

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1782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 游象賢

游程寬

王得蓉

游博欽

游士漢

游惠芬

游李素玲

游忠儒

游忠達

游凱婷

游世豪

游世雄

游靜雯

兼上三人共同

訴訟代理人 游靜怡

被告 曾景祺

張慶忠

張智倫

游輝廷

游璨蓬

黃志彰

01 肯佳建設股份有限公司

02 0000000000000000

03 法定代理人 張崇鎮

04 0000000000000000

05 上四人共同

06 訴訟代理人 黃世芳律師

07 被 告 游凱嬪 現遷出國外，所在不明

08 謝弘毅

09 0000000000000000

10 郭翰聲

11 游炎龍

12 游凱麟

13 游貴嵐

14 0000000000000000

15 黃雅芬

16 陳棟文（即游素娟之繼承人）

17 0000000000000000

18 追加 被告 陳郁貞

19 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年1月17日
20 言詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 一、被告陳棟文應就被繼承人游素娟所遺如附表二、附表四所
23 示之土地被繼承人游素娟應有部分，辦理繼承登記。

24 二、原告與被告曾景祺、張慶忠、張智倫、游輝廷、游璨蓬、黃
25 志彰、肯佳建設股份有限公司、游象賢、游程寬、王得蓉、
26 游博欽、游士漢、游惠芬、游李素玲、游忠儒、游忠達、游
27 世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡、游凱婷共有如附表一所示
28 之土地應予變價分割，所得價金由兩造依附表一所示之應有
29 部分比例分配。

30 三、原告與被告曾景祺、張慶忠、張智倫、游輝廷、游璨蓬、黃

01 志彰、肯佳建設股份有限公司、游象賢、游程寬、王得蓉、
02 游博欽、游士漢、游惠芬、游李素玲、游忠儒、游忠達、游
03 世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡、游凱嬪、謝弘毅、郭翰
04 聲、陳棟文、陳郁貞共有如附表二所示之土地應予變價分
05 割，所得價金由兩造依附表二所示之應有部分比例分配。

06 四、原告與被告曾景祺、張慶忠、張智倫、游輝廷、游璨蓬、黃
07 志彰、肯佳建設股份有限公司、游象賢、游程寬、王得蓉、
08 游博欽、游士漢、游惠芬、游李素玲、游忠儒、游忠達、游
09 世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡、游炎龍、游凱麟、游貴
10 嵐、黃雅芬共有如附表三所示之土地應予變價分割，所得價
11 金由兩造依附表三所示之應有部分比例分配。

12 五、原告與被告曾景祺、張慶忠、張智倫、游輝廷、游璨蓬、黃
13 志彰、肯佳建設股份有限公司、游象賢、游程寬、王得蓉、
14 游博欽、游士漢、游惠芬、游李素玲、游忠儒、游忠達、游
15 凱婷、游世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡、謝弘毅、郭翰
16 聲、黃雅芬、陳棟文、陳郁貞共有如附表四所示之土地應予
17 變價分割，所得價金由兩造依附表四所示之應有部分比例分
18 配。

19 六、訴訟費用由兩造依附表一至四應負擔訴訟費用比例所示比例
20 負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序事項

23 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
24 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
25 當事人者，不在此限；次按原告於判決確定前，得撤回訴之
26 全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；
27 訴之撤回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆
28 錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意
29 撤回，民事訴訟法第255條第1項第5款、第262條第1項、第4
30 項後段分別定有明文。經查：因共有人游素娟已於110年4月
31 17日死亡），原告起訴時係以游素娟之繼承人為被告，游素

01 娟之繼承人為陳棟文、胡玉光、陳韋婷、陳韋伶、陳孟陽，
02 因游素娟之繼承人陳韋婷、陳韋伶、陳孟陽均已拋棄繼承，
03 有游素娟繼承系統表、戶籍謄本、本院110年度司繼字第225
04 9號就陳韋婷、陳韋伶、陳孟陽聲請拋棄繼承准予備查之公
05 告在卷可稽（見本院113年度板司調字第115號卷，下稱板司
06 調卷，第217至229頁）。另莊熙韻於111年3月17日死亡，其
07 繼承人為陳郁貞，有繼承系統表、戶籍謄本、家事事件公告
08 查詢結果附卷可稽（見板司調卷第247至253頁）。原告於民
09 國113年5月8日具狀追加陳棟文、胡玉光、莊熙韻之繼承人
10 陳郁貞為被告（見板司調卷第235至237頁）；嗣因繼承人胡
11 玉光已拋棄對游素娟之繼承權並經本院113年度司繼字第204
12 3號拋棄繼承事件准予備查在案，原告於113年7月22日具狀
13 撤回對胡玉光之起訴（見本院卷第91至92頁），因胡玉光尚
14 未對本案為言詞辯論，是胡玉光部分已生撤回之效力。嗣因
15 被告陳郁貞於113年5月21日已就莊熙韻遺留之應有部分辦理
16 繼承登記完畢，被告又於113年8月5日具狀變更訴之聲明
17 為：(一)被告陳棟文應就被繼承人游素娟所遺如附表二、附表
18 四所示之土地被繼承人游素娟遺留之應有部分辦理繼承登
19 記。(二)兩造共有如附表一至附表四所示之不動產（下稱系爭
20 土地）應予變價分割，所得價金由兩造依附表一至附表四所
21 示之應有部分比例分配（見本院卷第187至189頁、第233
22 頁）。經核原告所為追加及變更訴之聲明部分，係本於分割
23 共有物之同一基礎事實，揆諸前揭法律規定，核無不合，應
24 予准許。

25 二、被告游象賢、游程寬、王得蓉、游博欽、游士漢、游惠芬、
26 游李素玲、游忠儒、游忠達、游凱婷、曾景祺、張慶忠、張
27 智倫、游凱嬪、謝弘毅、郭翰聲、游炎龍、游凱麟、游貴
28 嵐、陳棟文、陳郁貞經合法通知，無正當理由未於最後言詞
29 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰
30 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體事項

01 一、原告主張：兩造為如附表一至附表四（以下合稱系爭土地）
02 之共有人，應有部分各如附表一至附表四所示。原告不欲繼
03 續系爭土地之共有關係，且與其他共有人間就系爭土地之分
04 割方法無法達成共識，兩造間無不能分割之協議。系爭土地
05 之全體共有人甚多，審酌系爭土地之面積及土地之經濟效用
06 等一切情狀，原告認系爭土地之分割方法，應以各筆土地單
07 獨變價後，價金按兩造各筆土地應有部分比例分配為適當。
08 為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項規
09 定，提起本件訴訟等語，並聲明：(一)游素娟之繼承人被告陳
10 棟文應就被繼承人游素娟所遺如附表二、附表四所示之地
11 號、面積、應有部分之土地，辦理繼承登記。(二)兩造共有如
12 附表一至附表四所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造
13 依附表一至附表四所示之應有部分比例分配。

14 二、被告方面：

15 (一)被告游輝廷、游璨蓬、黃志彰、肯佳建設股份有限公司、游
16 世豪、游世雄、游靜雯、游靜怡、黃雅芬同意原告所提分割
17 方案。

18 (二)被告游貴嵐則以：不同意原告請求，較希望以原物分割等
19 語，惟未提出分割方案。

20 (三)被告游象賢、游程寬、王得蓉、游博欽、游士漢、游惠芬、
21 游李素玲、游忠儒、游忠達、游凱婷、曾景祺、張慶忠、張
22 智倫、游凱嬪、謝弘毅、郭翰聲、游炎龍、游凱麟、陳棟
23 文、陳郁貞，均經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，
24 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

25 三、得心證之理由：

26 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能
27 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
28 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
29 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
30 次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
31 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分

01 其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為
02 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有
03 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
04 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
05 繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請
06 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣
07 無違（最高法院69年度台上字第1012號判決參照）。查原告
08 主張兩造就系爭土地並無不為分割期限之約定，亦無使用目
09 的上不能分割之情事，惟無法達成分割協議等情，有原告提
10 出之土地及建物第一類謄本附卷可參（見板司調卷第27至87
11 頁），未見被告就此爭執，堪認為真。如附表二、附表四所
12 示之土地之原共有人游素娟於原告起訴前死亡，而其繼承人
13 即被告陳棟文未辦理繼承之登記，亦有土地及建物第一類謄
14 本足憑（見板司調卷第101至161頁）。因此，原告請求裁判
15 分割系爭土地之同時，併予請求被告陳棟文就其繼承附表
16 二、附表四所示之土地游素娟應有部分分別辦理上開繼承登
17 記，應屬有據，為有理由，應予准許。爰判決如主文第一項
18 所示。

19 (二)又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
20 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
21 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
22 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
23 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
24 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
25 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824 條第2
26 項、第3 項分別定有明文。而共有人請求分割共有物，應由
27 法院依民法第824 條命為適當之分配，不受任何共有人主張
28 之拘束（最高法院49年台上第2569號判決意旨參照）；並斟酌
29 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利
30 益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨
31 參照）。經查：

- 01 1.系爭土地上無建物或為保存登記之房屋，僅有數個搭建棚架
02 之停車位、地勢傾斜，停車場入口處較高等情，為本院會同
03 兩造及地政人員於民國113年11月7日履勘現場屬實，製有勘
04 驗筆錄及現場照片、新北市中和地政事務所土地複丈成果圖
05 附卷可憑（見本院卷第343至347頁、第435至449頁、第349
06 至353頁），堪認為真。
- 07 2.按「共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有
08 部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，
09 得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適
10 當者，仍分別分割之」，民法第824條第6項定有明文。再按
11 分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土
12 地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割（如為
13 道路）或部分共有人仍願維持共有關係，應就該部分土地不
14 予分割或准該部分共有人成立新共有關係，或部分當事人因
15 繼承關係須就分得之土地保持共同共有者外，應將土地分配
16 於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第1831號、76
17 年度台上字第2549號判決意旨參照）。如依兩造應有部分比
18 例各自為原物分割，將使系爭土地過度細分，且系爭土地現
19 況無地上建物、道路，僅有帆布棚架之停車棚，如再考量預
20 留道路則法律關係亦將趨於複雜，可使用的面積將更少，致
21 其經濟效益大為降低，而無法有效發揮系爭土地經濟上最大
22 利用價值，故採原物分配顯有困難。倘將系爭土地各自變價
23 分割，有意使用系爭土地之共有人，仍可行使優先承買權，
24 共有人或第三人於土地變價過程所為之良性公平競價，亦可
25 增益土地變現之價值，併期周全土地完整使用之整體社會經
26 濟效益。是以，本院審酌各共有人之意願（原告及到場之被
27 告除游貴嵐外均同意變價分割）、系爭土地之性質及分割後
28 之經濟效用等一切情狀後，認系爭土地尚不適宜採取原物分
29 割，而應以各別變價分割方法，較符合公平經濟原則。
- 30 3.按，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同
31 條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定

01 之，民法第824條第7項定有明文。本件共有人中若對於系爭
02 土地已作使用規劃或有特殊感情，且有意取得完整所有權
03 者，得於變賣程序參與競標，買回系爭土地。縱係共有人以
04 外之人得標，系爭土地之共有人仍得以相同條件優先承買，
05 此不僅得以顧及兩造有保有系爭土地意願者之利益，且變價
06 拍賣係交由市場競價決定系爭土地之價值，而非推論評估之
07 價格，應更具真實性，較能公平兼顧全體共有人之利益，並
08 使兩造能信服以消弭歧異，附此敘明。

09 4. 基上，本院認依原告所提變價分割方案，尚屬公允、適當而
10 可採，爰判決如主文第2項至第5項所示。

11 四、另按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
12 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
13 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
14 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
15 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
16 參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用
17 民法第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，此為民法
18 第824條之1第1至3項所明定。經查，共有人王得蓉將其應有
19 部分設定抵押權予王麗蓉，共有人即原告一如永續股份有限
20 公司將其應有部分設定抵押權予黃淑惠，王麗蓉、黃淑惠經
21 本院訴訟告知（本院卷第333頁、第335頁），迄未聲明參加
22 本件訴訟，參照前開法條規定，系爭土地上王麗蓉、黃淑惠
23 之前揭抵押權於系爭土地分割確定後，就抵押人因變價分割
24 所得分配之價金，應依民法第824條之1準用同法第881條第1
25 項、第2項辦理之，附此敘明。

26 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
27 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
28 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
29 分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
30 本件訴訟於法雖屬有據，然被告應訴乃法律規定所不得不
31 然，且因共有物分割事件涉訟，共有均蒙其利，由敗訴當

01 事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量情形，命兩造依其應有
02 部分比例分擔訴訟費用。

03 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
04 前段、第80條之1，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
06 民事第一庭 法 官 朱慧真

07 以上正本係照原本作成

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
11 書記官 劉芷寧

12 附表一：

13

土地：新北市○○區○○段000地號土地						
面積：149.10平方公尺						
項次	被告編號	姓名	登記次序	應有部分比例	就主文二所示 訴訟標的應負 擔訴訟費用比 例	備註
				分子 / 分母		
1	1	游象賢	0009	1 / 270	1 / 270	
2	2	游程寬	0011	1 / 270	1 / 270	
3	3	王得蓉	0012	10 / 1200	10 / 1200	
4	4	游博欽	0021	2 / 1200	2 / 1200	
5	5	游士漢	0022	1 / 1200	1 / 1200	
6	6	游惠芬	0025	23 / 4860	23 / 4860	
7	7	游李素玲	0043	1 / 810	1 / 810	
8	8	游忠儒	0044	1 / 810	1 / 810	
9	9	游忠達	0045	1 / 810	1 / 810	
10	10	游輝廷	0060	1 / 12	1 / 12	
11	11	游凱婷	0062	1 / 6	1 / 6	
12	原告	一如永續股份有限公司	0071	2 / 384	2 / 384	
13	12	游璨蓬	0077	593 / 15552	593 / 15552	

14	13	游世豪	0080	1 / 36	1 / 36	
15	14	游世雄	0081	1 / 36	1 / 36	
16	15	游靜雯	0082	1 / 36	1 / 36	
17	16	游靜怡	0083	1 / 36	1 / 36	
18	17	黃志彰	0084	5 / 216	5 / 216	
19	18	曾景祺	0086	19 / 3888	19 / 3888	
20	19	張慶忠	0087	1 / 12	1 / 12	
21	20	張智倫	0088	1 / 12	1 / 12	
22	21	肯佳建設股份有限公司	0089	145478 / 388800	145478 / 388800	

02 附表二：

土地：新北市○○區○○段00000地號土地						
面積：91.75平方公尺						
項次	被告編號	姓名	登記次序	應有部分比例	就主文三所示訴訟標的應負擔訴訟費用比例	備註
				分子 / 分母		
1	1	游象賢	0009	1 / 270	1 / 270	
2	2	游程寬	0011	1 / 270	1 / 270	
3	3	王得蓉	0012	10 / 1200	10 / 1200	
4	4	游博欽	0021	2 / 1200	2 / 1200	
5	5	游士漢	0022	1 / 1200	1 / 1200	
6	6	游惠芬	0025	23 / 4860	23 / 4860	
7	7	游李素玲	0043	1 / 810	1 / 810	
8	8	游忠儒	0044	1 / 810	1 / 810	
9	9	游忠達	0045	1 / 810	1 / 810	
10	10	游輝廷	0060	1 / 12	1 / 12	
11	22	游凱嬭	0062	1 / 6	1 / 6	
12	23	謝弘毅	0063	19 / 1944	19 / 1944	
13	24	郭翰聲	0064	19 / 1944	19 / 1944	

(續上頁)

01

14	原告	一如永續股份有限公司	0073	2 / 384	2 / 384	
15	30	陳棟文	0077 (未辦繼承登記)	19 / 3888	19 / 3888	
17	13	游世豪	0078	1 / 36	1 / 36	
18	14	游世雄	0079	1 / 36	1 / 36	
19	15	游靜雯	0080	1 / 36	1 / 36	
20	16	游靜怡	0081	1 / 36	1 / 36	
21	17	黃志彰	0082	1 / 108	1 / 108	
22	12	游璨蓬	0083	1 / 24	1 / 24	
23	18	曾景祺	0085	19 / 3888	19 / 3888	
24	19	張慶忠	0087	1 / 12	1 / 12	
25	20	張智倫	0088	1 / 12	1 / 12	
26	21	肯佳建設股份有限公司	0089	138103 / 388800	138103 / 388800	
27	32	陳郁貞	0091	19 / 3888	19 / 3888	

02

03

附表三：

土地：新北市○○區○○段000地號土地						
面積：1859.07平方公尺						
項次	被告編號	姓名	登記次序	應有部分比例	就主文四所示訴訟標的應負擔訴訟費用比例	備註
				分子 / 分母		
1	1	游象賢	0008	1 / 270	1 / 270	
2	2	游程寬	0010	1 / 270	1 / 270	
3	3	王得蓉	0011	10 / 1200	10 / 1200	
4	5	游士漢	0020	1 / 1200	1 / 1200	
5	4	游博欽	0021	118 / 10800	118 / 10800	
6	6	游惠芬	0026	23 / 4860	23 / 4860	
7	7	游李素玲	0043	1 / 810	1 / 810	
8	8	游忠儒	0044	1 / 810	1 / 810	
9	9	游忠達	0045	1 / 810	1 / 810	
10	10	游輝廷	0060	1 / 12	1 / 12	

11	26	游炎龍	0061	1 / 1536	1 / 1536	
12	27	游凱麟	0067	1 / 6	1 / 6	
13	原告	一如永續股份有限公司	0076	2 / 384	2 / 384	
14	12	游璨蓬	0082	8237 / 388800	8237 / 388800	
15	28	游貴嵐	0085	570 / 54000	570 / 54000	
16	13	游世豪	0086	97314 / 0000000	97314 / 0000000	
17	14	游世雄	0087	97314 / 0000000	97314 / 0000000	
18	15	游靜雯	0088	97314 / 0000000	97314 / 0000000	
19	16	游靜怡	0089	97314 / 0000000	97314 / 0000000	
20	17	黃志彰	0090	5 / 216	5 / 216	
21	18	曾景祺	0091	19 / 3888	19 / 3888	
22	19	張慶忠	0092	1 / 12	1 / 12	
23	20	張智倫	0093	1 / 12	1 / 12	
24	21	肯佳建設股份有限公司	0094	0000000 / 0000000	0000000 / 0000000	
25	29	黃雅芬	0096	1 / 108	1 / 108	

02 附表四：

03

土地：新北市○○區○○段00000地號土地						
面積：92.55平方公尺						
項次	被告編號	姓名	登記次序	應有部分比例	就主文五所示 訴訟標的應負 擔訴訟費用比 例	備註
				分子 / 分母		
1	1	游象賢	0008	1 / 270	1 / 270	
2	2	游程寬	0010	1 / 270	1 / 270	
3	3	王得蓉	0011	10 / 1200	10 / 1200	
4	5	游士漢	0020	1 / 1200	1 / 1200	
5	4	游博欽	0021	118 / 10800	118 / 10800	
6	6	游惠芬	0026	23 / 4860	23 / 4860	

7	7	游李素玲	0043	1 / 810	1 / 810	
8	8	游忠儒	0044	1 / 810	1 / 810	
9	9	游忠達	0045	1 / 810	1 / 810	
10	10	游輝廷	0060	1 / 12	1 / 12	
11	11	游凱婷	0062	1 / 6	1 / 6	
12	23	謝弘毅	0063	19 / 1944	19 / 1944	
13	24	郭翰聲	0064	19 / 1944	19 / 1944	
14	原告	一如永續股份有限公司	0073	2 / 384	2 / 384	
15	30	陳棟文	0077 (未辦繼承登記)	19 / 3888	19 / 3888	
17	13	游世豪	0078	1 / 36	1 / 36	
18	14	游世雄	0079	1 / 36	1 / 36	
19	15	游靜雯	0080	1 / 36	1 / 36	
20	16	游靜怡	0081	1 / 36	1 / 36	
21	17	黃志彰	0082	1 / 108	1 / 108	
22	12	游璨蓬	0083	1 / 24	1 / 24	
23	18	曾景祺	0085	19 / 3888	19 / 3888	
24	19	張慶忠	0087	1 / 12	1 / 12	
25	20	張智倫	0088	1 / 12	1 / 12	
26	21	肯佳建設股份有限公司	0089	130903 / 388800	130903 / 388800	
27	29	黃雅芬	0091	1 / 108	1 / 108	
27	32	陳郁貞	0092	19 / 3888	19 / 3888	