

宣 示 判 決 筆 錄

113年度板簡更一字第6號

原 告 林怡利

被 告 中華民國（管理者：財政部國有財產署）

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 郭曉蓉

複代理人 王貴蘭

被 告 望安鄉（管理者：澎湖縣望安鄉公所）

法定代理人 許賢德

被 告 員林市（管理者：彰化縣員林市公所）

法定代理人 游振雄

被 告 臺北市（管理者：臺北市政府財政局）

法定代理人 胡曉嵐

被 告 新北市（管理者：新北市政府養護工程處）

法定代理人 鄭立輝

訴訟代理人 陳啟聰

江怡貞

被 告 永純化學工業股份有限公司

法定代理人 蔡慶芳

被 告 鴻展商務有限公司

法定代理人 鄧鴻文

01 0000000000000000

02 被 告 崇偉營造工程股份有限公司

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 兼 上一人

06 法定代理人 潘大興

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 訴訟代理人 黃怡瑜

11 江明濤

12 被 告 呂三郎 住○○市○○區○○路000巷00號

13 居新北市○○區○○路000巷00號00樓

14 法定代理人 呂東霖

15 呂依靜

16 被 告 潘逸學

17 0000000000000000

18 訴訟代理人 黃怡瑜

19 江明濤

20 被 告 呂勁萱（即呂芳煜之繼承人）

21 0000000000000000

22 呂宜真（即呂芳煜之繼承人）（公示送達）

23 0000000000000000

24 呂彥甫（即呂芳煜之繼承人）（公示送達）

25 0000000000000000

26 呂彥良（即呂芳煜之繼承人）（海外公示送達）

27 0000000000000000

28 廖梅桂（即呂芳煜之繼承人）

29 0000000000000000

30 呂宜靜（即呂芳煜之繼承人）

31 0000000000000000

- 01 呂宜蓓 (即呂芳煜之繼承人)  
02 0000000000000000  
03 0000000000000000  
04 呂柔賢 (即呂芳煜之繼承人)  
05 0000000000000000  
06 呂契宏 (即呂芳煜之繼承人)  
07 0000000000000000  
08 林呂淑慎 (即呂芳煜之繼承人)  
09 0000000000000000  
10 林希政 (即呂芳煜之繼承人) (公示送達)  
11 0000000000000000  
12 林亞蓁 (即呂芳煜之繼承人) (公示送達)  
13 0000000000000000  
14 吳永森  
15 0000000000000000  
16 吳啟彰 (即呂芳煜之繼承人)  
17 0000000000000000  
18 吳宗霖 (即呂芳煜之繼承人)  
19 0000000000000000  
20 吳怡紋 (即呂芳煜之繼承人)  
21 0000000000000000  
22 呂惟達 (即呂芳煜之繼承人)  
23 0000000000000000  
24 李坤煌 (即呂芳煜之繼承人)  
25 0000000000000000  
26 李昱翰 (即呂芳煜之繼承人)  
27 0000000000000000  
28 李悅華 (即呂芳煜之繼承人)  
29 0000000000000000  
30 0000000000000000  
31 李昱慧 (即呂芳煜之繼承人)

01 0000000000000000

02 呂秀蓮（即呂芳煜之繼承人）

03 0000000000000000

04 王呂秀菊（即呂芳煜之繼承人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 郭澤欽（即呂芳煜之繼承人）

08 住○○市○○區○○路○段000巷00弄0

09 號三樓

10 郭家成（即呂芳煜之繼承人）

11 0000000000000000

12 郭蕙瑄（即呂芳煜之繼承人）

13 0000000000000000

14 呂芳士

15 呂黃也好（即呂芳漢之繼承人）

16 0000000000000000

17 呂榮勳（即呂芳漢之繼承人）

18 0000000000000000

19 蔡呂採秀（即呂芳漢之繼承人）

20 0000000000000000

21 呂理欽（即呂芳漢之繼承人）

22 0000000000000000

23 呂裡祥（即呂芳漢之繼承人）

24 0000000000000000

25 呂雅芸（即呂芳漢之繼承人）

26 0000000000000000

27 呂理宏（即呂芳漢之繼承人）

28 0000000000000000

29 呂理明（即呂芳漢之繼承人）

30 0000000000000000

31 呂理檳（即呂芳漢之繼承人）

- 01 0000000000000000
- 02 呂採鴻（即呂芳漢之繼承人）
- 03 0000000000000000
- 04 0000000000000000
- 05 0000000000000000
- 06 呂美慧（即呂芳漢之繼承人）
- 07 0000000000000000
- 08 呂網東
- 09 呂明旺
- 10 呂學圖（即呂天時之繼承人）
- 11 0000000000000000
- 12 呂靜淑（即呂天時之繼承人）
- 13 0000000000000000
- 14 0000000000000000
- 15 0000000000000000
- 16 0000000000000000
- 17 呂理賞
- 18 呂佳韻（即呂幸一之繼承人）
- 19 0000000000000000
- 20 呂佳瑩（即呂幸一之繼承人）
- 21 0000000000000000
- 22 呂佳宜（即呂幸一之繼承人）
- 23 0000000000000000
- 24 呂學軒（即呂幸一之繼承人）
- 25 0000000000000000
- 26 呂正一
- 27 呂理樵
- 28 林英裕
- 29 呂彥輝
- 30 呂明星
- 31 呂學遠

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 呂芳熙

04 呂信昌

05 呂信言

06 林麗美

07 陳麗英

08 呂月里

09 0000000000000000

10 李學信

11 呂淑瓏

12 0000000000000000

13 呂傳寅

14 呂傳德

15 呂嘉治

16 呂城璋

17 0000000000000000

18 呂源福

19 呂金寶

20 呂金英

21 呂志村

22 呂傳立

23 0000000000000000

24 呂張麗子

25 呂芳嘉

26 0000000000000000

27 呂芳達

28 呂奉妙

29 呂芳炤

30 劉育伶 (即呂明朝之繼承人)

31 0000000000000000

01	呂宗憲 (即呂明朝之繼承人)
02	0000000000000000
03	呂尹榕 (即呂明朝之繼承人)
04	0000000000000000
05	呂明水
06	呂仁宇
07	呂仁宙
08	呂學諭
09	呂學權
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	呂學清
14	0000000000000000
15	0000000000000000
16	呂佳玲
17	呂佳芳
18	黃麗華
19	0000000000000000
20	呂學忠
21	0000000000000000
22	呂程維
23	0000000000000000
24	呂榮壽
25	呂理南
26	呂理堅
27	周文禮
28	周淑子
29	周淑如
30	宋桂容
31	0000000000000000

01 呂理展  
02 0000000000000000  
03 呂理清  
04 0000000000000000  
05 呂理棟 (兼呂理展、游呂鳳照之訴訟代理人)  
06 住○○市○○區○○路000巷0弄00號  
07 三樓  
08 游呂鳳照  
09 呂芳校  
10 張麗玲  
11 0000000000000000  
12 呂欣峰  
13 呂芳志  
14 呂芳源  
15 呂芳壽  
16 呂宗槐  
17 張高祥  
18 呂溫裕  
19 0000000000000000  
20 呂永川  
21 0000000000000000  
22 楊呂金子  
23 0000000000000000  
24 劉志明  
25 劉進福  
26 0000000000000000  
27 劉素娥  
28 0000000000000000  
29 劉記成  
30 0000000000000000  
31 0000000000000000

- 01 張呂秀琴
- 02 呂阮月雲
- 03 呂若珵（原名呂佳純）
- 04 0000000000000000
- 05 呂玟萱
- 06 葉碧蘭
- 07 呂塗欽
- 08 0000000000000000
- 09 呂俊松
- 10 呂俊添
- 11 呂俊銘
- 12 呂俊福
- 13 呂鳳琴
- 14 顏鳳英
- 15 呂秉樺
- 16 呂軒至
- 17 曾景煌
- 18 0000000000000000
- 19 陳素慧
- 20 汪玫秀
- 21 0000000000000000
- 22 汪艾翎
- 23 0000000000000000
- 24 汪美珍
- 25 0000000000000000
- 26 邱水錦（即呂峰林之繼承人）
- 27 0000000000000000
- 28 呂坤杰
- 29 呂政源
- 30 呂允富
- 31 呂錦芳

01 呂建忠  
02 呂錦玲  
03 黃正園  
04 0000000000000000  
05 黃宗元  
06 0000000000000000  
07 0000000000000000  
08 呂豐田  
09 林孝瑾  
10 呂玉秀  
11 0000000000000000  
12 楊寶瑛  
13 呂火瑞  
14 呂秀寶  
15 0000000000000000  
16 林士正  
17 0000000000000000  
18 0000000000000000  
19 0000000000000000  
20 林士豪  
21 0000000000000000  
22 0000000000000000  
23 0000000000000000  
24 林慧螢  
25 0000000000000000  
26 0000000000000000  
27 0000000000000000  
28 林惠湘  
29 0000000000000000  
30 呂芳武  
31 呂芳鈞

- 01 呂金英
- 02 呂妙玲
- 03 呂炳堯
- 04 0000000000000000
- 05 呂炳舜
- 06 0000000000000000
- 07 呂嫦婷
- 08 呂嫦婉
- 09 0000000000000000
- 10 呂長恩
- 11 呂順元
- 12 呂佩玲
- 13 呂佩芬
- 14 呂明恆
- 15 呂雅筑
- 16 呂學坤
- 17 呂天從 (兼呂重信之繼承人)
- 18 0000000000000000
- 19 呂理曉 (兼呂重信之繼承人)
- 20 0000000000000000
- 21 呂玉杯 (原名簡玉杯) (兼呂重信之繼承人)
- 22 0000000000000000
- 23 郭呂靜子 (即呂重信之繼承人)
- 24 0000000000000000
- 25 陳呂松子 (即呂重信之繼承人)
- 26 0000000000000000
- 27 呂淑卿 (即呂重信之繼承人)
- 28 0000000000000000
- 29 謝馥禧
- 30 0000000000000000
- 31 薛麗珠

01 呂信德  
02 呂軒承  
03 呂理榕  
04 謝素靜  
05 呂俊傑  
06 0000000000000000  
07 呂芳順  
08 呂芳輝  
09 0000000000000000  
10 呂芳勝  
11 0000000000000000  
12 呂芳財  
13 0000000000000000  
14 呂理濤  
15 0000000000000000  
16 呂理澤  
17 呂采璇  
18 0000000000000000  
19 0000000000000000  
20 0000000000000000  
21 林素珠  
22 林東銘  
23 林水城  
24 0000000000000000  
25 0000000000000000  
26 林海生  
27 林烘擱  
28 林水生  
29 呂樹林  
30 蔡秀寶  
31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 呂芳琬

03 0000000000000000

04 呂芳能

05 0000000000000000

06 沈志君

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 張格維

11 張秀敏

12 0000000000000000

13 呂學林

14 張智豪

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 劉志偉

18 陳明源（即陳呂秀春之繼承人）

19 0000000000000000

20 林清棋（即劉秀蘭之繼承人）

21 0000000000000000

22 宋鈞品（即呂孟礁之擔當訴訟人）

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 王金庭（即王思銘之擔當訴訟人）

27 0000000000000000

28 上列當事人間113年度板簡更一字第6號請求分割共有物事件於中  
29 華民國114年1月14日辯論終結，於中華民國114年3月4日下午4時  
30 30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

31 法 官 李崇豪

01 法院書記官 葉子榕

02 通 譯 陳士芳

03 朗讀案由到場當事人：均未到

04 法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如  
05 下：

06 主 文

07 被告呂勁萱、呂宜真、呂彥甫、呂彥良、廖梅桂、呂宜靜、呂宜  
08 禕、呂柔賢、呂契宏、林呂淑慎、林希政、林亞蓁、吳永森、吳  
09 啟彰、吳宗霖、吳怡紋、呂惟達、李坤煌、李昱翰、李悅華、李  
10 昱慧、呂秀蓮、王呂秀菊、郭澤欽、郭家成、郭蕙瑄應就被繼承  
11 人呂芳煜所有新北市○○區○○段0000地號土地（權利範圍0000  
12 000分之6615），辦理繼承登記。

13 被告呂黃也好、呂榮勳、蔡呂採秀、呂理欽、呂裡祥、呂雅芸、  
14 呂理宏、呂理明、呂理檳、呂採鴻、呂美慧應就被繼承人呂芳漢  
15 所有新北市○○區○○段0000地號土地（權利範圍0000000分之6  
16 615），辦理繼承登記。

17 被告呂玉杯(原名簡玉杯)、郭呂靜子、陳呂松子、呂天從、呂淑  
18 卿、呂理曉應就被繼承人呂重信所有新北市○○區○○段0000地  
19 號土地（權利範圍0000000分之4704），辦理繼承登記。

20 被告呂佳韻、呂佳宜、呂學軒、呂佳瑩應就被繼承人呂幸一所有  
21 新北市○○區○○段0000地號土地（權利範圍72分之1），辦理  
22 繼承登記。

23 被告劉育伶、呂宗憲、呂尹榕應就被繼承人呂明朝所有新北市○  
24 ○區○○段0000地號土地（權利範圍144分之1），辦理繼承登  
25 記。

26 兩造共有如附表一所示之土地，應予變賣，所得價金按附表二所  
27 示各共有人之應有部分比例分配。

28 訴訟費用由兩造按如附表二所示應有部分之比例負擔。

29 事實及理由要領

30 一、被告臺北市（管理者：臺北市政府財政局）臺北市政府財政  
31 局之法定代理人於起訴後變更為胡曉嵐、被告新北市（管理

01 者：新北市政府養護工程處)之法定代理人於起訴後變更為  
02 鄭立輝，爰准由其承受訴訟，合先敘明。

03 二、被告除中華民國(管理者：財政部國有財產署)、新北市  
04 (管理者：新北市政府養護工程處)、崇偉營造工程股份有  
05 限公司兼法定代理人潘大興、呂採鴻(即呂芳漢之繼承  
06 人)、陳麗英、呂理展、呂理清、呂理棟、游呂鳳照、潘逸  
07 學、張秀敏等12人外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯  
08 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依  
09 原告聲請，由其一造辯論而為判決。

10 三、原告主張：

11 (一)按民法第823條第1項前段及第824條第2項第之規定，各共有  
12 人得隨時請求分割共有物；分割之方法，不能協議決定者，  
13 法院得因任何人之聲請，命為變賣共有物，以價金分配於各  
14 共有人。緣坐落如附表一所示之土地(下稱系爭土地)，共  
15 有人含未辦理繼承之共有人逾二百多人，共有人人數眾多，  
16 各共有人權利範圍極小，無法以原物分割方式分配於各共有  
17 人，分割後各自持有面積過於細碎，不利於日後管理處分及  
18 開發利用，又系爭土地使用現況有多處遭到違法增建物、鐵  
19 皮屋、車棚等地上物占用，原物分割易有分配不公之情事。  
20 為求系爭土地真正之價值及維護各共有人之利益與分配之公  
21 平性，將系爭土地變賣，依各共有人之權利範圍比例，以價  
22 金分配之方式分割，對於全體共有人最有利及公平適當。

23 (二)為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定又提起本  
24 訴，求為判決：(1)呂勁萱、呂宜真、呂彥甫、呂彥良、廖梅  
25 桂、呂宜靜、呂宜蒨、呂柔賢、呂契宏、林呂淑慎、林希  
26 政、林亞蓁、吳永森、吳啟彰、吳宗霖、吳怡紋、呂惟達、  
27 李坤煌、李昱翰、李悅華、李昱慧、呂秀蓮、王呂秀菊、郭  
28 澤欽、郭家成、郭蕙瑄應就被繼承人呂芳煜所有坐落新北市  
29 ○○區○○段0000地號土地所有權應有部分0000000分之661  
30 5辦理繼承登記。(2)呂黃也好、呂榮勳、蔡呂採秀、呂理  
31 欽、呂裡祥、呂雅芸、呂理宏、呂理明、呂理檳、呂採鴻、

01 呂美慧應就被繼承人呂芳漢所有坐落新北市○○區○○段00  
02 00地號土地所有權應有部分0000000分之6615辦理繼承登  
03 記。(3)呂玉杯(原名簡玉杯)、郭呂靜子、陳呂松子、呂天  
04 從、呂淑卿、呂理曉應就被繼承人呂重信所有坐落新北市○  
05 ○區○○段0000地號土地所有權應有部分0000000分之4704  
06 辦理繼承登記。(4)被告呂佳韻、呂佳宜、呂學軒、呂佳瑩應  
07 就被繼承人呂幸一所有坐落新北市○○區○○段0000地號土  
08 地所有權應有部分72分之1辦理繼承登記。(5)被告劉育伶、  
09 呂宗憲、呂尹榕應就被繼承人呂明朝所有坐落新北市○○區  
10 ○○段0000地號土地所有權應有部分144分之1辦理繼承登  
11 記。(6)系爭土地請准予變價分割，所得價金按附表二所示各  
12 自應有部分比例分配等語。

13 四、被告中華民國(管理者：財政部國有財產署)則辯以：同意  
14 變價分割各等語。

15 五、被告臺北市(管理者：臺北市政府財政局)未於言詞辯論期  
16 日到場，惟據其所提民事承受訴訟暨答辯狀則辯以：考量本  
17 局經管臺北市有持分甚小且屬轄外抵稅取得之公共設施用  
18 地，本局並無公務使用需求，同意系爭土地依民法第824條  
19 第2項第2款規定辦理變價分割，將變價所價款依土地共有  
20 人應有部分比例分配予各共有人；其次主張倘無法變價分  
21 割，依民法第824條第3項規定，以原物為分配，由受分配之  
22 共有人按本市應有部分(持分4839/0000000)依市價以現金補  
23 償本局各等語。

24 六、被告新北市(管理者：新北市政府養護工程處)則辯以：系  
25 爭土地使用分區係屬計畫道路，且目前部分遭鐵皮屋占用，  
26 部分係作為中和區公所管理之道路，並已供不特定公眾通行  
27 使用，絕非原告所稱係屬未開闢之道路使用云云，且此部分  
28 並無以原物分配顯有困難情形。況土地法第14條第1項第5款  
29 明文規定公共交通道路之土地，不得為私有，此之不得為私  
30 有，係指公共交通道路之土地如已為公有，則不得變為私有  
31 而言(參照司法院院字第1802號解釋)。本件系爭土地部分

01 屬新北市政府所有，如准許變價分割，恐達上開土地法公有  
02 變私有之處，恐造成本處後續開開計畫道路時將以更高之價  
03 額價購或微收取得各等語。

04 七、被告崇偉營造工程股份有限公司則辯以：鑑價報告每坪415,  
05 929 元，113 年公告現值，每坪619,676元，依照114年每坪  
06 新664,046元整，鑑價被告遠低於公告現值，更何況如果變  
07 價拍賣，地上物眾多，沒有拍定，每次拍賣打8折，顯然不  
08 利於全體共有人。小數人可以私下議價談買賣，不是以變價  
09 分割方式取得分割各等語。

10 八、被告呂採鴻則辯以：原告持分太小反而來聲請變價分割，其  
11 需要時間了解各等語。

12 九、被告陳麗英則辯以：系爭土地大部分都是呂家的土地，系爭  
13 土地並非沒有效用的，我們宗親會有效的利用，原告才1.多  
14 坪而已，我們希望保留原狀，維持現狀，我們會做最合理的  
15 運用各等語。

16 十、被告呂理展、呂理清、呂理棟、游呂鳳照、張秀敏則均辯  
17 以：保持原狀各等語。

18 十一、本院之判斷：

19 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
20 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  
21 在此限。民法第823條第1項定有明文。查兩造就系爭土地共  
22 有情形、無不分割之約定、依系爭土地之使用目的亦無不能  
23 分割之情等節並無爭執，並有系爭土地登記第一類謄本在卷  
24 可佐，是揆諸前旨，原告請求分割系爭土地，洵屬有據，自  
25 應准許。

26 (二)次按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前  
27 已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第  
28 759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民  
29 法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其  
30 繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟原告如於  
31 本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合

01 併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴  
02 訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣無違（最高法院6  
03 9年台上字第1012號判例意旨參照）。經查呂芳煜、呂芳  
04 漢、呂重信、呂幸一、呂明朝為系爭土地之共有人，分別於  
05 69年5月13日、75年1月1日、112年4月20日、113年6月28  
06 日、113年9月25日死亡，被告呂勁萱、呂宜真、呂彥甫、呂  
07 彥良、廖梅桂、呂宜靜、呂宜蒨、呂柔賢、呂契宏、林呂淑  
08 慎、林希政、林亞蓁、吳永森、吳啟彰、吳宗霖、吳怡紋、  
09 呂惟達、李坤煌、李昱翰、李悅華、李昱慧、呂秀蓮、王呂  
10 秀菊、郭澤欽、郭家成、郭蕙瑄為呂芳煜之繼承人，被告呂  
11 黃也好、呂榮勳、蔡呂採秀、呂理欽、呂裡祥、呂雅芸、呂  
12 理宏、呂理明、呂理檳、呂採鴻、呂美慧為呂芳漢之繼承  
13 人，被告呂玉杯(原名簡玉杯)、郭呂靜子、陳呂松子、呂天  
14 從、呂淑卿、呂理曉為呂重信之繼承人，被告呂佳韻、呂佳  
15 宜、呂學軒、呂佳瑩為呂幸一之繼承人，被告劉育伶、呂宗  
16 憲、呂尹榕為呂明朝之繼承人，迄今均尚未辦理繼承登記  
17 等情，有原告提出之除戶之戶籍謄本、其全體繼承人之戶籍  
18 謄本及土地登記第一類謄本等件為證，則原告起訴請求分割  
19 系爭土地同時，併予請求前開被告分別就其等之被繼承人所  
20 遺如系爭土地之應有部分辦理繼承登記，核無不合，應予准  
21 許。

22 (三)又按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的  
23 不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第82  
24 3條第1項定有明文。本件系爭房地並無依法令不能分割之情  
25 形，且各共有人間亦無約定不分割之期限，各共有人自得隨  
26 時請求分割共有物。再按民法第824條項規定：「共有物之  
27 分割，依共有人協議之方法行之。」、「分割之方法，不能  
28 協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分  
29 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分  
30 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
31 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以

01 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
02 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
03 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」，再分割共  
04 有物，以消滅共有關係為目的。查系爭土地，各共有人取得  
05 系爭土地所有權之原因各殊致難以利用系爭土地，又被告財  
06 政部國有財產署、臺北市政府財政局亦同意變價分割，而其  
07 餘被告經合法通知無正當理由而均未於言詞辯論期日到場，  
08 視同自認均同意變價分割，則其等無繼續保持共有之意思已  
09 甚明確。而系爭土地之面積僅2270.38平方公尺，其共有人  
10 已逾200人等情，有上開土地登記第一類謄本在卷可佐，且  
11 依現場照片可見系爭土地形狀不規則，部分為道路部分有建  
12 物占用，又每位共有人持分面積甚小，準此，本件如採原物  
13 分配之方法，雖非不能實物分割，然系爭土地勢必細分而降  
14 低經濟及利用價值，難為通常之使用，且為顧及經濟效用，  
15 並求得各共有人分得之價值相當，亦不宜以原物分配兼金錢  
16 補償之方法分配予各共有人。而以變賣共有物方式為分割  
17 時，依民法第824條第7項規定，共有人即兩造任一方仍有依  
18 相同條件優先承買之權，是兩造任一方如認經由公開拍賣機  
19 制所拍定之價格，係一合理可接受之價格，亦得經由優先承  
20 賣權之行使，取得系爭土地之全部。從而，本院審酌上情，  
21 認系爭土地以變價方式分割，以價金分配兩造之方式為佳。  
22 如此方能兼顧各共有人之利益，符合公平原則，應屬適當。

23 (四)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
24 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
25 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
26 或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參  
27 加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，  
28 民法第824條之1第1至2項分別定有明文。查被告林英裕分別  
29 於84年11月18日、88年5月14日已將其就系爭土地之應有部  
30 分設定普通抵押權予受告知人陳美惠、賀光華，此有土地登  
31 記謄本在卷可憑，本院已依原告聲請而對前開抵押權人告知

01 訴訟，其未參加訴訟，依上開規定，受告知訴訟人之權利即  
02 應移存於抵押人就系爭土地所分得之部分，附此敘明。

03 (五)綜上所述，原告本於共有人之地位，請求如聲明第1至6項所  
04 示，為有理由，應予准許。

05 (六)本件係因分割共有物而涉訟，法院斟酌何種分割方法較能增  
06 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分  
07 割方法，不因由何造起訴而有不同，如僅因法院准原告分割  
08 共有物之請求，即命被告負擔全部訴訟費用，不免失衡，爰  
09 命兩造依應有部分比例負擔訴訟費用。

10 十二、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2  
11 款之規定，請求將系爭土地准以變價分割，所得價金由兩  
12 造按附表二所示各自應有部分比例分配，為有理由，應予  
13 准許。

14 十三、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，  
15 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情  
16 形，命勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1  
17 定有明文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種  
18 方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以  
19 決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請  
20 求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被  
21 告負擔，將顯失公平，依前開規定，除被告按其應有部分  
22 比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。  
23 爰另諭知訴訟費用之負擔比例如主文第7項所示。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

25 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

26 書 記 官 葉子榕

27 法 官 李崇豪

28 上列為正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
30 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

02 書 記 官 葉 子 榕

03 附表一：（不動產標示）

04 土地：新北市○○區○○段0000地號，權利範圍：全部。

05 附表二：（應有部分比例）

06

編號	共有人	應有部分比例
1	呂勁萱、呂宜真、呂彥甫、呂彥良、廖梅桂、呂宜靜、呂宜蒨、呂柔賢、呂契宏、林呂淑慎、林希政、林亞蓁、吳永森、吳啟彰、吳宗霖、吳怡紋、呂惟達、李坤煌、李昱翰、李悅華、李昱慧、呂秀蓮、王呂秀菊、郭澤欽、郭家成、郭蕙瑄	共同共有 0000000分之6615 (繼承呂芳煜)
2	呂芳士	0000000分之6615
3	呂黃也好、呂榮勳、蔡呂採秀、呂理欽、呂裡祥、呂雅芸、呂理宏、呂理明、呂理檳、呂採鴻、呂美慧	共同共有 0000000分之6615 (繼承呂芳漢)
4	呂網東	190512分之280
5	呂明旺	0000000分之11760
6	呂理賞	72分之1
7	呂佳韻、呂佳宜、呂學軒、呂佳瑩	共同共有 72分之1 (繼承呂幸一)

8	呂正一	0000000分之6615
9	呂理樵	162分之1
10	林英裕	324分之1
11	呂彥輝	64分之1
12	呂明星	0000000分之11760
13	呂學遠	576分之1
14	呂芳熙	168分之1
15	呂信昌	1344分之3
16	呂信言	1344分之11
17	林麗美	0000000分之3528
18	陳麗英	270分之1
19	呂月里	486分之1
20	李學信	432分之1
21	呂淑瓏	216分之1
22	呂傳寅	0000000分之18480
23	呂傳德	80分之1
24	呂嘉治	80分之1
25	呂城璋	0000000分之5880
26	呂源福	4536分之5
27	呂金寶	4536分之5
28	呂金英	4536分之5
29	中華民國 (管理者:財政部國有財產 署)	793800分之71863
30	呂志村	72分之1
31	呂傳立	0000000分之2800

32	呂張麗子	0000000分之700
33	呂芳嘉	0000000分之700
34	呂芳達	0000000分之700
35	呂奉妙	0000000分之700
36	呂芳炤	0000000分之13230
37	劉育伶、呂宗憲、呂尹榕	共同共有 144分之1 (繼承呂明朝)
38	呂明水	144分之1
39	呂仁宇	336分之1
40	呂仁宙	336分之1
41	呂學諭	6912分之32
42	呂學權	6912分之32
43	呂學清	6912分之32
44	呂佳玲	13440分之10
45	呂佳芳	13440分之10
46	黃麗華	40320分之10
47	呂學忠	322560分之110
48	呂程維	322560分之110
49	呂榮壽	1458分之1
50	呂理南	1458分之1
51	呂理堅	1458分之1
52	周文禮	2916分之1
53	周淑子	2916分之1
54	周淑如	2916分之1
55	宋桂容	5832分之1

56	呂理展	768分之1
57	呂理清	768分之1
58	呂理棟	768分之1
59	游呂鳳照	768分之1
60	呂芳校	0000000分之5600
61	望安鄉 (管理者:澎湖縣望安鄉公所)	241920分之13919
62	員林市 (管理者:彰化縣員林市公所)	648分之5
63	張麗玲	0000000分之12667
64	臺北市 (管理者:臺北市政府財政局)	0000000分之4839
65	呂欣峰	270分之1
66	呂芳志	39690分之49
67	呂芳源	39690分之49
68	呂芳壽	39690分之49
69	呂宗槐	0000000分之13230
70	張高祥	0000000分之10584
71	呂三郎	635040分之784
72	呂溫裕	0000000分之6615
73	呂永川	0000000分之5600
74	楊呂金子	0000000分之5600
75	劉志明	0000000分之1120
76	劉進福	0000000分之1120

77	劉素娥	0000000分之1120
78	劉記成	0000000分之1120
79	張呂秀琴	20736分之48
80	呂阮月雲	672分之1
81	呂若珣(原名呂佳純)	0000000分之5880
82	呂玟萱	0000000分之5880
83	葉碧蘭	0000000分之6615
84	呂塗欽	216分之1
85	呂俊松	0000000分之4704
86	呂俊添	0000000分之4704
87	呂俊銘	0000000分之4704
88	呂俊福	0000000分之4704
89	呂鳳琴	00000000分之4704
90	顏鳳英	00000000分之4704
91	呂秉樺	216分之1
92	呂軒至	216分之1
93	永純化學工業股份有限公司	0000000分之5880
94	曾景煌	45360分之183
95	新北市 (管理者:新北市政府養護 工程處)	0000000分之500491
96	陳素慧、汪玫秀、汪艾 翎、汪美珍	共同共有 20736分之12
97	陳素慧	20736分之36
98	呂坤杰	0000000分之17640

99	呂政源	0000000分之17640
100	鴻展商務有限公司	432分之4
101	呂允富	0000000分之6615
102	呂錦芳	18900分之21
103	呂建忠	18900分之21
104	呂錦玲	18900分之7
105	黃正園	0000000000分之00000000
106	黃宗元	0000000000分之00000000
107	呂豐田	0000000分之13991
108	林孝瑾	635040分之784
109	呂玉秀、楊寶瑛、薛麗珠、呂信德、呂軒承、呂理榕	共同共有 190512分之280
110	潘逸學	432分之19
111	呂火瑞	960分之1
112	呂秀寶	960分之1
113	林士正	3840分之1
114	林士豪	3840分之1
115	林慧螢	3840分之1
116	林惠湘	3840分之1
117	呂芳武	0000000分之3696
118	呂芳鈞	0000000分之3696
119	呂金英	0000000分之3696
120	呂妙玲	0000000分之3696

121	呂炳堯	192分之1
122	呂炳舜	192分之1
123	呂嫦婷	192分之1
124	呂嫦婉	192分之1
125	呂長恩	576分之1
126	呂順元、呂佩玲、呂佩芬、呂明恆、呂雅筑	共同共有 0000000分之3528
127	呂學坤	0000000分之4704
128	呂玉杯(原名簡玉杯)、郭呂靜子、陳呂松子、呂天從、呂淑卿、呂理曉	共同共有 0000000分之4704 (繼承呂重信)
129	呂天從	0000000分之4704
130	呂理曉	0000000分之4704
131	呂玉杯(原名簡玉杯)	0000000分之2940
132	謝馥禧	27216分之193
133	謝素靜	972分之2
134	崇偉營造工程股份有限公司	1215分之4
135	呂俊傑	0000000分之3696
136	呂芳順	1944分之1
137	呂芳輝	1944分之1
138	呂芳勝	1944分之1
139	呂芳財	1944分之1
140	呂理濤	1944分之1
141	呂理澤	1944分之1
142	呂采璇	0000000分之784

143	林素珠	5760分之1
144	林東銘	5760分之1
145	林水城	5760分之1
146	林海生	5760分之1
147	林烘擱	5760分之1
148	林水生	5760分之1
149	呂樹林	190512分之280
150	蔡秀寶	0000000分之5600
151	呂芳垸	3240分之5
152	呂芳能	3240分之5
153	沈志君	2916分之1
154	潘大興	3888分之25
155	張格維	900分之1
156	張秀敏	432分之1
157	呂學林	0000000分之4704
158	張智豪	0000000分之5600
159	劉志偉	0000000分之5600
160	林怡利	0000000分之5600
161	陳明源	960分之1 (繼承陳呂秀春)
162	林清棋	0000000分之1120 (繼承劉素蘭)
163	宋鈞品	0000000分之5600
164	王金庭	324分之5
165	邱水錦	0000000分之17640 (繼承呂峰林)

(續上頁)

01

166	呂學圖	96分之1 (繼承呂天時)
167	呂靜淑	288分之1 (繼承呂天時)