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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之」，民法第824條第1項至第3項分別定有明文。次按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。再按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，以得其適當之分割方法。又究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有入所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。

01 3.查原告、被告李義仲等人、被告李丰儀就系爭土地均提出不
02 同之原物分割方案，其等分割方式均將全體共有人分成願與
03 其等維持共有關係之人及其他共有人，再以計算持分後之面
04 積將系爭土地逐筆區分成與其等維持共有關係之土地及其他
05 共有人共有之土地，均仍繼續維持共有關係僅是將共有人為
06 區分，又分割方案中雖土地面積有所差異，但分割方案中原
07 告、被告李義仲等人、被告李丰儀等人所欲分得之土地有所
08 重疊，足見其等對於原物分割之方案由何人取得何土地有極
09 大差異，就原物分割之意見紛紜，莫衷一是，又依新北○○
10 ○○○○○○複丈成果圖原告及被告李丰儀所提之方案均會
11 有部分土地面積過小無法發揮經濟效用之情形，另被告李義
12 仲等人雖然人數與及持分面積較多，然其均未達面積50%
13 （見本院卷(二)第695頁至第701頁），且其提出之分割方式是
14 讓原告、被告李丰儀等人取得並未有意願取得之土地外，又
15 繼續維持共有關係，顯會造成另一共有紛爭，明顯不利於共
16 有人，故系爭土地以原物分割顯有困難。

17 4.反之，就系爭土地採逐筆變價分割方式，由變價後買受土地
18 之新所有權人，對該等土地作一體性規劃利用，不僅可保持
19 系爭土地之完整利用及經濟效益，並能徹底消滅共有關係，
20 使土地法律關係單純化，且將來執行法院變價拍賣系爭土地
21 時，若兩造對系爭土地有使用規劃或特殊感情，亦可參與買
22 受，或依民法第824條第7項規定，於拍定後行使優先承買
23 權，而有公平應買或承買取得系爭土地之機會，對兩造均屬
24 有利。且系爭土地上周遭多住宅、生活機能佳，屬於交通便
25 捷之地段，如系爭土地分別採變價分割，相較原物分割後之
26 各筆土地易於變賣，且更具市場競爭力。本院綜合上情，再
27 參酌原告及部分共有人均表明變價分割之意願，認為就系爭
28 土地逐筆採用變價分割，由兩造依應有部分比例分配價金為
29 適當、合理且公平之分割方法。

30 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第1項、
31 第2項規定訴請分割系爭不動產，為有理由，應予准許，本

院審酌系爭不動產之性質、分割後之經濟效益、當事人之意願，認以逐筆變價分割為適當，變價所得之價金由兩造各按附表應有比例分配，爰判決如主文第2項所示。

五、另分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 10 月 6 日
民事第六庭 法 官 宋家瑋

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 112 年 10 月 11 日
書記官 張韶安

		土地地號及共有人應有部分			
編號	共有人	109	110	111	131
1	林育如	1/42	1/42	1/42	1/42
2	吳葉鳳嬌	1/42	1/42	1/42	1/42
3	楊木誠	1/21	1/21	1/21	1/21
4	楊木得	1/21	1/21	1/21	1/21
5	黃美玲	1/42	1/42	1/42	1/42
6	蔡李碧娥	1/24	1/24	1/24	1/24
7	李義仲	1/24	1/24	1/24	1/24
8	李和榮	1/48	1/48	1/48	1/48
9	李福祥	1/144	1/144	1/144	1/144
10	李福蓮	1/144	1/144	1/144	1/144
11	李哲彬	1/48	1/48	1/48	1/48

12	李清泓	1/126	1/126	1/126	1/126
13	李清諒	1/126	1/126	1/126	1/126
14	李清標	1/126	1/126	1/126	1/126
15	李清廉	1/126	1/126	1/126	1/126
16	李清政	1/126	1/126	1/126	1/126
17	李愛	1/126	1/126	1/126	1/126
18	李俊良	1/72	1/72	1/72	1/72
19	李至誠	1/72	1/72	1/72	1/72
20	李永誠	1/72	1/72	1/72	1/72
21	李信誠	1/72	1/72	1/72	1/72
22	李正誠	1/72	1/72	1/72	1/72
23	李清富	1/90	1/90	1/90	1/90
24	李清泉	1/90		1/90	1/90
25	周李彩	1/90	1/90	1/90	1/90
26	陳賜聰	1/90	1/90	1/90	1/90
27	李秀蓮	1/72	1/72	1/72	1/72
28	李秀華	1/72	1/72	1/72	1/72
29	李璟灝	1/36	1/36	1/72	1/36
30	李青嶧	1/24			
31	沈祺展	1/48	1/48	1/48	1/48
32	沈郁峻	1/48	1/48	1/48	1/48
33	李林花梅	1/48	1/48	1/48	1/48
34	李重信	1/54	1/54	1/54	1/54
35	李坤松	1/24	1/24	1/24	1/24
36	沈建宏	1/24	1/24	1/24	1/24
37	李擻佶	1/144	1/144	1/144	1/144
38	李璘佶	1/144	1/144	1/144	1/144
39	李蘊佶	1/144	1/144	1/144	1/144
40	李丰儀	1/144	1/144	1/144	1/144
41	李健民	1/162	1/162	1/162	1/162
42	李健裕	1/162	1/162	1/162	1/162

43	李玉坤	1/162	1/162	1/162	1/162
44	李克昌	1/216	1/216	1/216	1/216
45	李進利		1/24		1/24
46	謝馥禧		1/90		
47	李俊德	1/72	1/72	1/72	1/72
48	李富美			1/24	
49	習家瑞			1/72	
50	李黃素卿	1/90	1/90	1/90	1/90
51	李志銘	1/90	1/90	1/90	1/90
52	李沛甫	1/90	1/90	1/90	1/90
53	李美玲	1/90	1/90	1/90	1/90
54	李美智	1/90	1/90	1/90	1/90
55	李岳峯	4885/216000	4885/216000	4885/216000	4885/216000
56	李政皇	4885/216000	4885/216000	4885/216000	4885/216000
57	李恭豪	4885/216000	4885/216000	4885/216000	4885/216000
58	陳秋銘	3150/216000	3150/216000	3150/216000	3150/216000
59	陳明忠	3150/216000	3150/216000	3150/216000	3150/216000
60	宏鈺建設 公司	1/4800	1/4800	1/4800	1/4800
61	李欣融	1/24		1/24	1/24
62	李子揚	1/24	1/24	1/24	1/24
63	李承翰		1/24		
64	李清泓、 李清諒、 李清標、 李清廉、 李清政、 李愛（即 李月娟部 分）	1/126	1/126	1/126	1/126
65	李宗錡	1/144	1/144	1/144	1/144

