

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第491號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 許耀堂
訴訟代理人 吳展旭律師
連星堯律師
被告 許炳崑
許耀基
徐維旻
0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 方韋盛
被告 徐子涵
0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 黃克群
劉家伶
被告 徐清泉
0000000000000000
0000000000000000
廖徐金枝
0000000000000000
徐秀麵
0000000000000000
潘昇霖
訴訟代理人 徐淑美
謝清鎧
被告 謝蕙蘭
訴訟代理人 周韋安
葉似禎
被告 吳俊騰
黃素容

01 訴訟代理人 林易欣
02 被 告 蘇明德
03 訴訟代理人 崔嘉豪
04 被 告 蘇明松
05 訴訟代理人 許炳崑
06 被 告 蘇明治
07 訴訟代理人 許耀基
08 被 告 徐文利
09 訴訟代理人 蔡偉仁
10 被 告 賴伯男律師(即徐保堂之遺產管理人)
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 財政部國有財產署(即中華民國之土地管理人)
15 0000000000000000
16 法定代理人 曾國基
17 訴訟代理人 郭曉蓉
18 複 代理人 王貴蘭
19 被 告 張進偉
20 訴訟代理人 張天懋
21 被 告 東森電視事業股份有限公司
22 0000000000000000
23 法定代理人 林文淵
24 被 告 張高祥
25 上2 位共同
26 訴訟代理人 陳逸豪
27 被 告 林誠濬
28 訴訟代理人 江再文
29 被 告 林鼎鈞
30 訴訟代理人 江宜蓁
31 被 告 蔡榮聰

01 訴訟代理人 邱一標
02 被 告 臺灣土地銀行股份有限公司（即地主李明昌之信託
03 受託人）

04 0000000000000000

05 法定代理人 何英明
06 被 告 安泰商業銀行股份有限公司（即勝輝地產開發股份
07 有限公司之受託人）

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 法定代理人 俞宇琦

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 被 告 李素蘭

14 0000000000000000

15 徐素君

16 林再添

17 訴訟代理人 簡育霖

18 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年2月26日
19 言詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
22 示，其中方案一所示暫編地號2部分（面積1286.72平方公
23 尺）、方案二所示暫編地號9（面積44.51平方公尺）及9(20)部分
24 （面積81.60平方公尺），由原告許耀堂及被告許炳崑、許耀
25 基取得，並登記為分別共有，其權利範圍各1/3。

26 二、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
27 示，其中方案一所示暫編地號2(1)部分（面積413.88平方公
28 尺）、方案二所示暫編地號9(1)（面積15.75平方公尺）及9□部
29 分（面積23.95平方公尺），由被告林誠濬、林鼎鈞取得，並
30 登記為分別共有，其權利範圍各1/2。

31 三、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所

01 示，其中方案一所示暫編地號2(2)部分(面積119.14平方公
02 尺)、方案二所示暫編地號9(2)(面積7.62平方公尺)及9□部
03 分(面積11.53平方公尺)，由被告徐文利取得，並登記為單
04 獨所有。

05 四、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
06 示，其中方案一所示暫編地號2(3)部分(面積202.61平方公
07 尺)、方案二所示暫編地號9(3)(面積12.41平方公尺)及9□部
08 分(面積4.76平方公尺)，由被告潘昇霖取得，並登記為單獨
09 所有。

10 五、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
11 示，其中方案一所示暫編地號2(4)部分(面積133.51平方公
12 尺)、方案二所示暫編地號9(4)(面積5.08平方公尺)及9□部
13 分(面積7.73平方公尺)，由被告蘇明德取得，並登記為單獨
14 所有。

15 六、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
16 示，其中方案一所示暫編地號2(5)部分(面積133.51平方公
17 尺)、方案二所示暫編地號9(5)(面積5.08平方公尺)及9□部
18 分(面積7.73平方公尺)，由被告蘇明松取得，並登記為單獨
19 所有。

20 七、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
21 示，其中方案一所示暫編地號2(6)部分(面積6.68平方公
22 尺)、方案二所示暫編地號9(6)(面積0.25平方公尺)及9□部
23 分(面積0.39平方公尺)，由被告蔡榮聰取得，並登記為單獨
24 所有。

25 八、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
26 示，其中方案一所示暫編地號2(7)部分(面積7.15平方公
27 尺)、方案二所示暫編地號9(7)(面積0.27平方公尺)及9□部
28 分(面積0.41平方公尺)，由被告徐維旻、徐子涵取得，並登
29 記為分別共有，其權利範圍各1/2。

30 九、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
31 示，其中方案一所示暫編地號2(8)部分(面積7.15平方公

- 01 尺)、方案二所示暫編地號9(8)(面積0.27平方公尺)及9□部
02 分(面積0.41平方公尺),由被告廖徐金枝取得,並登記為單
03 獨所有。
- 04 十、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
05 示,其中方案一所示暫編地號2(9)部分(面積7.15平方公
06 尺)、方案二所示暫編地號9(9)(面積0.27平方公尺)及9□部
07 分(面積0.41平方公尺),由被告徐秀麵取得,並登記為單獨
08 所有。
- 09 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
10 示,其中方案一所示暫編地號2(10)部分(面積7.15平方公
11 尺)、方案二所示暫編地號9(10)(面積0.27平方公尺)及9□部
12 分(面積0.41平方公尺),由被告徐清泉取得,並登記為單獨
13 所有。
- 14 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
15 示,其中方案一所示暫編地號2(11)部分(面積16.68平方公
16 尺)、方案二所示暫編地號9(11)(面積0.63平方公尺)及9□部
17 分(面積0.97平方公尺),由被告謝蕙蘭、吳俊騰、黃素容取
18 得,並登記為分別共有,其權利範圍分別為18/100、41/10
19 0、41/100。
- 20 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
21 示,其中方案一所示暫編地號2(12)部分(面積72.71平方公
22 尺)、方案二所示暫編地號9(12)(面積2.77平方公尺)及9□部
23 分(面積4.21平方公尺),由被告張進偉取得,並登記為單獨
24 所有。
- 25 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
26 示,其中方案一所示暫編地號2(13)部分(面積17.21平方公
27 尺)、方案二所示暫編地號9□部分(面積1.04平方公尺),由
28 被告臺灣土地銀行股份有限公司(即地主李明昌之信託受託
29 人)取得,並登記為單獨所有。
- 30 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
31 示,其中方案一所示暫編地號2(14)部分(面積41.72平方公

- 01 尺)、方案二所示暫編地號9(13)(面積1.59平方公尺)及9□部
02 分(面積2.41平方公尺),由被告東森電視事業股份有限公司
03 取得,並登記為單獨所有。
- 04 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
05 示,其中方案一所示暫編地號2(15)部分(面積87.06平方公
06 尺)、方案二所示暫編地號9(14)(面積3.68平方公尺)及9□部
07 分(面積4.93平方公尺),由被告張高祥取得,並登記為單獨
08 所有。
- 09 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
10 示,其中方案一所示暫編地號2(16)部分(面積83.44平方公
11 尺)、方案二所示暫編地號9(15)(面積3.17平方公尺)及9□部
12 分(面積4.83平方公尺),由被告林再添取得,並登記為單獨
13 所有。
- 14 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
15 示,其中方案一所示暫編地號2(17)部分(面積238.67平方公
16 尺)、方案二所示暫編地號9(19)(面積9.15平方公尺)及9□部
17 分(面積13.73平方公尺),由被告財政部國有財產署(即中
18 華民國之土地管理人)取得,並登記為單獨所有。
- 19 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
20 示,其中方案一所示暫編地號2(18)部分(面積20.03平方公
21 尺)、方案二所示暫編地號9(17)(面積0.76平方公尺)及9□部
22 分(面積1.16平方公尺),由被告李素蘭取得,並登記為單獨
23 所有。
- 24 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
25 示,其中方案一所示暫編地號2(19)部分(面積20.03平方公
26 尺)、方案二所示暫編地號9(18)(面積0.76平方公尺)及9□部
27 分(面積1.16平方公尺),由被告徐素君取得,並登記為單獨
28 所有。
- 29 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
30 示,其中方案一所示暫編地號2(20)部分(面積81.12平方公
31 尺)、方案二所示暫編地號9□部分(面積0.06平方公尺),由

01 被告安泰商業銀行股份有限公司(即勝輝地產開發股份有限
02 公司之受託人)取得，並登記為單獨所有。

03 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
04 示，其中方案一所示暫編地號2□部分(面積200.26平方公
05 尺)、方案二所示暫編地號9(16)(面積7.62平方公尺)及9□部
06 分(面積11.59平方公尺)，由被告賴柏男律師(即徐保堂之遺
07 產管理人)取得，並登記為單獨所有。

08 □、如新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖莊土測146號所
09 示，其中方案一所示暫編地號2□部分(面積0.60平方公
10 尺)，由被告蘇明治取得，並登記為單獨所有。

11 □、訴訟費用由兩造按附件之「訴訟費用負擔比例欄」所示比例
12 負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 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
16 基礎事實同一者；該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追
17 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限。又原告於判決
18 確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第255條第1項
19 第2、5款、第262條第1項本文分別定有明文。查(1)本件原告
20 原起訴第(一)項聲明為：「被告徐太源、徐維旻、徐子涵、徐
21 清泉、廖徐金枝、徐秀卿、徐秀麵、徐春美應就被繼承人徐
22 銀生所遺新北市新莊區公正段2、2-2、2-3、4、4-2、4-3、
23 4-6、4-7、4-8、5、5-2、8、8-2、7、7-2、9-1、9-2、9-3
24 及同區段2-1、4-1、4-4、4-5、5-1、8-1、7-1、9、9-4地
25 號之土地所有權應有部分辦理繼承登記。」(見本院卷一第
26 14-15頁)，上述徐太源等8人已於民國(下同)113年8月22
27 日辦理繼承登記，經原告於113年10月8日具狀撤回原訴之聲
28 明第(一)項有關繼承登記之訴(見本院卷二第17頁)；(2)而本
29 件原告起訴時將徐太源、徐玉雲、周徐玉美、徐郁雯、徐秀
30 卿、徐春美、蘇明治等7人及李明昌列為被告(見本院卷一
31 第13-14頁)，經上述徐太源等7人已分別將其土地之應有部

01 分出賣予其它共有人，及李明昌已將其土地之應有部分信託
02 予被告臺灣土地銀行股份有限公司（下稱被告土地銀行）
03 後，原告分別於113年10月8日、12月6日具狀撤回對徐太源
04 等7人之訴及將被告李明昌更正為被告土地銀行（見本院卷
05 二第17頁、卷三第46頁）；(3)復因蘇明治其公正段9-3地號
06 土地之應有部分漏未辦理移轉登記，原告遂於113年12月31
07 日再追加蘇明治為被告（見本院卷三第347頁）。核原告上
08 開訴之撤回及追加均係基於同一基礎事實，且屬就本件訴訟
09 標的必須合一確定之人追加為被告，與上開規定相符，應予
10 准許。

11 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
13 查原告原起訴第(二)、(三)項聲明為其民事起訴狀第3至6頁所載
14 之內容（見本院卷一第15-18頁），嗣經原告數次變更分割
15 方案而為訴之聲明之更正，最終於113年12月31日以民事更
16 正訴之聲明(三)狀更正訴之聲明為：「

17 (一)兩造共有如民事更正訴之聲明(三)狀之附表1（下稱附表1）修
18 正最終版所示之2、2-2、2-3、4、4-2、4-3、4-6、4-7、4-
19 8、5、5-2、8、8-2、7、7-2、9-1、9-2、9-3地號等18筆住
20 宅用地，應依下列方法合併分割：

- 21 1. 如民事更正訴之聲明(三)狀之附圖1（下稱附圖1）修正最終版
22 所示編號A部分（面積1286.73平方公尺），由原告許耀堂及被
23 告許炳崑、許耀基取得，並按附表1修正最終版所示面積登
24 記為分別共有，其權利範圍各1/3。
- 25 2. 如附圖1修正最終版所示編號B部分（面積413.88平方公尺），
26 由被告林誠濬、林鼎鈞取得，並按附表1修正最終版所示之
27 面積登記為分別共有，其權利範圍各1/2。
- 28 3. 如附圖1修正最終版所示編號C部分（面積119.14平方公尺），
29 由被告徐文利取得，並登記為單獨所有。
- 30 4. 如附圖1修正最終版所示編號D部分（面積202.62平方公尺），
31 由被告潘昇霖取得，並登記為單獨所有。

- 01 5. 如附圖1修正最終版所示編號E部分(面積113.51平方公尺),
02 由被告蘇明德取得, 並登記為單獨所有。
- 03 6. 如附圖1修正最終版所示編號F部分(面積113.51平方公尺),
04 由被告蘇明松取得, 並登記為單獨所有。
- 05 7. 如附圖1修正最終版所示編號G部分(面積6.68平方公尺), 由
06 被告蔡榮聰取得, 並登記為單獨所有。
- 07 8. 如附圖1修正最終版所示編號H部分(面積7.16平方公尺), 由
08 被告徐維旻、徐子涵取得, 並按附表1修正最終版所示面積
09 登記為分別共有, 其權利範圍各1/2。
- 10 9. 如附圖1修正最終版所示編號I部分(面積7.15平方公尺), 由
11 被告廖徐金枝取得, 並登記為單獨所有。
- 12 10. 如附圖1修正最終版所示編號J部分(面積7.15平方公尺), 由
13 被告徐秀麵取得, 並登記為單獨所有。
- 14 11. 如附圖1修正最終版所示編號K部分(面積7.15平方公尺), 由
15 被告徐清泉取得, 並登記為單獨所有。
- 16 12. 如附圖1修正最終版所示編號L部分(面積16.68平方公尺),
17 由被告謝蕙蘭、吳俊騰、黃素容取得, 並按附表1修正最終
18 版所示面積登記為分別共有, 其權利範圍分別為18/100、4
19 1/100、41/100。
- 20 13. 如附圖1修正最終版所示編號M部分(面積72.71平方公尺),
21 由被告張進偉取得, 並登記為單獨所有。
- 22 14. 如附圖1修正最終版所示編號N部分(面積17.21平方公尺),
23 由被告土地銀行(即地主李明昌之受託人)之取得, 並登記為
24 單獨所有。
- 25 15. 如附圖1修正最終版所示編號O部分(面積41.72平方公尺),
26 由被告東森電視事業股份有限公司(下稱被告東森電視)取
27 得, 並登記為單獨所有。
- 28 16. 如附圖1修正最終版所示編號P部分(面積87.06平方公尺),
29 由被告張高祥取得, 並登記為單獨所有。
- 30 17. 如附圖1修正最終版所示編號Q部分(面積83.44平方公尺),
31 由被告林再添取得, 並登記為單獨所有。

- 01 18. 如附圖1修正最終版所示編號R部分(面積238.67平方公尺)，
02 由被告財政部國有財產署(即中華民國之土地管理人，下稱
03 被告國產署)取得，並登記為單獨所有。
- 04 19. 如附圖1修正最終版所示編號S部分(面積20.03平方公尺)，
05 由被告李素蘭取得，並登記為單獨所有。
- 06 20. 如附圖1修正最終版所示編號T部分(面積20.03平方公尺)，
07 由被告徐素君取得，並登記為單獨所有。
- 08 21. 如附圖1修正最終版所示編號U部分(面積81.12平方公尺)，
09 由被告安泰商業銀行股份有限公司(即勝輝地產開發股份有
10 限公司之受託人，下稱被告安泰銀行)取得，並登記為單獨
11 所有。
- 12 22. 如附圖1修正最終版所示編號V部分(面積200.26平方公尺)，
13 由被告賴柏男律師(即徐保堂之遺產管理人)取得，並登記為
14 單獨所有。
- 15 23. 如附圖1修正最終版所示編號W部分(面積0.60平方公尺)，由
16 被告蘇明治取得，並登記為單獨所有。
- 17 (二)兩造共有如民事陳報(六)狀之附表2(下稱附表2)修正最終版
18 所示之2-1、4-1(地價區段地價線右側，面積20.52平方公
19 尺)、4-5地號等3筆道路用地，應依下列方法合併分割：
- 20 1. 如民事更正訴之聲明(三)狀之附圖2(下稱附圖2)修正最終版
21 地價線右側所示編號A'部分(面積44.50平方公尺)，由原告
22 許耀堂及被告許炳崑、許耀基取得，並按附表2修正最終版
23 所示面積登記為分別共有，其權利範圍各1/3。
- 24 2. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號B'部分(面積15.75
25 平方公尺)，由被告林誠濬、林鼎鈞取得，並按附表2修正最
26 終版所示之面積登記為分別共有，其權利範圍各1/2。
- 27 3. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號C'部分(面積7.62
28 平方公尺)，由被告徐文利取得，並登記為單獨所有。
- 29 4. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號D'部分(面積12.41
30 平方公尺)，由被告潘昇霖取得，並登記為單獨所有。
- 31 5. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號E'部分(面積5.08

- 01 平方公尺)，由被告蘇明德取得，並登記為單獨所有。
- 02 6. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號F' 部分(面積5.08
- 03 平方公尺)，由被告蘇明松取得，並登記為單獨所有。
- 04 7. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號G' 部分(面積0.25
- 05 平方公尺)，由被告蔡榮聰取得，並登記為單獨所有。
- 06 8. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號H' 部分(面積0.28
- 07 平方公尺)，由被告徐維旻、徐子涵取得，並按附表2修正最
- 08 終版所示面積登記為分別共有，其權利範圍各1/2。
- 09 9. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號I' 部分(面積0.27
- 10 平方公尺)，由被告廖徐金枝取得，並登記為單獨所有。
- 11 10. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號J' 部分(面積0.27
- 12 平方公尺)，由被告徐秀麵取得，並登記為單獨所有。
- 13 11. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號K' 部分(面積0.27
- 14 平方公尺)，由被告徐清泉取得，並登記為單獨所有。
- 15 12. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號L' 部分(面積0.63
- 16 平方公尺)，由被告謝蕙蘭、吳俊騰、黃素容取得，並按附
- 17 表2修正最終版所示面積登記為分別共有，其權利範圍分別
- 18 為18/100、41/100、41/100。
- 19 13. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號M' 部分(面積2.77
- 20 平方公尺)，由被告張進偉取得，並登記為單獨所有。
- 21 14. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號N' 部分(面積1.59
- 22 平方公尺)，由被告東森電視取得，並登記為單獨所有。
- 23 15. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號O' 部分(面積3.68
- 24 平方公尺)，由被告張高祥取得，並登記為單獨所有。
- 25 16. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號P' 部分(面積3.17
- 26 平方公尺)，由被告林再添取得，並登記為單獨所有。
- 27 17. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號Q' 部分(面積7.62
- 28 平方公尺)，由被告賴柏男律師(即徐保堂之遺產管理人)取
- 29 得，並登記為單獨所有。
- 30 18. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號R' 部分(面積0.76
- 31 平方公尺)，由被告李素蘭取得，並登記為單獨所有。

01 19. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號S' 部分(面積0.76
02 平方公尺), 由被告徐素君取得, 並登記為單獨所有。

03 20. 如附圖2修正最終版地價線右側所示編號T' 部分(面積9.15
04 平方公尺), 由被告國產署(即中華民國之土地管理人)取
05 得, 並登記為單獨所有。

06 (三)兩造共有如民事更正訴之聲明(三)狀之附表3(下稱附表3)所
07 示之4-1(地價區段地價線左側, 面積10.93平方公尺)、4-
08 4、5-1、8-1、7-1、9、9-4地號等7筆道路用地, 應依下列
09 方法合併分割:

10 1. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號A部分(面積81.60平
11 方公尺), 由原告許耀堂及被告許炳崑、許耀基取得, 並按
12 附表3所示面積登記為分別共有, 其權利範圍各1/3。

13 2. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號B部分(面積23.95平
14 方公尺), 由被告林誠濬、林鼎鈞取得, 並按附表3所示之面
15 積登記為分別共有, 其權利範圍各1/2。

16 3. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號C部分(面積11.53平
17 方公尺), 由被告徐文利取得, 並登記為單獨所有。

18 4. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號D部分(面積4.76平
19 方公尺), 由被告潘昇霖取得, 並登記為單獨所有。

20 5. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號E部分(面積7.73平
21 方公尺), 由被告蘇明德取得, 並登記為單獨所有。

22 6. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號F部分(面積7.73平
23 方公尺), 由被告蘇明松取得, 並登記為單獨所有。

24 7. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號G部分(面積0.39平
25 方公尺), 由被告蔡榮聰取得, 並登記為單獨所有。

26 8. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號H部分(面積0.42平
27 方公尺), 由被告徐維旻、徐子涵取得, 並按附表3所示面積
28 登記為分別共有, 其權利範圍各1/2。

29 9. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號I部分(面積0.41平
30 方公尺), 由被告廖徐金枝取得, 並登記為單獨所有。

31 10. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號J部分(面積0.41平

- 01 方公尺)，由被告徐秀麵取得，並登記為單獨所有。
- 02 11. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號K部分(面積0.41平
- 03 方公尺)，由被告徐清泉取得，並登記為單獨所有。
- 04 12. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號L部分(面積0.97平
- 05 方公尺)，由被告謝蕙蘭、吳俊騰、黃素容取得，並按附表3
- 06 所示面積登記為分別共有，其權利範圍分別為18/100、41/1
- 07 00、41/100。
- 08 13. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號M部分(面積4.21平
- 09 方公尺)，由被告張進偉取得，並登記為單獨所有。
- 10 14. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號N部分(面積1.04平
- 11 方公尺)，由被告土地銀行(即李明昌之受託人)取得，並登
- 12 記為單獨所有。
- 13 15. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號O部分(面積2.41平
- 14 方公尺)，由被告東森電視取得，並登記為單獨所有。
- 15 16. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號P部分(面積4.93平
- 16 方公尺)，由被告張高祥取得，並登記為單獨所有。
- 17 17. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號Q部分(面積4.83平
- 18 方公尺)，由被告林再添取得，並登記為單獨所有。
- 19 18. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號R部分(面積0.06平
- 20 方公尺)，由被告安泰銀行(即勝輝地產開發股份有限公司之
- 21 受託人)取得，並登記為單獨所有。
- 22 19. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號S部分(面積11.59平
- 23 方公尺)，由被告賴柏男律師(即徐保堂之遺產管理人)取
- 24 得，並登記為單獨所有。
- 25 20. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號T部分(面積1.16平
- 26 方公尺)，由被告李素蘭取得，並登記為單獨所有。
- 27 21. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號U部分(面積1.16平
- 28 方公尺)，由被告徐素君取得，並登記為單獨所有。
- 29 22. 如附圖2修正最終版地價線左側所示編號V部分(面積13.73平
- 30 方公尺)，由被告國產署(即中華民國之土地管理人)取
- 31 得，並登記為單獨所有。」(見本院卷三第347-352頁、第3

01 79-389頁、第393-397頁、第400-401頁)。

02 核原告上開所為，係對其主張土地分割方案為事實上陳述之
03 更正，並未變更訴訟標的，非訴之變更，自應准許。

04 三、被告徐清泉、廖徐金枝、徐秀麵、吳俊騰、李素蘭、徐素
05 君、土地銀行、安泰銀行經合法通知，未於言詞辯論期日到
06 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲
07 請，由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 兩造共有坐落於新北市新莊區公正段2、2-1、2-2、2-3、
11 4、4-1、4-2、4-3、4-4、4-5、4-6、4-7、4-8、5、5-1、5
12 -2、7、7-1、7-2、8、8-1、8-2、9、9-1、9-2、9-3、9-4
13 等27筆土地(下稱系爭27筆土地)，現為新北市政府進行中之
14 新泰塭仔圳市地重劃案第二區內之土地，原告擬將進行系爭
15 27筆土地之規劃利用。雖系爭27筆土地之土地共有人並非悉
16 數相同，且其中2、2-2、2-3、4、4-2、4-3、4-6、4-7、4-
17 8、5、5-2、8、8-2、7、7-2、9-2、9-1、9-3地號等18筆土
18 地(下稱系爭18筆住宅用地)屬第三種住宅區，其中2-1、4
19 -1、4-4、4-5、5-1、8-1、7-1、9、9-4等9筆土地(下稱系
20 爭9筆道路用地)屬道路用地，兩者使用性質不相同，惟系
21 爭18筆住宅用地及系爭9筆道路用地均在同一地段，地界亦
22 均各自相連，且有部分相同之相鄰土地共有人亦同意合併分
23 割，而原告與被告許炳崑、許耀基、潘昇霖、徐文利、蘇明
24 德、蘇明松、蘇明治、謝蕙蘭、吳俊騰、黃素容等人均有分
25 割取得土地後，共同合建開發之共識，其他大部分被告亦曾
26 在鈞院調解程序表達同意分割之意願，故原告依民法第824
27 條第5、6項規定請求法院合併分割。併聲明：如壹、程序方
28 面之第二項所載更正後之聲明。

29 二、被告答辯：

30 (一)被告徐清泉、廖徐金枝、徐秀麵、吳俊騰、李素蘭、徐素君
31 已於相當時期受合法送達通知，均未於言詞辯論期日到場，

01 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

02 (二)被告土地銀行、安泰銀行已於相當時期受合法送達通知，均
03 未於言詞辯論期日到場，但提出書狀表示同意原告分割方
04 案。

05 (三)被告東森電視、張高祥於最後言詞辯論期日到場，但未提出
06 任何聲明或陳述。

07 (四)被告國產署答辯：

08 請求變價分割，原告所提分割方案有抵押權設定問題，依照
09 土地登記規則第107條規定，擔心國有土地分割後會有轉載
10 的問題，怕日後會有另訴的問題。請原告告知抵押權人訴訟
11 或請抵押權人出具同意書同意本件分割方案，否則被告仍主
12 張變價分割。

13 (五)其餘被告均答辯：

14 同意原告分割方案。

15 三、本院判斷如下：

16 (一)原告主張系爭27筆土地為其與被告等人所共有一節，有系爭
17 土地之土地登記謄本為證（見本院卷三第55-297頁），應可
18 認定屬實。而兩造就系爭土地並無因物之使用目的不能分割
19 之情事，亦未以契約訂有不分割之期限，且兩造先前就本件
20 系爭27筆土地分割一事經過多次調解均不成立，此有本院三
21 重簡易庭113年度重調字第31、34、42號及113年度重簡調字
22 第43、45號等調解不成立證明書附卷可稽，故原告請求就系
23 爭27筆土地為裁判分割，於法有據。

24 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
25 能協議決定者，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
26 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各
27 共有人。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具
28 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
29 意，得適用第5項規定，請求合併分割。民法第824條第1
30 項、第2項第1款本文、第6項本文分別定有明文。復按法院
31 就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有

01 部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物
02 之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人
03 主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素，且不受任
04 何當事人主張之拘束（最高法院29年上字第1792號、49年臺
05 上字第2569號判例意旨，及69年度臺上字第3100號判決意旨
06 參照）。

07 (三)經查，本院審酌系爭27筆土地地界相連，系爭18筆住宅用地
08 合併後，總面積共計3204.18平方公尺，系爭9筆道路用地合
09 併後，總面積共計307.33平方公尺，系爭27筆土地總面積共
10 計3511.51平方公尺，除被告徐清泉、廖徐金枝、徐秀麵、
11 吳俊騰、李素蘭、徐素君、東森電視、張高祥等8人未提出
12 任何聲明或陳述（下稱未提出陳述之被告徐清泉等8人），
13 及被告國產署答辯請求變價分割外，其餘被告均以書狀或於
14 言詞辯論庭以口頭表示同意原告分割方案，又未提出陳述之
15 被告徐清泉等8人中，業經原告提出被告徐清泉、廖徐金
16 枝、徐秀麵、吳俊騰、東森電視、張高祥等6人就系爭27筆
17 土地同意分割之同意書（見本院卷三第30-32、34、38-39
18 頁），則系爭27筆土地之全部共有人為29人，其中除被告國
19 產署1人請求變價分割、被告李素蘭及徐素君2人經合法通知
20 未提出聲明或陳述外，同意依原告提出之分割方案請求合併
21 分割之共有人為26人，占系爭27筆土地應有部分面積為320
22 6.06平方公尺（計算式：3511.51平方公尺-261.55平方公
23 尺-21.95平方公尺-21.95平方公尺=3206.06平方公尺），占
24 總面積之比例為91.30%（小數點後2位以下採四捨五入計），
25 是以原告所提出之原物分割方案已兼顧大多數共有人之分割
26 意願，堪認上開分割方案已足發揮土地之最大使用利益，而
27 為公平合理。

28 (四)至於被告國產署抗辯原告提出之分割方案有抵押權設定問題
29 云云，惟系爭27筆土地之抵押權人日後若爭執其所設定之抵
30 押權轉載於何塊土地上，此部分自有土地登記規則第107條
31 對「抵押權轉載」情形之法律規定適用，尚非必須採變價分

01 割始能解決，且本件原告提出之原物分割方案已凝聚多數共
02 有人之共識，若採行變價分割，將進行後續變價分割之法定
03 程序，對共有人而言，將耗費更多的時間及費用，亦不利於
04 新北市政府正在進行都市計劃「新泰塭仔圳市地重劃案」之
05 推動，故被告國產署此部分抗辯應不足為採。

06 (五)本院依原告提出之附表1、附表2、附表3、附圖1、附圖2及
07 其分割方案之說明，囑託新北市新莊地政事務所製作土地分
08 割方案圖，經該所測量後製作「新北市新莊地政事務所土地
09 複丈成果圖」（下稱複丈成果圖）之方案一、方案二2紙，
10 並於114年2月26日言詞辯論期日時提示予兩造，兩造經閱覽
11 後對複丈成果圖未表示意見，而被告國產署仍主張變價分
12 割，其餘被告則同意原告分割方案，是本件原告分割方案應
13 以經測量後之複丈成果圖方案一、方案二2紙為準，併予敘
14 明。

15 四、綜上所述，原告提起分割共有物訴訟，請求就系爭27筆土地
16 為合併分割，應屬適法，且本院審酌系爭27筆土地合併分割
17 整體利用之效益、共有人之利益、兩造之意願、應有部分之
18 比例，並本於公平合理之原則等情，認就系爭27筆土地為合
19 併分割並採原物分割，分割方法則詳如複丈成果圖方案一、
20 方案二所示，爰判決如主文第一至□項所示。

21 五、未按分割共有物乃具非訟事件之性質，法院斟酌何種分割方
22 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
23 適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求裁判
24 分割共有物雖有理由，惟關於所支出之訴訟費用，應由共有
25 人全體按其應有部分比例負擔，方屬公平。職此，本院經審
26 酌兩造利害關係，應由兩造各按系爭27筆土地之應有部分即
27 如附件之「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔訴訟費
28 用。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，與判決結
30 果不生影響，爰不另贅論，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項

但書、第2項。

中華民國 114 年 3 月 19 日

民事第三庭 法官 劉以全

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 114 年 3 月 19 日

書記官 溫凱晴

附件：

編號	姓名	住宅用地 暫編地號	囑託測 量結果	道路用地 (地價區段右側) 暫編地號	囑託測 量結果	道路用地 (地價區段左側) 暫編地號	囑託測 量結果	總分得 面積	分得面積占總面積 3511.51m ² 之百分比	訴訟費用 負擔之比例
1	許耀堂	2	1286.72	9	44.51	9(20)	81.6	1412.83	40.23%	13.41%
2	許炳崑									13.41%
3	許耀基									13.41%
4	林誠濬	2(1)	413.88	9(1)	15.75	9(21)	23.95	453.58	12.92%	6.46%
5	林鼎鈞									6.46%
6	徐文利	2(2)	119.14	9(2)	7.62	9(22)	11.53	138.29	3.94%	3.94%
7	潘昇霖	2(3)	202.61	9(3)	12.41	9(23)	4.76	219.78	6.26%	6.26%
8	蘇明德	2(4)	133.51	9(4)	5.08	9(24)	7.73	146.32	4.17%	4.17%
9	蘇明松	2(5)	133.51	9(5)	5.08	9(25)	7.73	146.32	4.17%	4.17%
10	蔡榮聰	2(6)	6.68	9(6)	0.25	9(26)	0.39	7.32	0.21%	0.21%
11	徐維旻	2(7)	7.15	9(7)	0.27	9(27)	0.41	7.83	0.22%	0.11%
12	徐子涵									0.11%
13	廖徐金枝	2(8)	7.15	9(8)	0.27	9(28)	0.41	7.83	0.22%	0.22%
14	徐秀麵	2(9)	7.15	9(9)	0.27	9(29)	0.41	7.83	0.22%	0.22%
15	徐清泉	2(10)	7.15	9(10)	0.27	9(30)	0.41	7.83	0.22%	0.22%
16	謝蕙蘭	2(11)	16.68	9(11)	0.63	9(31)	0.97	18.28	0.52%	0.0936%
17	吳復騰									0.2132%
18	黃素容									0.2132%
19	張進偉	2(12)	72.71	9(12)	2.77	9(32)	4.21	79.69	2.27%	2.27%
20	臺灣土地 銀行股份 有限公司	2(13)	17.21			9(33)	1.04	18.25	0.52%	0.52%
21	東森電視 事業股份 有限公司	2(14)	41.72	9(13)	1.59	9(34)	2.41	45.72	1.30%	1.30%
22	張高祥	2(15)	87.06	9(14)	3.68	9(35)	4.93	95.67	2.72%	2.72%
23	林再添	2(16)	83.44	9(15)	3.17	9(36)	4.83	91.44	2.60%	2.60%
24	財政部 國有財產 署	2(17)	238.67	9(19)	9.15	9(41)	13.73	261.55	7.45%	7.45%
25	李素蘭	2(18)	20.03	9(17)	0.76	9(39)	1.16	21.95	0.63%	0.63%
26	徐素君	2(19)	20.03	9(18)	0.76	9(40)	1.16	21.95	0.63%	0.63%
27	安泰商業 銀行股份 有限公司	2(20)	81.12			9(37)	0.06	81.18	2.31%	2.31%
28	賴柏男律 師 (即徐保 堂之遺產 管理人)	2(21)	200.26	9(16)	7.62	9(38)	11.59	219.47	6.25%	6.25%
29	蘇明治	2(22)	0.6					0.6	0.02%	0.02%
總計			3204.18		121.91		185.42	3511.51	100.00%	100.00%