

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2831號

原告 曾宗仁
訴訟代理人 賴伯男律師
邱彥傑律師

被告 陳李秀琴
陳金圳
陳金城

0000000000000000
陳金川
陳金源

0000000000000000
陳淑惠

0000000000000000
賴春美
陳金彥
陳雯莉

0000000000000000
陳雯宜

0000000000000000
陳曉琪
林宗賢

0000000000000000
楊銀子

0000000000000000
林建發
陳瑞玄

中華民國財政部國有財產署北區分署

0000000000000000
上一人
法定代理人 郭曉蓉

01 上 一 人

02 訴訟代理人 王貴蘭

03 被 告 陳恩忠

04 0000000000000000

05 陳芝吟

06 陳建宏

07 林小蕙

08 林小玉

09 林儒德

10 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9日
11 言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、被告陳恩忠、陳建宏、陳芝吟應就被繼承人陳金泉所有新北
14 市○○區○○段○○○地號土地所有權權利範圍公同共有六
15 分之一辦理繼承登記。

16 二、被告林儒德、林小蕙、林小玉應就被繼承人林重正所有新北
17 市○○區○○段○○○地號土地所有權權利範圍公同共有六
18 分之一辦理繼承登記。

19 三、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地應予變價
20 分割，所得價金由兩造按附表所示「應有部分比例」欄之比
21 例分配。

22 四、訴訟費用由兩造按如附表所示「應有部分比例」欄之比例負
23 擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
27 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，或訴
28 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
29 當事人者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3
30 款、第5款分別定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回
31 訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同

01 意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或
02 受命法官為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否
03 之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回
04 者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議
05 者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第2項、第4
06 項亦分別有明文規定。經查：原告起訴聲明為：「兩造共有
07 坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）應
08 予變價分割，所得價金由兩造依附表應有部分比例欄所示比
09 例分配。」（見本院113年度板司調字第317號卷第12頁，下
10 稱板司調卷），嗣因原告發現陳金泉、林重正於提起本件訴
11 訟前業已死亡，故原告於民國113年10月24日以民事陳報(二)
12 狀撤回對陳金泉、林重正之起訴，並追加其各自之繼承人陳
13 恩忠、陳建宏、陳芝吟及林儒德、林小蕙、林小玉為被告
14 （見本院卷第67至81頁）。嗣原告於113年12月12日言詞辯
15 論程序及以民事陳報(三)狀變更聲明為：①被告陳恩忠、陳建
16 宏、陳芝吟3人應就被繼承人陳金泉所有系爭土地所有權權
17 利範圍公同共有6分之1辦理繼承登記。②被告林儒德、林小
18 蕙、林小玉3人應就被繼承人林重正所有系爭土地所有權權
19 利範圍公同共有6分之1辦理繼承登記。③系爭土地應予變價
20 分割，所得價金由兩造依附表應有部分比例欄所示比例分配
21 （見本院卷第166-1至166-3頁）。經核原告上開所為訴之撤
22 回、追加、變更，均合於前揭法律規定，應予准許。

23 二、本件被告陳李秀琴、陳金圳、陳金城、陳金川、陳金源、陳
24 淑惠、賴春美、陳金彥、陳雯莉、陳雯宜、陳曉琪、林宗
25 賢、楊銀子、林建發、陳瑞玄、陳恩忠、陳芝吟、陳建宏、
26 林小蕙、林小玉、林儒德經合法通知，無正當理由均未於最
27 終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
28 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：

31 緣兩造共有系爭土地，未定有不分割之特約，系爭土地亦無

01 因法令限制或因物之使用目的不能分割之情形，兩造就分割
02 之方法仍不能為一致之協議。系爭土地坐落於「新北市土城
03 暫緩發展區及附近地區市地重劃區」內，正面鄰路寬8公尺
04 之都市計畫道路，地形呈長方形狀，面寬約6公尺，深度約3
05 4.51公尺，面積為207.07平方公尺（約62.64坪），使
06 用分區為都市計畫第二種住宅區，依新北市畸零地使用規則
07 第3條第1項第1款規定，一般建築用地之住宅區正面路寬超
08 過7至15公尺者，其基地最小寬度為3.5公尺。系爭土地正面
09 路寬8公尺，最小寬度應有3.5公尺，否則即屬畸零地，系爭
10 土地面寬僅6公尺，倘採原物方式分割，無論分割線如何決
11 定，即便僅分割為2筆土地，均將形成至少1筆之畸零地，有
12 違分割之合理性。又系爭土地共有人19人，除16人公同共有
13 3分之1外，其餘共有人持分分別為40分之19、6分之1、40分
14 之1，欲以原物分割為單獨所有將造成土地細分而難以有效
15 利用，遑論申請建築使用，除將降低系爭土地之開發效能
16 外，亦難以取得相當於其應有部分比例之土地利益。故系爭
17 土地無論從面寬、共有人數、持分比例等任一方法計算，均
18 不宜採原物分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2
19 項第2款規定，請求准予變價分割等語。並聲明：(一)被告陳
20 恩忠、陳建宏、陳芝吟3人應就被繼承人陳金泉所有系爭土
21 地所有權權利範圍公同共有6分之1辦理繼承登記。(二)被告林
22 儒德、林小蕙、林小玉3人應就被繼承人林重正所有系爭土
23 地所有權權利範圍公同共有6分之1辦理繼承登記。(三)系爭土
24 地應予變價分割，所得價金由兩造依附表應有部分比例欄所
25 示比例分配。

26 二、被告主張：

27 (一)被告陳曉琪、中華民國財政部國有財產署北區分署：同意變
28 價分割。

29 (二)被告陳李秀琴、陳金圳、陳金城、陳金川、陳金源、陳淑
30 惠、賴春美、陳金彥、陳雯莉、陳雯宜、林宗賢、楊銀子、
31 林建發、陳瑞玄、陳恩忠、陳芝吟、陳建宏、林小蕙、林小

01 玉、林儒德均經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到
02 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

03 三、原告主張系爭土地為附表所示共有人所共有，各共有人應有
04 部分如附表所示，而其中原共有人之陳金泉、林重正已死
05 亡，陳金泉之繼承人即為陳恩忠、陳建宏、陳芝吟、林重正
06 之繼承人即為被告林儒德、林小蕙、林小玉等情，業據其提
07 出系爭土地之土地登記第三類登記謄本、陳金泉、林重正戶
08 籍謄本(除戶部分)、繼承系統表等件在卷可稽(見板司調卷
09 第21至31、53至55頁、本院卷第69至71頁)，經核與原告所
10 述相符，自堪信原告前述主張之事實應為真實。

11 四、本院得心證之理由：

12 (一)按分割共有物既對於物之權利有所變動，即屬處分行為之一
13 種，凡因繼承於登記前已取得不動產物權者，其取得雖受法
14 律之保護，不以其未經繼承登記而否認其權利，但繼承人如
15 欲分割其因繼承而取得共同共有之遺產，因屬於處分行為，
16 依民法第759條規定，自非先經繼承登記，不得為之。共有
17 之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物
18 時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割
19 共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承
20 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
21 及其餘共有人分割共有之不動產。此有最高法院69年台上字
22 第1012號判例要旨、70年度第2次民事庭會議決定(二)參
23 照。查系爭土地之原共有人陳金泉、林重正已死亡，陳金泉
24 之繼承人即為被告陳恩忠、陳建宏、陳芝吟，林重正之繼承
25 人即為被告林儒德、林小蕙、林小玉等情業已認定如前，則
26 自應由被告陳恩忠、陳建宏、陳芝吟就被繼承人陳金泉所遺
27 系爭土地權利範圍公同共有6分之1辦理繼承登記，以及被告
28 林儒德、林小蕙、林小玉就被繼承人林重正所遺系爭土地權
29 利範圍公同共有6分之1辦理繼承登記，以利分割，即屬正
30 當，亦應准許。

31 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
02 者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。經查，系爭
03 土地為附表所示共有人所共有，有土地登記謄本在卷可稽，
04 且查系爭土地無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之
05 情事。又兩造並未以契約訂有不分割之期限約定，且共有人
06 無法達成調解，兩造復無法就分割方法達成協議，揆諸上開
07 規定，原告請求判決分割系爭土地，於法即無不合。

08 (三)本件適宜之分割方案：

09 1.再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
10 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
11 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
12 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
13 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
14 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
15 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
16 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。
17 民法第824條第2項、第3項分別有明文規定。又按裁判分
18 割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌
19 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之
20 利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當
21 事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院69年台上字第
22 3100號、93年度台上字第1797號判決意旨參照）。另按定共
23 有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當，應斟酌
24 各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之經濟效
25 用、性質與價格及分割後各部分之經濟價值暨其應有部分之
26 比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平，不受
27 共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第60
28 0號、90年度台上字第1607號、94年度台上字第1149號判決
29 意旨參照）。從而，共有物之分割，應審酌共有人之應有部
30 分比例、各共有人之意願、各共有人間有無符合公平之原則
31 及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合

01 理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加
02 以考量，惟法院並不受其拘束。

03 2.本院審酌系爭土地僅207.07平方公尺，然其上之共有人眾
04 多，倘以原物分配予各共有人即有可能成為多筆畸零地，且
05 因諸多共有人之應有部分比例偏低，以系爭土地之面積換
06 算，勢將造成系爭土地過於零碎而不利分配土地共有人將來
07 之利用，且有多位共有人均為共同共有關係，逕為原物分割
08 恐無法實際消滅共有關係，以振興地利之立論以觀，並非允
09 洽，且系爭土地之各區域得開發或利用之程度不一，以原物
10 分割方式亦無法顧及各共有人之利益，且共有人均未提出確
11 切系爭土地整筆原物分割之分割方案，本院審酌系爭土地分
12 屬多人共有，若未能一次解決紛爭，日後仍有可能因分割事
13 宜致土地利用遭受拘限，足見系爭土地以原物分割後，其共
14 有物各部分性質上將難以利用，且價值將有相當之減損，則
15 採取原物分割予各共有人之分割方式並非妥適，然採取將系
16 爭土地變賣，由共有人間依應有部分之比例分配價金，可使
17 系爭土地不因細分而減損價值，俾以發揮整體利用之經濟效
18 益，且全體共有人於系爭土地變賣時，亦得憑其自身經濟能
19 力、財務狀況，決定是否參加競標，或透過市場競價之良性
20 競爭，以增加其等受分配金額，應較原物分配更具彈性，並
21 可兼顧兩造利益，亦即，倘透過變賣方式分割，各共有人皆
22 可應買，自屬良性公平競價，如變價之價格高，則各共有人
23 所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，準此，本
24 院斟酌系爭土地面積、客觀情狀、經濟價值、計畫用途及數
25 名當事人均同意以變價分割進行分割等一切情狀，認如以變
26 價分割方式為分割，可提高承購人之購買意願及出售價格，
27 亦可使整筆土地發揮較大之經濟利用價值，復可藉由競爭機
28 制拉抬買價，況有維持共有意願者亦得集資行使優先承買權
29 予以承購，亦能兼顧各共有人之利益，而變價後賣得之價金
30 係依原共有人應有部分比例分受，對全體共有人最為公平，
31 且無爭議。是以，系爭土地以變價方割為分割方法時，由變

01 價後買受系爭土地之新所有權人，對該等土地作一體性規劃
02 利用，所造成之變動及損害較屬輕微，又符合土地之經濟利
03 用，更能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對於各共有人
04 最為有利，及最能彰顯公平均衡原則，綜合考量系爭土地之
05 經濟效用及全體土地共有人之利益，為符合現行相關法規下
06 較為妥適、可行之分割方式，故本件應以變價分割為宜。

07 3. 綜上，系爭土地應以變價方式為分割方法，並分別按如附表
08 所示共有人之應有部分比例分配變賣後之價金較為適當，且
09 更貼近系爭土地之性質及價值、經濟效用，俾符合公平經濟
10 原則。

11 五、綜上所述，本件陳金泉、林重正之應有部分尚未辦理繼承登
12 記，原告請求分割共有物，併請求被告陳恩忠、陳建宏、陳
13 芝吟應就被繼承人陳金泉所遺系爭土地權利範圍公同共有6
14 分之1辦理繼承登記，以及被告林儒德、林小蕙、林小玉應
15 就被繼承人林重正所遺系爭土地權利範圍公同共有6分之1辦
16 理繼承登記，洵為有據。另系爭土地既無因物之使用目的不
17 能分割或契約訂有不分割之期限，各共有人間亦未能達成分
18 割之協議，原告訴請將系爭土地予以分割，並無不合，本院
19 審酌系爭土地利用之經濟效用及全體共有人利益均衡，綜衡
20 前開理由，認採變價分割為當，並將變賣之價金按各共有人
21 如附表所示應有部分之比例，分配予兩造。

22 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，
26 法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原
27 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題。且兩造本可互換
28 地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不
29 得不然，共有人就分割結果亦同霑利益，若全由被告負擔訴
30 訟費用，顯失公允。是以本院認為本件訴訟費用應由如附表
31 所示共有人依如附表所示應有部分比例分擔，較符公平原

01 則，附此敘明。
02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本
03 院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此
04 指明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
07 民事第五庭 法 官 張惠閔

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
12 書記官 廖美紅

13 附表

14

新北市○○區○○段000地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	陳李秀琴、陳金圳、陳金城、陳金川、陳金源、陳淑惠、賴春美、陳金彥、陳雯莉、陳雯宜、陳曉琪、林宗賢、楊銀子、林建發、陳恩忠、陳芝吟、陳建宏、林小蕙、林小玉、林儒德	共同共有6分之1
2	陳瑞玄	40分之19
3	中華民國財政部國有財產署 北區分署	3分之1
4	曾宗仁(原告)	40分之1