

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1104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 高建順  
訴訟代理人 鄭佑祥律師  
複代理人 李訓豪律師  
被 告 黃成發

黃國良  
黃岡市  
黃麗玉  
黃麗卿  
黃金蓮  
黃惠瑄  
范美淑

0000000000000000

李春玉  
吳文棟  
吳文輝

0000000000000000

李定叡  
李朝偉

0000000000000000

陳勇辰（原名：陳鈺盛）

0000000000000000

范銘欣

上八人共同  
訴訟代理人 許俊仁律師  
被 告 李東輝

李麗鳳  
李盛源

0000000000000000

陳星龍

01 上 三 人  
02 兼 共 同  
03 訴訟代理人 李成文  
04 被 告 陳奕如  
05 高麗華

06 0000000000000000  
07 邱馳翔  
08 張慶忠  
09 陳錦錠  
10 魏登科  
11 張智倫

12 0000000000000000  
13 張鈞詠  
14 祺勝建設股份有限公司

15 0000000000000000  
16 兼  
17 法定代理人 陳婉瑜

18 0000000000000000  
19 被 告 魏明煌  
20 魏王桂英

21 0000000000000000  
22 財政部國有財產署

23 0000000000000000  
24 法定代理人 曾國基  
25 訴訟代理人 郭曉蓉  
26 複代理人 王貴蘭  
27 被 告 范銘治

28 上列當事人間請求分割共有物等事件，經本院於民國114年11月2  
29 7日言詞辯論終結，判決如下：

30 主 文

31 一、被告黃成發、黃國良、黃罔市、黃麗玉、黃麗卿、黃金蓮、

01 黃惠瑄應就被繼承人李梅所有坐落如附表所示土地，辦理繼  
02 承登記。

03 二、兩造共有如附表所示之土地准予變價分割，所得價金按如附  
04 表所示權利範圍比例分配。

05 三、訴訟費用由兩造按如附表所示權利範圍比例負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面

08 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為  
09 本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。

10 但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被

11 告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未

12 於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達

13 之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法

14 第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。查共有人李梅

15 於起訴前之民國96年7月19日死亡（見本院114年度板司調字

16 第14號「下稱板司調字」卷第217頁），繼承人為被告黃成

17 發、黃國良、黃罔市、黃麗玉、黃麗卿、黃金蓮、黃惠瑄

18 （見板司調字卷第219頁至第255頁），原告起訴時已列上開

19 繼承人為被告，自屬適法。又原告起訴時列卓麗姿、黃予歆

20 為李梅繼承人，惟卓麗姿經收養（見限閱卷），黃予歆於李

21 梅死亡時尚未終止收養（見板司調字卷第235頁），均非李

22 梅繼承人，原告於114年8月14日撤回卓麗姿之起訴（見本院

23 114年度訴字第1104號「下稱訴字」卷第200頁），於114年1

24 2月26日以民事準備一狀撤回對黃予歆之起訴（見訴字卷第3

25 65頁），因卓麗姿、黃予歆皆未於前開筆錄或撤回書狀送達

26 之日起10日內提出異議，依前揭法律規定視為同意撤回，已

27 生撤回起訴之效力，

28 二、本件被告全體經合法通知，皆未於最後言詞辯論期日到場，

29 且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開

30 規定，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一) 新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭3  
03 筆土地）目前登記之共有人李梅已於96年7月19日死亡，  
04 其繼承人為被告黃成發、黃國良、黃罔市、黃麗玉、黃麗  
05 卿、黃金蓮、黃惠瑄，迄未就系爭3筆土地之應有部分辦  
06 理繼承登記。是以，原告請求上開繼承人就系爭3筆土地  
07 李梅之應有部分辦理繼承登記以利進行分割。

08 (二) 系爭3筆土地為兩造所共有，無因物之使用目的不能分割  
09 或其他法律限制不得分割之情形，兩造就系爭土地亦未約  
10 定不分割之期限，亦無訂立不得分割之契約，而兩造無法  
11 就系爭土地分割方法成協議，爰依民法第823條第1項規定  
12 請求分割。又系爭3筆土地面積分別為164.96平方公尺、3  
13 8.72平方公尺、332.6平方公尺，共有人相同，且土地互  
14 為相鄰，共有人眾多，倘以原物分割予各共有人，亦將造  
15 成使用上困難，更無法充分利用系爭土地之經濟價值，且  
16 系爭土地應有部分比例較多之被告財政部國有財產署亦無  
17 使用系爭土地之需求，足見本件並無採原物分割之必要。  
18 於自由市場競爭之情形下，將系爭3筆土地所有權分別歸  
19 一，除可發揮更大之經濟效用，兩造均可於變賣時參與買  
20 受，並主張共有人之優先承買權，經由良性公平競價之結  
21 果，可使系爭3筆土地之市場價值極大化，各共有人能分  
22 配之金額增加，有利於各共有人。為此，爰依民法第824  
23 條第2項、5項規定請求系爭3筆土地合併變價分割。

24 (三) 聲明：

- 25 1. 被告黃成發、黃國良、黃罔市、黃麗玉、黃麗卿、黃金  
26 蓮、黃惠瑄應就被繼承人李梅所有坐落如附表所示土地，  
27 辦理繼承登記。
- 28 2. 兩造共有如附表所示之土地應予合併變價分割，所得價金  
29 由兩造各依附表之「賣得價金分配比例」欄所示比例分  
30 配。

31 二、被告部分：

01 (一) 被告范美淑、李春玉、吳文棟、吳文輝、李定叡、李朝  
02 偉、陳勇辰、范銘欣則以（訴訟代理人許俊仁律師）：

03 1. 本案共有土地，合計面積共536.28平方公尺，並非農業發  
04 展條例第3條第11款之耕地，故應無同條例第16條有關耕  
05 地分割限制之適用，且亦無其他土地分割之限制，而共有  
06 人間又無不能分割之約定，故請求將系爭3筆土地合併  
07 後，如附件所示A部份面積約108.94平方公尺配予被告范  
08 美淑、李春玉、吳文棟、吳文輝、李定叡、陳勇辰、范銘  
09 欣、李朝偉等人依附件明細表所示土地分割後A部份權利  
10 範圍比例維持共有，其餘B部份面積約427.34平方公尺土  
11 地變價後，將價金依權利範圍比例分配予其他共有人，應  
12 符各共有人利益及公平原則，採為分割方案。

13 2. 聲明：

14 新北市○○區○○段000○○000○○000地號土地准予合併分  
15 割，分割方式依附件分割位置圖所示，A部份面積108.94  
16 平方公尺，由被告范美淑等八人依明細表合併分割後，A  
17 部份土地權利範圍比例所示維持共有。其餘B部份面積42  
18 7.34平方公尺土地變價後，將價金依權利範圍比例分配予  
19 其他共有人。

20 (二) 被告魏王桂英、魏登科、魏明煌、陳錦錠、張鈞詠、張智  
21 倫、張慶忠、財政部國有財產署則以：同意變價分割（見  
22 板司調字卷第347頁、第349頁、第351頁、訴字卷第95  
23 頁、第97頁、第99頁、第101頁、第111頁）。

24 (三) 被告黃國良則以：希望原物分割，請估價師估價，分割後  
25 希望補助地主一些等語（見訴字卷第110頁）。

26 (四) 被告黃罔市則以：希望原物分割（見訴字卷第110頁）。

27 (五) 被告黃麗卿則以：希望原物分割，請鑑價師鑑價（見訴字  
28 卷第110頁）。

29 (六) 被告黃金蓮、黃惠瑄、李東輝、李麗鳳、陳星龍則以：主  
30 張原物分割，不要法拍（見訴字卷第110頁至第111頁）。

31 (七) 被告黃成發、黃麗玉、李盛源、李成文、陳婉瑜、陳奕

01 如、高麗華、邱馳翔、祺勝建設股份有限公司、范銘治已  
02 於相當時期受合法送達通知，皆未於言詞辯論期日到場，  
03 亦未提出書狀作何聲明或陳述。

04 三、得心證之理由：

05 (一) 按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律  
06 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處  
07 分其物權，民法第759條定有明文，又按分割共有物，性  
08 質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共  
09 有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不  
10 得分割共有物。惟於訴訟中，請求已死亡之共有人之繼承  
11 人辦理繼承登記，並合併對其繼承人及其餘共有人為分割  
12 共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759  
13 條之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號民事判決要  
14 旨參照）。查系爭3筆土地之共有人李梅之繼承人尚未辦  
15 理登記（詳如前述），故原告於本件訴請李梅之繼承人就  
16 系爭3筆土地辦理繼承登記，以利進行分割一節，為有理由，  
17 應予准許。

18 (二) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
19 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
20 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查本件兩造  
21 就系爭3筆土地並未提出任何證據佐證有以契約訂有不分  
22 割之期限，而系爭3筆土地為都市計畫內土地，非屬農業  
23 發展條例所稱之耕地，其分割不受該條例之限制，又新北市  
24 都市土地亦無土地法第31條最小面積分割限制，且依登  
25 記資料，土地登記簿上無已登記建物，有新北市樹林地政  
26 事務所函在卷可考（見訴字卷第103頁），故系爭3筆土地  
27 亦查無法令規定不得分割或因物之使用目的不能分割之情形，  
28 則原告依民法第823條第1項規定訴請裁判分割系爭3  
29 筆土地，於法即屬有據。

30 (三) 次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方  
31 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有

01 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之  
02 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物  
03 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原  
04 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
05 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以  
06 價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項定有明  
07 文。準此，法院裁判分割共有物，原則上以原物分配於各  
08 共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能  
09 依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘  
10 共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分  
11 配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之  
12 價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有  
13 人。且定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍  
14 應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體  
15 共有人之利益等情形，為適當公平之分割。查系爭3筆土  
16 地面積分別為164.96、38.72、333.6平方公尺，共有人則  
17 多達30餘人，再參酌各共有人應有部分比例，如採原物分  
18 割，系爭3筆土地將極度細分，甚至有僅約7平方公尺情形  
19 （如被告陳婉瑜之應有部分為10439/483840，以最大筆面  
20 積333.6平方公尺計算，約為7.19平方公尺），各共有人  
21 實難以就分得之原物為處分轉讓以外之其他何實際之使用  
22 收益，顯難認合乎經濟效益，亦不符民法第824條共有物  
23 分割方法之立法意旨，是系爭3筆土地如能透過市場自由  
24 競爭之方式變價，以期整體處分或利用，使系爭3筆土地  
25 之市場價值極大化，共有人亦可採取參與拍賣或於拍定後  
26 行使優先承買權等方式主張權利，對於兩造而言，未必不  
27 利，並顯優於將系爭3筆土地過度細分，且共有人數眾多  
28 並持分細索之共有物。且以變價之方式分割，能使各共有  
29 人能經由執行法院公開拍賣並為價金分配之單純且公平、  
30 迅速之方式獲取價金分配，應較合於多數共有人之意願。  
31 職是，本院綜合考量上情，兼顧各共有人之利益與實質公

01 平等一切情狀，認應以將系爭土地均予以變價分割，由共  
02 有人按應有部分比例分配價金，較為適當公允。

03 (四) 至被告范美淑、李春玉、吳文棟、吳文輝、李定叡、李朝  
04 偉、陳勇辰、范銘欣請求以附件所示方式為原物分割，惟  
05 按民法第824條第2項規定前後文所稱之「各共有人」，均  
06 係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分  
07 配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變  
08 賣部分原物後之價金，始符法意（最高法院107年度台上  
09 字第1791號民事判決意旨參照），是若以附件方式分割，  
10 無從使全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之  
11 價金，與上開規定不符，自難採認。

12 (五) 綜上，原告本件請求被告黃成發、黃國良、黃罔市、黃麗  
13 玉、黃麗卿、黃金蓮、黃惠瑄應就被繼承人李梅所有坐落  
14 如附表所示土地，辦理繼承登記，及依民法第823條第1項  
15 前段、第824條請求分割系爭土地，均為有理由。本院審  
16 酌上情，認以將系爭3筆土地予以變賣，所得價金分別按  
17 如附表所示各共有人權利範圍比例分配予各共有人之方式  
18 為分割，符合各共有人之最大利益，爰判決如主文所示。

19 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  
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
22 文。而分割共有物事件之分割方法，應由法院裁量適當之分  
23 割方法，不因何造起訴而有不同，關於訴訟費用負擔，爰依  
24 前開規定，命兩造按其應有部分比例分擔之。

25 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日  
26 民事第五庭 法官 陳園辰

27 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  
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 26 日  
30 書記官 董怡彤

31 附表：

編號	共有人	新北市○○區○○ 段000地號土地	新北市○○區○○ 段000地號土地	新北市○○區○○ 段000地號土地
		權利範圍比例	權利範圍比例	權利範圍比例
1	黃成發	共同共有7/432	共同共有7/432	共同共有7/432
	黃國良			
	黃罔市			
	黃麗玉			
	黃麗卿			
	黃金蓮			
	黃惠瑄			
2	范美淑	1/48	1/48	1/48
3	李春玉	4/60	4/60	4/60
4	李東輝	1/36	1/36	1/36
5	李麗鳳	1/168	1/168	1/168
6	李盛源	1/168	1/168	1/168
7	陳星龍	1/168	1/168	1/168
8	李成文	1/168	1/168	1/168
9	吳文棟	3/192	3/192	3/192
10	吳文輝	1/96	1/96	1/96
11	陳婉瑜	10439/483840	10439/483840	10439/483840
12	陳奕如	10439/483840	10439/483840	10439/483840
13	高建順	10439/483840	10439/483840	10439/483840
14	高麗華	10439/483840	10439/483840	10439/483840
15	邱馳翔	10439/483840	10439/483840	10439/483840
16	張慶忠	6047/172800	6047/172800	6047/172800
17	陳錦錠	1921/86400	1921/86400	1921/86400
18	魏登科	1921/86400	1921/86400	1921/86400
19	張智倫	1921/86400	1921/86400	1921/86400
20	張鈞詠	1921/86400	1921/86400	1921/86400
21	李定叡	1/60	1/60	1/60
22	祺勝建設股份有限 公司	22997/161280	22997/161280	22997/161280
23	魏明煌	35/9600	35/9600	35/9600
24	魏王桂英	35/9600	35/9600	35/9600
25	陳鈺盛	1/48	1/48	1/48

(續上頁)

01

26	財政部國有財產署	1/3	1/3	1/3
27	魏王桂英(信託委託人:魏士傑)	35/9600	35/9600	35/9600
28	范銘欣	1/96	1/96	1/96
29	范銘治	1/96	1/96	1/96
30	李朝偉	1/24	1/24	1/24
	合計	1/1	1/1	1/1