

臺灣新北地方法院民事判決

109年度重訴字第497號

原告 陳政文
訴訟代理人 朱容辰律師
被告 陳金藏(兼受告知人)

訴訟代理人 葉建廷律師
王禹傑律師
被告 陳國恩(兼受告知人)

陳黃幼
上2人 共同
訴訟代理人 陳滄榮
被告 陳勝義
陳家琛
陳蔡照子即陳正和之承受訴訟人(兼受告知人)

陳志遠即陳正和之承受訴訟人(兼受告知人)
陳翠琳即陳正和之承受訴訟人(兼受告知人)
陳婉琳即陳正和之承受訴訟人(兼受告知人)
陳志強兼陳正和之承受訴訟人(兼受告知人)

陳正平(兼受告知人)
陳政雄
上 1 人
訴訟代理人 陳政修
被告 陳政瑞

01		陳鐘義(兼受告知人)
02	0000000000000000	
03	0000000000000000	
04		陳美玲(兼受告知人)
05	0000000000000000	
06	0000000000000000	
07		陳美華(兼受告知人)
08	0000000000000000	
09	0000000000000000	
10		陳楷明(兼受告知人)
11	0000000000000000	
12		陳志光(兼受告知人)
13	0000000000000000	
14	0000000000000000	
15		陳雪芬(兼受告知人)
16	0000000000000000	
17	0000000000000000	
18		陳正夫
19		陳麗玉
20		陳啟南
21		陳啟政
22		陳林月里
23	上 1 人	
24	訴訟代理人	翁顯杰律師
25	複代理人	翁天恩
26	被 告	陳輝金
27		陳慶賢(兼受告知人)
28	0000000000000000	
29		陳慶崇(兼受告知人)
30	0000000000000000	
31		陳治業

01	黃啟良(兼受告知人)
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	黃成德(兼受告知人)
05	0000000000000000
06	黃家琪(兼受告知人)
07	0000000000000000
08	0000000000000000
09	黃家惠(兼受告知人)
10	0000000000000000
11	黃家薇(兼受告知人)
12	0000000000000000
13	0000000000000000
14	陳來益(兼受告知人)
15	0000000000000000
16	陳裕仁(兼受告知人)
17	0000000000000000
18	郭靜怡(兼受告知人)
19	0000000000000000
20	郭靜嫻(兼受告知人)
21	0000000000000000
22	郭智豪(兼受告知人)
23	0000000000000000
24	郭哲肇(兼受告知人)
25	0000000000000000
26	郭憲擎(兼受告知人)
27	0000000000000000
28	王麗花
29	羅啟文
30	郭國唐(兼受告知人)
31	0000000000000000

01		陳宏祥(兼受告知人)	
02	0000000000000000		
03	0000000000000000		
04		陳世森	
05		陳昭銘	
06		陳春玄	
07		許陳美嬰(兼受告知人)	
08	0000000000000000		
09	0000000000000000		
10		陳美雲(兼受告知人)	
11	0000000000000000		
12		陳美麗(兼受告知人)	
13	0000000000000000		
14		陳淑芬(兼受告知人)	
15	0000000000000000		
16	0000000000000000		
17		陳淑華(兼受告知人)	
18	0000000000000000		
19		古兆斌	
20	0000000000000000		
21		黃鉅歲	
22	0000000000000000		
23	上 1 人		
24	訴訟代理人	黃柏誠	
25		吳乃馨	
26	被 告	陳世聰	住○○市○○區○○路0段00巷00弄0
27			號
28	參 加 人	鄭陳清子	住○○市○○區○○路000巷0號0樓
29			之0
30	訴訟代理人	鄭舜衍	
31	受告知人	陳文枝等24人	(詳如附表一)

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳蔡照子、陳志強、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳應就被繼承人陳正和所有坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○地號土地之應有部分各三十分之二辦理繼承登記。

如附表二所示共有人共有坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地予以變價分割，所得價金並按如附表二所示應有部分比例分配之。

如附表三所示共有人共有坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地予以變價分割，所得價金並按如附表三所示應有部分比例分配之。

訴訟費用百分之三十八由附表二所示共有人依附表二所示應有部分比例分擔；訴訟費用百分之六十二由附表三所示共有人依附表三所示應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者；五、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；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第5款、第256條定有明文。原告起訴時請求將共有之新北市○○區○○段○○○○段000○000地號土地（面積分別為2,318、6,023平方公尺）予以變價分割，嗣因訴訟中，前開土地經地籍圖重測後編為新北市○○區○○段0000○0000地號土地（下稱1603、1602地號土地，並合稱為系爭土地），面積分別為2,306.9、6,009.34平方公尺，原告乃更正請求將系爭土地予以變價分割，所得價金按兩造應有比例分配（見重訴字卷二第396之2頁），核屬更正陳述，而非訴之變更，應予准許。又原告起訴初始所列共

有人陳麗華、羅東源分別於原告民國109年5月28日起訴前之108年2月7日、106年12月17日死亡，有其等戶籍資料在卷可稽（見重訴字卷一第159頁、第171頁），而其等繼承人於訴訟中已就系爭土地辦理繼承登記，陳麗華部分由黃啟良、黃成德、黃家琪、黃家惠、黃家薇繼承取得，羅東源部分由羅啟文繼承取得，原告乃追加前開繼承人及羅邱秀豐、羅珮玉為被告，嗣後撤回未繼承登記為系爭土地共有人之羅邱秀豐、羅珮玉之起訴（見重訴字卷一第93頁至第94頁、卷二第245頁至第246頁）；另被告陳正和於訴訟中111年8月15日死亡，其繼承人為陳蔡照子、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳及被告陳志強，有陳正和之除戶謄本、繼承系統表及前開繼承人之戶籍謄本在卷可查（見重訴字卷二第395頁至第399之6頁），原告並追加陳蔡照子、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳為被告，並聲明請求前開繼承人應就陳正和所遺系爭土地應有部分辦理繼承登記（見重訴字卷二第399之18頁至第399之19頁），核乃基於分割共有物訴訟在共有人間須合一確定，而追加未列為當事人之共有人為被告，且請求繼承人辦理繼承登記，乃基於繼承登記後方得為分割處分行為之同一基礎事實，均與前開規定相符，應予准許。

二、次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；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。被告陳正和於訴訟中死亡，其繼承人陳蔡照子、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳及被告陳志強，如前所述，惟前開繼承人並未具狀聲明承受訴訟；另被告黃鉅歲為92年5月18日生，於訴訟中已成年，然其本人亦未聲明承受訴訟，爰由本院依職權裁定命其等續行訴訟（見重訴字卷三第69頁至第70頁、第81頁至第82頁），合先敘明。

三、被告陳國恩、陳勝義、陳家琛、陳政瑞、陳鐘義、陳美玲、

01 陳美華、陳楷明、陳志光、陳雪芬、陳正夫、陳啟南、陳啟
02 政、陳輝金、陳慶賢、陳慶崇、陳治業、黃啟良、黃成德、
03 黃家琪、黃家惠、黃家薇、陳來益、陳裕仁、郭靜怡、郭靜
04 嫻、郭智豪、郭哲肇、郭憲擎、王麗花、羅啟文、郭國唐、
05 陳宏祥、陳昭銘、陳黃幼、陳春玄、陳志強、許陳美嬰、陳
06 美雲、陳美麗、陳淑芬、陳淑華、陳蔡照子、陳志遠、陳翠
07 琳、陳婉琳經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
08 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
09 一造辯論而為判決。

10 貳、實體部分

11 一、原告起訴主張：原告於65年9月15日因繼承而取得系爭土地
12 權利範圍各為30分之4，然原告自取得所有權迄今，並未實
13 際居住於系爭土地，隨著自身年事漸長，原告開始想為自己
14 爾後的退休生涯進行規劃。而依系爭土地之謄本所示，1063
15 地號土地上有3間合法建物即重測前新北市○○區○○段
16 ○○○段00○○○○號建物，面積分別為399、94、209平
17 方公尺，合計僅有702平方公尺，尚有約1,400平方公尺土地
18 可以利用，1062地號土地則無任何合法建物存在，有超過
19 6,000平方公尺空地可以使用，故原告前往系爭土地查訪，
20 想規劃自己與其他共有之系爭土地將來可作為如何之利用？
21 不料，原告至現場後，竟發現系爭土地上早已蓋滿建物，原
22 告完全不知情發生何事，而占用系爭土地之人，亦拒絕向原
23 告吐露任何消息。因系爭土地現已遭人占用，原告僅有系爭
24 土地應有部分，除合法建物外，其餘均遭他人不法占用，於
25 此情形下，原告認為再繼續維持共有關係，實無任何意義，
26 因共有人就分割內容無法達成共識，為維自身權益，爰依民
27 法第823條第1項前段、第824條第1項至第3項規定請求分割
28 系爭土地，並請求以變價方式處理，或由其上建築之人向原告
29 購買應有部分，方會發揮系爭土地之最大利用性，而能產
30 生最大之經濟力。又系爭土地共有人陳正和於訴訟中死亡，
31 其繼承人即被告陳蔡照子、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳、陳志

01 強尚未就陳正和所遺應有部分辦理繼承登記，故請求命前開
02 繼承人應辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割系爭土
03 地。另1603地號土地上合法建物之所有權人及繼承人如附表
04 一所示，系爭土地抵押權人為力山科技股份有限公司（下稱
05 力山公司）、1603地號土地抵押權人為鄭陳清子，為維護其
06 等權利，當有予以告知訴訟之必要等語。

07 二、被告則以：

08 (一)被告陳政瑞部分：

09 陳源武是被告陳政瑞祖父，被告陳林月里是被告陳政瑞二
10 嫂，被告陳政瑞現居住「慶餘軒」三合院內9號部分，三合
11 院在日據時期即已存在，另有門牌號碼10、11號，10、11號
12 於38年時有作保存登記，但9號則無。陳源武有4個兄弟，陳
13 源武為三房，大房為陳坡，二房為陳隆，四房為陳紅英、五
14 房為陳添秀，六房為陳進，總共6人有分管協議，分管土地
15 不只系爭土地，當初都是依照分管協議為土地使用，原告為
16 六房陳進之後代子孫，其家族分管之土地目前都是空地，面
17 積亦大於原告應有部分換算面積，若要分割應以當初六大房
18 分管協議為依據等語。

19 (二)被告陳林月里部分：

20 被告陳林月里之系爭土地應有部分原為配偶陳政修繼承而
21 來，於93年5月贈與被告陳林月里，其上建物即門牌號碼新
22 北市○○區○○0號建物（整編前為湖子10號）為陳政修祖
23 父陳源武在先祖分管取得之土地建造遺留下來，供陳政修之
24 父親陳新興及其子女共同生活，居住使用迄今，長期以來各
25 房長輩均無異議，應認有默示分管協議存在。若依原告要求
26 變價分割系爭土地，勢必逼迫被告陳林月里遷離世居處所、
27 割裂人文與土地間之感情並斷文化之傳承，有違安土重遷之
28 文化風俗及使被告陳林月里遭受重大之不利益。被告陳林月
29 里提出系爭土地原物分割方案，1603地號土地係依照6大房
30 分管範圍劃分為6區塊，1602地號土地另針對被告古兆斌所
31 有鐵皮屋坐落土地劃分1區塊，共計7區塊等語。

01 (三)被告陳麗玉部分：

02 被告陳麗玉係自養父陳太郎繼承取得應有部分，陳太郎生前
03 並未表示系爭土地有分管，且系爭土地難以原物分割，因無
04 人要分得裡面或中間土地位置，同意原告所提變價分割方
05 案，不同意其他被告提出原物分割方案，因其他被告先占用
06 土地，因而主張要分得占用土地部分，對其他共有人並不公
07 平等語。

08 (四)被告陳慶賢、許陳美嬰部分：

09 被告陳慶賢與被告許陳美嬰為姊弟，祖父為陳隆是陳源武之
10 二哥，系爭土地多年來有分管事實，11號三合院為祖先所
11 蓋，目前因年久失修而無人居住，被告陳慶賢及許陳美嬰不
12 同意變價分割，因有祖厝存在，且系爭土地尚有許多空地可
13 以使用，希望可以依照分管情形來做分割。又系爭土地共有
14 人眾多，且未完全相同，難以達成共識，建議1603地號土地
15 部分因各房應有部分範圍明確，由原告同房自行協調，而
16 1602地號土地則依各房應有部分面積分割成方正6塊，既成
17 道路部分依應有部分比例分配之，其上建物均屬實質違建，
18 如建物侵占到他房，自行協商價金補償或拆屋還地。樹大必
19 有枯枝，理當任由枯枝掉落，而非砍大樹陪葬之，原告應有
20 部分僅15分之2，如何可主導15分之13之多數人等語。

21 (五)被告黃鉅歲部分：

22 被告黃鉅歲並無使用系爭土地，且與陳源武家族並無關係，
23 請求原物分割位置為1602地號土地下方靠近鄰地1643、1641
24 地號土地轉角處等語。

25 (六)被告陳金藏部分：

26 原告未曾說明系爭土地有何現實上或法律上難以原物分配之
27 情形，且其曾表示願出售應有部分予其他共有人，而部分被
28 告曾表示不願變價系爭土地，故系爭土地之分割方式應尊重
29 共有人意願，採原物分配暨金錢補償之方式。又1603地號土
30 地因其上有「慶餘軒」三合院坐落，為共有人之祖厝，承載
31 歷史意義重大，應依照目前各房使用現況採取原物分割，各

01 房分得土地面積與應有部分換算面積有差異者，相互間再就
02 土地價格進行找補，如此不會導致1603地號土地零碎散置，
03 且較能發揮土地完整利用價值，並兼顧共有人間之權益，自
04 屬公平合理，惟若法院認變價分割對共有人最佳，亦同意變
05 價分割。至於1602地號土地則同意變價分割，因該土地面積
06 廣大，且東側部分為樹林及山坡地，不利於使用，若原物分
07 配容易造成不公平之情形，應以變價拍賣為宜等語。

08 (七)被告陳國恩、陳黃幼部分：

09 希望原物分得被告陳國恩、陳黃幼使用部分，使用部分為門
10 牌號碼新北市○○區○○00○0號，三合院10號部分亦有使
11 用等語。

12 (八)被告陳輝金、陳美華部分：

13 原告並非家族嫡裔無血緣關係，被告陳輝金對原告爭取權益
14 予以尊重，然唯獨走向拍賣途徑將嚴重影響被告陳輝金權
15 益，絕對提出嚴正異議。系爭土地早有建物存在，在共有土
16 地且年代久遠下不難理解，早年先祖均以口頭分割應允建物
17 而未實質分割土地，原告自始未於系爭土地上興建建物，如
18 能透過司法程序釐清整合，依實物公平分割不為下策。又系
19 爭土地確有不同用途及本質，故應分別處理，而11603土地
20 上之建物，各大房自先祖即占地清楚至今並無爭議，建議依
21 4大房現各自占有基地應有部分原地切割，而1602地號土地
22 則建議分6大區塊為基礎方塊切割，違建問題由各大房自行
23 解決等語。

24 (九)被告陳美麗、陳淑芬、陳淑華部分：

25 同意原告提出之變價分割方案等語。

26 (十)被告陳正平部分：

27 被告陳正平居住三合院內10號部分，家族牌位亦在此處，三
28 合院以外部分如何分割並無意見，然三合院部分希望維持共
29 有，不同意原告提出之變價分割方案等語。

30 □被告陳世森部分：

31 被告陳世森並無使用系爭土地，希望原物分割，土地分割位

01 置以抽籤方式決定等語。

02 □其餘被告經合法通知未於言詞辯論期日到庭，或到庭並未表
03 示意見，亦未提出任何書狀為聲明、陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
06 非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、徵收、法院之判
07 決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應
08 經登記，始得處分其物權，民法第758條第1項、第759條定
09 有明文。法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分
10 之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，
11 故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為
12 限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為
13 準。倘於第二審言詞辯論終結前有共有人死亡時，其繼承人
14 因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處
15 分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人
16 身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就
17 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
18 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
19 理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最
20 高法院91年度台上字第832號判決要旨參照）。原告主張系
21 爭土地共有人陳正和於111年8月15日死亡，其等繼承人為被
22 告陳蔡照子、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳及陳志強，如前所
23 述，而其等迄未辦理繼承登記，亦有系爭土地公務用謄本謄
24 本在卷可查（見重訴字卷三第21頁、第47頁），故原告聲明
25 請求被告陳蔡照子、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳及陳志強分別
26 就繼承陳正和所有系爭土地應有部分各30分之2辦理繼承登
27 記，揆諸上開說明，核屬有據。

28 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
29 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
30 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。兩造為系爭土
31 地之共有人，應有部分如附表二、三所示，此有系爭土地公

務用謄本附卷可查（見重訴字卷三第21頁至第65頁），而系爭土地屬「林口特定區計畫」之「農業區」，非屬農業發展條例第3條所定義之「耕地」，且查無申請建築執照資料，非屬建築法第11條所述之法定空地，其上固坐落新北市政府文化局列冊追蹤建物「種德居及慶餘軒」，然並無合併分割之限制等情，有新北市政府111年5月2日新北府城測字第1110808662號、新北市新莊地政事務所111年4月28日新北莊地測字第1116046967號、新北市政府工務局111年5月5日新北工建字第1110806514號、新北市林口區公所111年5月9日新北林工字第1112850855號、新北市政府文化局111年5月10日新北文資字第1110853727號函文在卷可稽（見重訴字卷二第273頁至第287頁），堪認系爭土地應無因物之使用目的不能分割之情事，亦查無兩造有以契約訂立不分割之期限，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。

(三)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824條第1項、第2項亦有規定。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經查：

1. 被告陳林月里、陳政瑞、陳慶賢、許陳美嬰、陳金藏、陳輝金、陳美華固均稱兩造家族6大房多年來分管系爭土地，請求依照分管區域為原物分割等語，被告陳林月里、陳金藏並

分別就系爭土地及單獨就1603地號土地提出原物分割方案，經本院囑託新北市新莊地政事務所分別繪測分割方案A、B在卷可稽（見重訴字卷二第381頁），然觀諸分割方案A、B關於六大房就1603地號土地分配位置，被告陳林月里稱方割方案A編號1603至1603(5)依序是大房到六房各自共有等語（見重訴字卷二第418頁），即分配位置自左至右乃五房、二房、四房、大房、六房及三房，而被告陳金藏提出方割方案B編號1603至1603(5)則依序為大房到六房（見重訴字卷二第309頁），即分配位置自左至右乃二房、四房、六房、五房、大房及三房，兩方案內容僅三房分配取得位置較為接近，其餘各房分得位置均有明顯差別，倘若兩造家族六大房確有長年分管事實存在，被告陳林月里、陳金藏分別依照六大房分管狀態而提出分割方案，應無各房分得位置有前開甚為不一致之情形，故被告陳林月里、陳金藏稱其等乃依照六大房分管情形而提出分割方案，難認有據。況經本院現場履勘，1603地號土地上除坐落三合院外，僅有被告陳林月里使用之鐵皮屋及無人使用之門牌號碼新北市○○區○○00○○號房屋，其餘為空地等情，有本院勘驗筆錄及囑託新北市新莊地政事務所繪測土地複丈成果圖在卷可參（分別為備註欄所載「三合院A」、「三合院B」、「鐵皮屋A（含迴廊及雨遮）」、「湖子路12-1號」，見重訴字卷二第27頁至第28頁、第35頁），且被告陳政瑞、陳正平、陳國恩、陳金藏均有使用前開三合院之情形，亦有前開勘驗筆錄、被告陳金藏、陳國恩及陳正平於本院之陳述可參（見重訴字卷二第105頁、第342頁），而被告陳政瑞係屬三房子孫，被告陳國恩、陳金藏則屬四房子孫，被告陳正平則屬六房子孫，有被告陳林月里提出六房子孫簡表可佐（見重訴字卷二第79頁），可見大房、二房、五房並無實際占有使用，自難認1602地號土地有六大房分管使用之事實，故被告陳林月里、陳金藏提出之分割方案充其量僅能視為其等依據目前占有現況及個人意願所作之六大房分配位置而已。又被告陳輝金、陳美華、陳慶

賢、許陳美嬰雖均稱1603地號土地各房占地清楚或應有部分範圍明確云云，惟其等並未提出各房分管位置圖或分割方案，且被告陳輝金、陳美華乃稱1603地號土地依「四大房」現各自占有土地原地切割等語，亦非指六大房分管情形，故仍難憑其等前開所述認定1603地號土地有六大房分管之事實。再1602地號土地除被告陳林月里、陳政瑞、陳勝義、陳黃幼及古兆彬之鐵皮屋外，其餘為柏油道路、樹林及空地等情，有本院履勘筆錄及前開新北市新莊地政事務所繪測土地複丈成果圖在卷可參（鐵皮屋分別為備註欄所載「鐵皮屋A（含迴廊及雨遮）」、「無門牌鐵皮屋」、「湖子路10-2號主體」、「湖子路10-1號主體及鐵棚」、「湖子路9-3號主體」，見重訴字卷二第27頁至第28頁、第35頁），而被告陳勝義、陳黃幼分別為大房、四房子孫，此見前開六房子孫簡表可知（見重訴字卷二第79頁至第81頁），被告古兆彬則稱其係向被告陳政瑞胞兄即被告陳政雄購買1602地號土地應有部分等語（見重訴字卷一第311頁），可見1602地號土地實際上僅有大房、三房、四房占有使用，且大部分面積仍無人使用，故亦難認有六大房分管之事實存在，被告陳林月里提出之分割方案仍僅能視為其依據目前占有現況及個人意願而分配各房取得之位置而已。

2. 又被告陳政雄雖提出其徵詢大房、三房、五房意見後同意以六大房作原物分割之共有人簽章文件，及與被告陳林月里分割方案A相同之分割圖（見重訴字卷二第215頁至第220頁），主張應依六大房為單位原物分割云云。然前開簽章文件並非大房及五房全體簽署，更無二房、四房全體共有人簽署之文件表示同意，尚無從代表各房一致意見，況屬大房後代之被告陳麗玉於本院明確表示六大房並無分管，亦反對依占有現況方式為原物分割（見重訴字卷一第311頁、卷二第344頁），自難認各房均同意將系爭土地依六大房為單位原物分割，且於分割後在各房土地繼續維持共有。至於被告黃鉅歲雖提出分割圖表明欲分得1602地號土地之位置，惟其並

未表明其餘共有人應受分配位置，且於本院自承與兩造家族無關係，亦無實際使用1602地號土地等情（見重訴字卷一第312頁），故其提出前開原物分配方案僅屬個人意願表達，未就共有人全體利益為考量，並不足採。另1603、1602地號土地面積分別為2,306.9、6,009.34平方公尺，若以原物分配予各共有人，被告郭靜怡、郭靜嫻、郭智豪、郭哲肇、郭憲擎、黃啟良、黃家薇、黃佳琪、黃佳惠、黃成德就1603地號土地應有部分各為1080分之1，就1602地號土地應有部分各為2700分之1，所能分得1603、1602地號土地之面積僅各約2平方公尺，難有利用價值，且系爭土地上有前開三合院及鐵皮屋及柏油路面，由三合院及鐵皮屋使用者分得坐落基地部分，而由其餘共有人分得包含柏油路面在內之剩餘土地，亦造成其餘共有人分得土地形狀畸零，及分得地上物坐落基地之共有人對外進出問題，況其中有鐵皮屋實際上並無人使用，三合院即祖厝坐落基地僅分配予現占有使用之共有人，亦恐導致日後祖厝使用糾紛，反不利於兩造全體共有人，是系爭土地以原物分配予各共有人顯有困難。至若將系爭土地全部分配予兩造中部分共有人，又有共有人間彼此金錢補償問題，斟酌以兩造目前既已無法協議決定分割方法，且原告於訴訟中多次表示願意出售其應有部分予有意願購買之被告，經多次庭期外及本院安排調解期日進行磋商後，仍未能達成購買協議，為免另生金錢補償糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配，部分共有人金錢補償之分割方式，是本院審酌系爭土地之使用效益、兩造分配利益，及迄至言詞辯論終結前，多數被告對原告提出變價分割方案未到庭或以書狀表示反對意見等情，認原告所主張變賣系爭土地全部，依附表二、三所示兩造應有部分比例分配價金之分割方式，在自由市場競爭下，應可充分發揮系爭土地之市場價值，對兩造全體共有人應屬最有利，而屬允適，堪為可採。

(四)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之

01 分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
02 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人
03 已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未
04 參加，民法第824 條之1第1項、第2項定有明文。系爭土地
05 已歿共有人陳正和於89年5月30日將其應有部分各30分之2設
06 定抵押權予力山公司，被告陳正平於100年5月2日將其1603
07 地號土地應有部分30分之2設定最高限額抵押權予鄭陳清
08 子，此參系爭土地公務用謄本（他項權利部）可知，嗣陳正
09 和死亡，其就系爭土地應有部分由被告陳蔡照子、陳志強、
10 陳志遠、陳翠琳、陳婉琳繼承，如前所述，而力山公司經告
11 知訴訟後並未參加，鄭陳清子則到庭參與本件訴訟，依上開
12 規定，力山公司、鄭陳清子之權利自應分別移存於抵押人即
13 被告陳蔡照子、陳志強、陳志遠、陳翠琳、陳婉琳繼承所分
14 得、被告陳正和所分得之部分，併此敘明。

15 四、綜上所述，原告請求被告陳蔡照子、陳志強、陳志遠、陳翠
16 琳、陳婉琳應辦理繼承登記，及訴請分割系爭土地，為有理
17 由，應予准許，並斟酌當事人聲明、土地之經濟效用及全體
18 共有人之利益，將系爭土地分割如主文第2、3 項所示。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據資料，
20 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳
21 予論駁之必要。

22 六、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，
23 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且被告因本
24 件分割結果，亦受其利，是訴訟費用之負擔自以兩造就系爭
25 土地應有部分比例分擔始為公允，爰依職權酌定如主文第4
26 項所示。

27 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385 條
28 第1 項前段、第78條、第80條之1 ，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 3 月 16 日
30 民事第四庭 法 官 莊佩穎

31 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 3 月 16 日

書記官 李瑞芝

附表一：

編號	受 告 知 人 姓 名	地 址
1	陳文枝	住○○市○○區○○○路0段00巷00弄 00號5樓
2	陳雅吟	住○○市○○區○○街00號
3	陳輝焜	住○○市○○區○○○路000巷00號3樓
4	許慧君即許陳美枝之繼承人	住○○市○○區○○○街0巷0號14樓 之3
5	許雅君即許陳美枝之繼承人	住○○市○○區○○○00○0號
6	許怡君即許陳美枝之繼承人	住○○市○○區○○00號之4
7	許祖霖即許陳美枝之繼承人	住○○市○○區○○○路0段000巷0號 8樓
8	許佩君即許陳美枝之繼承人	住○○市○○區○○○街0巷0號8樓之 3
9	許文毅即許陳美枝之繼承人	住○○市○○區○○路0段00巷00號
10	蔡陳阿貴	住○○市○○區○○路000巷00號3樓
11	謝澤清	住○○市○○區○○00號
12	謝林秀霞	住同上
13	謝建賢	住○○市○○區○○○街00巷0號5樓
14	謝建和	住○○市○○區○○路0段000巷00號5 樓
15	謝建興	住○○市○○區○○路0段000巷00弄 000號2樓
16	謝朝彬	住○○市○○區○○00號
17	謝建中	住同上
18	謝建仁	住同上
19	謝建華	住同上
20	陳玉燕	住○○市○○區○○街00巷0弄0號

01

21	郭以續	住○○市○○區○○街00巷0號3樓
22	郭國泰	住○○市○○區○○路0段000號6樓之3
23	郭國倫	住○○市○○區○○街00巷0號3樓
24	力山科技股份有限公司 法定代理人 李潢漳	設臺中市○○區○○路000號3樓 住同上

02

03

附表二：新北市○○區○○段0000地號土地

共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分
陳金藏	1/36	陳國恩	1/36	陳勝義	1/18	陳家琛	1/180
陳蔡照子、 陳志強、陳 志遠、陳翠 琳、陳婉琳	公同共有 2/30	陳正平	2/30	陳政文	4/30	陳政雄	1/18
陳政瑞	1/18	陳鐘義	1/60	陳美玲	1/60	陳美華	1/60
陳楷明	1/180	陳志光	1/180	陳雪芬	1/180	陳正夫	1/36
陳麗玉	1/30	陳啟南	1/36	陳啟政	1/36	陳林月里	1/18
陳輝金	1/12	陳慶賢	1/24	陳慶崇	1/24	陳治業	1/180
陳來益	1/216	陳裕仁	1/108	郭靜怡	1/1080	郭靜嫻	1/1080
郭智豪	1/1080	郭哲肇	1/1080	郭憲擎	1/1080	王麗花	1/180
郭國唐	1/216	陳宏祥	1/60	陳世森	1/30	陳昭銘	1/180
羅啟文	1/180	黃啟良	1/1080	黃家薇	1/1080	黃家琪	1/1080
黃家惠	1/1080	黃成德	1/1080				

04

05

附表三：新北市○○區○○段0000地號土地

共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分
陳金藏	1/90	陳勝義	1/18	陳家琛	1/180	陳蔡照子、 陳志強、陳 志遠、陳翠 琳、陳婉琳	公同共有 2/30
陳政文	4/30	陳政瑞	1/18	陳鐘義	1/60	陳美玲	1/60
陳美華	1/60	陳楷明	1/180	陳志光	1/180	陳雪芬	1/180
陳黃幼	11/180	陳麗玉	1/30	陳林月里	1/18	陳啟南	1/48
陳正夫	1/48	陳啟政	1/48	陳春玄	1/96	陳志強	2/30
許陳美嬰	1/60	陳美雲	1/60	陳美麗	1/60	陳淑芬	1/60

(續上頁)

01

陳淑華	1/60	陳治業	1/180	陳來益	1/540	陳裕仁	1/270
郭靜怡	1/2700	郭靜嫻	1/2700	郭智豪	1/2700	郭哲肇	1/2700
郭憲擎	1/2700	陳輝金	1/12	王麗花	1/180	古兆斌	1/18
郭國唐	1/540	黃鉅歲	1/96	陳宏祥	1/60	陳世聰	1/30
陳昭銘	1/180	羅啟文	1/180	黃啟良	1/2700	黃家薇	1/2700
黃家琪	1/2700	黃家惠	1/2700	黃成德	1/2700		