臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第22號

原　　告　賴運興
訴訟代理人　劉坤典律師
複代理人　謝璨鴻律師
　　蕭依幀律師
　　陳柏瑜律師
被　　告　蘇秋雄
　　吳維諒
000000000000000000
　　吳董華
000000000000000000
　　沈麗娟
　　吳采濛（即吳志潔）
000000000000000000
　　蘇金讓
000000000000000000
000000000000000000
　　李素
000000000000000000
　　董順清
　　林昱志
　　林昱宏　　住○○市○○區○○路0段000號
　　江美麗　　住○○市○○區○○路000號00樓
000000000000000000
　　董定順
　　董永裕
　　董春火
　　董鑫煌
　　陳董阿綢
　　董美珠

董美淑

共　　同
訴訟代理人　曾進益

被　　告　董敏卿
訴訟代理人　朱林書豪
被　　告　董憃乞
董清林
王鏡
吳韓淑貞
游麗娟
吳董錦
吳林阿糖
吳董明
吳春鶯
吳董添
吳董樹
林士貴
林川富
林美珍
林美璉
林美璨
林淑釵

李素蘭

吳林書

吳士凡
董宇創
董世榮
尤昱程
尤尚淵
0000000000000000
林進龍
林進興
林秀玉
林百同
林秀卿
林秀英
林進豐
林秀美
林進學
董翠燕
董翠娥
董翠琴
董麗卿
陳麗娟
董奕陞
董晉毓
董麗美
0000000000000000
陳林素華
洪秀春（即林宗德之承受訴訟人）
0000000000000000
林昌毅（即林宗德之承受訴訟人）
0000000000000000
林俊佑（即林宗德之承受訴訟人）
0000000000000000

林宗正
林金漣
李足
林玉河
魏壽美
董淑惠
董淑珍
董錦貴
董淑媛
董淑滿
林惠珠
林淑芬
林若鳳
林曉喬
李榮助
李金龍
李金發
李金福
廖林來好
張政鑑
張茜菀
周淑華
周敏華
0000000000000000
張淑貞
陳月英
張玉玲
張又仁
賴慶恩
賴慶龍
賴瑩真

賴瑩如
黃何碧照
黃德欽
黃錦木
黃沛洵
黃美鏈
黃宗智
黃宗來
黃宗榮
陳黃月嬌
黃宗禮
董明吉
蔡瑛瑞
蔡靜宜
董淑貞
董明智
董淑美
杜王秋雲
王彩玲
王惠君
王美玉
王錫堅
王秋緣
王錫暉
王秋涼

王錫麟
蘇財寶
蘇瓊玉
蘇財銘
蘇雅鈴
陳肇俊
陳鈴茹
黃文進
李君達
0000000000000000
李逸
黃李月霞
高月娥
0000000000000000
劉淑卿
李宇文
高月英
高嘉勇
高月珠
王瓊慧
王清相
王睿證
董逸生
0000000000000000
王童寶金
王嘉葳
王宏佳
王轍愷
董金德
董德明　　現於嘉義監獄
董瑞娥

董瑞雯

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國113年4月29日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告林進龍、林進興、林秀玉、林百同、林秀卿、林秀英、林進豐、林秀美、林進學、董翠燕、董翠娥、董翠琴、董麗卿、陳麗娟、董奕陞、董晉毓、董麗美、李足、陳林素華、洪秀春、林昌毅、林俊佑、林宗正、林金漣、林玉河、魏壽美、董淑惠、董淑珍、董錦貴、董淑媛、董淑滿、林惠珠、林淑芬、林若鳳、林曉喬、李榮助、李金龍、李金發、李金福、廖林來好、張政鑑、張茜菀、周淑華、周敏華、張淑貞、陳月英、張玉玲、張又仁應就被繼承人董能智所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

二、被告賴慶恩、賴慶龍、賴瑩真、賴瑩如、黃何碧照、黃德欽、黃沛洵、黃錦木、黃美鍊、黃宗智、黃宗榮、陳黃月嬌、黃宗禮、黃宗來、董明吉、蔡瑛瑞、蔡靜宜、董淑貞、董明智、董淑美、杜王秋雲、王彩玲、王惠君、王美玉、王錫堅、王秋緣、王錫暉、王秋涼、王錫麟、蘇財寶、蘇瓊玉、蘇財銘、蘇雅鈴、陳肇俊、陳鈴茹、黃文進應就被繼承人黃煥彩所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

三、被告賴慶恩、賴慶龍、賴瑩真、賴瑩如應就被繼承人賴黃葆青所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

四、被告黃何碧照、黃德欽、黃沛洵、黃錦木、黃美鍊、黃宗智、黃宗榮、陳黃月嬌、黃宗禮、黃宗來應就被繼承人黃金水所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

五、被告李君達、李逸、黃李月霞、高月娥、劉淑卿、李宇文、高月英、高嘉勇、高月珠應就被繼承人李乖所有坐落新北市

○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

六、被告王瓊慧、王清相、王睿證、董逸生、王童寶金、王嘉葳、王宏佳、王轍愷應就被繼承人董足所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

七、被告董金德、董德明、董瑞娥、董瑞雯應就被繼承人董正義所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地，辦理繼承登記。

八、兩造共有之新北市○○區○○段0000地號土地應予變賣，所得價金由兩造按如附表所示之應有部分比例分配。

九、訴訟費用由兩造按如附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條第1項、第2項定有明文。查被告林宗德於本件訴訟進行中之民國112年10月16日死亡，林宗德之繼承人為洪秀春、林昌毅、林俊佑。茲據原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈡第257頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、除被告董順清、蘇秋雄、吳維諒、吳董華、吳采瀠、沈麗娟、蘇金讓、李素、林昱志、林昱宏、江美麗、董定順、董永裕、董春火、董鑫煌、陳董阿綢、董美珠、董美淑（下合稱被告董順清等18人）、董敏卿、王鏡、王睿證、黃文進外，其餘被告未於言詞辯論期日到場；又除被告董順清等18人、董敏卿外，其餘被告則未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例如附表所示；又系爭土地

無依法或依其使用目的不能分割之情事，兩造復未就系爭土地為不分割之約定，且因共有人眾多，其中共有人董能智、黃煥彩、賴黃葆青、黃金水、李乖、董足、董正義及其等繼承人先後死亡，子孫亦多達百餘人，遲未辦理繼承登記，是難由協議取得分割之共識。另外，由於系爭土地共有人眾多，倘以原物分配將耗費人力、心力及資源，自不適於以原物分配；反之，透過變賣方式分割，不僅得消滅系爭土地之共有關係，由買主就系爭土地單獨買受，亦得避免系爭土地之整體利用遭到破壞而減損經濟效益，如此所能創造之經濟利益顯然較高，且若賣得較高之價金，亦有利於兩造。爰依民法第823條第1項、第824條等規定，提起本訴等語，並聲明：如主文第1至8項所示。

二、被告抗辯：

㈠被告董順清等18人陳稱：系爭土地應分割如新北市樹林地政事務所113年4月22日土複字第078300號土地複丈成果圖（即附圖二）所示，其中暫編地號1040部分土地分歸被告董順清等18人所有；暫編地號1040⑴部分土地分歸被告董淑卿所有；暫編地號1040⑵部分土地分歸被告尤尚淵、尤昱程、董宇創、董世榮所有；暫編地號1040⑶部分土地分歸其餘被告所有；暫編地號1040⑷部分土地則分歸原告所有。蓋我國民法關於共有物之分割方式係以原物分割為原則，變價分割為例外，而系爭土地乃被告董順清等18人所繼承而來之家族土地，被告董順清等18人對系爭土地有感情及生活上之利益，存在密不可分之依附關係，且就周圍土地亦有應有部分，可整合利用，使該等土地之利用價值最大化，而原告亦可自行出賣其分得之土地部分，以達其訴請變價分割獲取金錢之目的，對兩造俱屬有利，核屬最妥適之分割方法等語。

㈡被告董淑卿陳稱：系爭土地係祖先所留下來之土地，縱使只有小小坪數，仍欲將土地保留下來，會善加利用，種植花草樹木，以美化環境，故不同意變價分割，同意被告董順清等18人提出之分割方案等語。

㈢被告王鏡、王睿證、黃文進均陳稱：同意變價分割等語。

㈣被告李素蘭提出書狀陳稱：因系爭土地共有人眾多，持分又複雜，若能變價分割方能發揮系爭土地最大價值，避免土地因分割而零散破碎，故同意變價分割，並對分割方式無意見等語。

㈤董宇創、董世榮提出書狀陳稱：同意就系爭土地為原物分割等語。

㈥其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠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759條定有明文。又按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，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68年度第13次民事庭庭推總會議決議㈡、70年度第2次民事庭會議決定㈡、69年度台上字第1134號裁判意旨參照）。原告主張系爭土地之原共有人董能智死亡後，其繼承人即被告林進龍、林進興、林秀玉、林百同、林秀卿、林秀英、林進豐、林秀美、林進學、董翠燕、董翠娥、董翠琴、董麗卿、陳麗娟、董奕陞、董晉毓、董麗美、李足、陳林素華、洪秀春、林昌毅、林俊佑、林宗正、林金漣、林玉河、魏壽美、董淑惠、董淑珍、董錦貴、董淑媛、董淑滿、林惠珠、林淑芬、林若鳳、林曉喬、李榮助、李金龍、李金發、李金福、廖林來好、張政鑑、張茜菀、周淑華、周敏華、張淑貞、陳月英、張玉玲、張又仁迄未就其應有部分辦理繼承登記；原共有人黃煥彩死

亡後，其繼承人即被告賴慶恩、賴慶龍、賴瑩真、賴瑩如、黃何碧照、黃德欽、黃沛洵、黃錦木、黃美鏈、黃宗智、黃宗榮、陳黃月嬌、黃宗禮、黃宗來、董明吉、蔡瑛瑞、蔡靜宜、董淑貞、董明智、董淑美、杜王秋雲、王彩玲、王惠君、王美玉、王錫堅、王秋緣、王錫暉、王秋涼、王錫麟、蘇財寶、蘇瓊玉、蘇財銘、蘇雅鈴、陳肇俊、陳鈴茹、黃文進迄未就其應有部分辦理繼承登記；原共有人賴黃葆青死亡後，其繼承人即被告賴慶恩、賴慶龍、賴瑩真、賴瑩如迄未就其應有部分辦理繼承登記；原共有人黃金水死亡後，其繼承人即被告黃何碧照、黃德欽、黃沛洵、黃錦木、黃美鏈、黃宗智、黃宗榮、陳黃月嬌、黃宗禮、黃宗來迄未就其應有部分辦理繼承登記；原共有人李乖死亡後，其等繼承人即被告李君達、李逸、黃李月霞、高月娥、劉淑卿、李宇文、高月英、高嘉勇、高月珠迄未就其應有部分辦理繼承登記；原共有人董足死亡後，其繼承人即被告王瓊慧、王清相、王睿證、董逸生、王童寶金、王嘉葳、王宏佳、王轍愷迄未就其應有部分辦理繼承登記；原共有人董正義死亡後，其繼承人即被告董金德、董德明、董瑞娥、董瑞雯迄未就其應有部分辦理繼承登記等情，業據原告提出土地登記第一類謄本、繼承系統表及戶籍謄本為證，堪認屬實，揆諸前揭說明，原告為分割系爭土地而請求如主文第1項至第7項所示，於法尚無不合，應予准許。

㈡次按各共有人，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，裁判分割共有物；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第5項分別定有明文。經查，兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表所示，有系爭土地登記第一類謄本、繼承

系統表及戶籍謄本在卷可考；又兩造未定有不分割之特約，系爭土地亦無因法令限制或因物之使用目的不能分割之情形，而兩造就分割之方法仍不能為一致之協議等情，復為兩造所不爭執，從而原告訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

㈢再按法院定共有物分割之方法，包括：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；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，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，此為民法第824條第2項、第3項、第4項所明定。另法院得自由裁量共有物分割之方法，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地面積為219.42平方公尺，其上坐落有如新北市樹林地政事務所112年12月7日土複字第248000號土地複丈成果圖（即附圖一）所示之4筆未辦保存登記建物（位置、面積如附圖一所示暫編地號⑴、⑵、⑶、⑷所示）；對外交通部分，依現況向北可通往新北市三峽區中正路1段174巷、向東南方可通往新北市三峽區中正路1段174巷1弄、向西南可通往新北市三峽區中華路等情，業經本院會同新北市樹林地政事務所測量人員至現場履勘屬實，並有勘驗筆錄、示意圖、現場照片、新北市樹林地政事務所112年12月7日土複字第248000號土地複丈成果圖存卷可考（見本院卷㈡第217至221、253、321至347頁）。

2.系爭土地共有人達150人，且其等就系爭土地之應有部分比例差距甚鉅，如以原物分割，恐因細分造成事實上難以利用情形；又倘按被告董順清等18人所提出之分割方案，將有違原告及被告王鏡、王睿證、黃文進、李素蘭無繼續與他共有人保持共有之意願，且其中如附圖二暫編地號10

40⑴、⑵所示之土地，面積僅分別為5.49平方公尺、9.14平方公尺，均屬畸零地（新北市畸零地使用規則第3條參照），無法單獨建築使用，除降低系爭土地之開發效能外，亦難以取得相當於其應有部分比例之土地利益。

3.復考量系爭土地若以變價拍賣之方式分割，應可避免土地細分，且由兩造以及公眾有意願之人以競標之方式為之，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，一方面使兩造均有機會參加競標而取得系爭土地所有權，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得系爭土地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務。

4.本院斟酌系爭土地之應有部分比例、使用現狀、經濟效用、兩造意願及利益等一切情狀後，因認系爭土地應以變賣後所得價金按兩造之應有部分比例分配於各共有人之分割方法，較為適當，爰判決如主文第8項所示。

㈣另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加時，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。查董正義前將其所有系爭土地之應有部分，設定抵押權予訴外人李瑞樹、曾春生；董足前將其所有系爭土地之應有部分，設定抵押權予訴外人郭明輝；嗣郭明輝於95年7月27日死亡，其繼承人為廖雲、郭力華、郭力菁、郭家佑，有系爭土地登記謄本、繼承系統表及戶籍謄本在卷可參（見本院卷㈠第341至343、383至391頁）。又上開抵押權人業經本院告知訴訟（見本院卷㈠第393至394頁），惟未聲明參加訴訟，亦未到場表示意見，僅李瑞樹具狀陳稱不同意變價分割等語（見本院卷㈠第659至661頁），揆諸前揭規定，前開抵押權僅得分別轉載於董正義之繼承人即被董金德、董德明、董瑞娥、董瑞雯，董足之繼承人即被告王瓊慧、王清相、王睿證、董逸生、王童寶金、王嘉葳、王宏

佳、王轍愷所分得之部分，附此敘明。

四、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰確認訴訟費用之負擔如主文第9項所示。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　楊雅萍

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日之不變期間內，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　　113　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　廖宇軒