

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

114年度板簡字第594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 范文松

杜樹生

許清龍

范文正

林永芳

住○○市○○區○○路○段00號4樓

許春鐘

住○○市○○區○○路○段00巷0弄00

范文邦

范春敏

上列八人共同

訴訟代理人 謝玉山律師

被告 許文男

許蔡秋香

許春裡

許雅涵

01 許炳榮  
02 0000000000000000  
03 0000000000000000  
04 許清海  
05 許麗燕  
06 0000000000000000  
07 許麗珠  
08 0000000000000000  
09 曾景煌  
10 林增城  
11 林志鴻  
12 0000000000000000  
13 林嘯群  
14 林祖兒  
15 林志騰  
16 0000000000000000  
17 范嘉昇  
18 范嘉祥  
19 范嘉信  
20 范貞琦  
21 許春富  
22 許春貴  
23 0000000000000000  
24 許碧雄  
25 0000000000000000  
26 范春香  
27 0000000000000000  
28 謝素琴  
29 0000000000000000  
30 范文寬  
31 0000000000000000

01 顏明霞

02 0000000000000000

03 范瑞城

04 范如霜

05 范如意

06 許智偉

07 范東城

08 江萬龍

09 顏盟宗

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 顏婉雯 同住○○市○○區○○路○○段000巷00弄0

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 邵夏江

16 李士宗

17 柳慰宗

18 朱素紅

19 范楊瓊璧

20 楊惠美

21 0000000000000000

22 李錦雪(即江萬億之繼承人)

23 0000000000000000

24 江晉賢(即江萬億之繼承人)

25 0000000000000000

26 江啓豪(即江萬億之繼承人)

27 0000000000000000

28 參 加 人 安泰商業銀行股份有限公司(被告林永芳之債權  
29 人)

30 設臺北市○○區○○路○○段0號00、00  
31 及00樓

01 法定代理人 俞宇琦

02 訴訟代理人 吳秉修

03 上列當事人間請求分割共有物等事件，於民國114年6月18日言詞  
04 辯論終結，本院判決如下：

05 主 文

06 被告李錦雪、江晉賢、江啓豪應就其被繼承人江萬億所遺新北市  
07 ○○區○○段○○○地號土地（權利範圍應有部分為126/1050  
08 0）、新北市○○區○○段○○○地號土地（權利範圍應有部分  
09 為126/10500）辦理繼承登記。

10 兩造共有如附表一、附表二、附表三所示之不動產，應予以變賣  
11 分割，所得價金由兩造按附表一、附表二、附表三所示應有部分  
12 之比例分配。

13 訴訟費用由兩造按附表一、附表二、附表三所示應有部分之比例  
14 負擔。

15 事實及理由

16 一、本件被告許文男、被告許蔡秋香、被告許春裡、被告許雅  
17 涵、被告許清海、被告許麗燕、被告許麗珠、被告曾景煌、  
18 被告林增城、被告林志鴻、被告林嘯群、被告林祖兒、被告  
19 林志騰、被告范嘉昇、被告范嘉祥、被告范嘉信、被告范貞  
20 琦、被告許春富、被告許春貴、被告許碧雄、被告范春香、  
21 被告謝素琴、被告范文寬、被告范如霜、被告范如意、被告  
22 許智偉、被告范東城、被告江萬龍、被告顏盟宗、被告顏婉  
23 雯、被告邵夏江、被告李士宗、被告柳慰宗、被告朱素紅、  
24 被告范楊瓊璧、被告楊惠美、被告李錦雪(即江萬億之繼承  
25 人)、被告江晉賢(即江萬億之繼承人)、被告江啓豪(即江萬  
26 億之繼承人)經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經核無  
27 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，准由其  
28 一造辯論而為判決。

29 二、原告主張：原告於113年12月19日以拍賣為原因登記取得系  
30 爭土地之所有權，應有部分均為6300分之58。又系爭土地之  
31 共有人為原告及被告，系爭土地及應有部分各如附表一至附

01 表三權利範圍欄所示。原告不欲繼續系爭土地之共有關係，  
02 系爭土地亦無依法令或使用目的不能分割之情形，故原告爰  
03 提起本件共有物分割訴訟，為此，爰依民法第823條第1項、  
04 第824條第2項第2款前段之規定，提起本件變價分割共有物  
05 之訴。並聲明：（一）被告李錦雪、江晉賢、江啓豪應就其  
06 被繼承人江萬億所遺新北市○○區○○段○○○地號土地  
07 （權利範圍應有部分為126/10500）、新北市○○區○○段  
08 ○○○地號土地（權利範圍應有部分為126/10500）辦理繼  
09 承登記。（二）兩造共有如附表一、附表二、附表三所示之  
10 不動產，予以變賣分割，所得價金由兩造按附表一、附表  
11 二、附表三所示應有部分比例分配。

12 三、被告則分別以下列陳詞置辯：

13 （一）被告范文松、被告杜樹生、被告許清龍、被告范文正、被告  
14 林永芳、被告許春鐘、被告范文邦、被告范春敏：被告希望  
15 向原告買回原共有人出售給原告的應有部分，因為系爭土地  
16 是祖先留下來的祖產，有感情，不希望被拍賣掉。

17 （二）被告范瑞城：同意分割。

18 （三）被告許炳榮：不同意分割。

19 （四）被告顏明霞：同意分割。

20 （五）被告林永芳之參加人安泰商業銀行股份有限公司：不同意分  
21 割。

22 四、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
23 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
24 物權，民法第759條定有明文。查附表二、三土地登記共有  
25 人江萬億已於110年10月18日死亡，附表二、三土地應有部  
26 分仍登記在江萬億名下，而江萬億之繼承人有被告李錦雪、  
27 江晉賢、江啓豪，此有全體繼承人戶籍謄本及家事公告附卷  
28 可稽。故原告訴請上開被告等人就被繼承人江萬億所有之系  
29 爭土地所有權公同共有部分辦理繼承登記，自屬有據，應予  
30 准許。

31 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，

01 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  
02 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之  
03 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有  
04 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
05 配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分  
06 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二、原物分配  
07 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以  
08 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於  
09 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不  
10 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第823條  
11 第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。至於分割共有  
12 物究以原物分配或變價分配為適當，法院應斟酌當事人意  
13 願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情  
14 形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。查  
15 系爭土地為兩造所共有，又無不能分割之情事及不分割之特  
16 約，兩造既無法協議分割，則原告訴請裁判分割，揆諸上開  
17 法文，自無不合。查系爭不動產為兩造所共有，應有部分如  
18 附表一至三所示，此部分有土地及建物登記謄本可稽，而系  
19 爭不動產由兩造所共有，倘依應有部分比例為原物分割，除  
20 難以公平分配，徒增日後各共有人使用上之相關爭議，且系  
21 爭土地共有人有50幾名之多，實際使用之共有人依被告所稱  
22 卻僅有數名，又除原告外亦有其餘共有人亦同意變價分割，  
23 實際使用之共有人又未能提出其餘共有人同意之方案，準  
24 此，因認採取原告所主張變價分割方式，更能發揮經濟效  
25 益。且系爭土地變價時至公開市場是以最高價者得標，是以  
26 變價之結果，共有人可獲之利益亦屬最大，又兩造均係系爭  
27 土地之共有人，享有優先承買權，故不同意分割之被告，於  
28 變價後依法仍可主張優先承買權。本院爰依民法第824條第2  
29 項之規定，綜合考量系爭土地面積、共有物性質、共有人之  
30 意願、共有人應有部分比例、全體共有人之利益及公平原則  
31 等一切事項，認本件不宜原物分割，應予變賣，所得價金按

01 各兩造按如附表一至三所示應有部分之比例分配為適當。

02 六、綜上所述，原告訴請被告李錦雪、江晉賢、江啓豪應就其被  
03 繼承人江萬億所遺新北市○○區○○段○○○地號土地（權  
04 利範圍應有部分為126/10500）、新北市○○區○○段○○  
05 ○地號土地（權利範圍應有部分為126/10500）辦理繼承登  
06 記，為有理由，應予准許。原告訴請兩造共有如附表一、  
07 二、三所示之不動產，予以變價分割，所得價金由兩造按附  
08 表一、二、三所示應有部分比例分配，為有理由，亦應予准  
09 許，爰判決如主文第2項所示。

10 七、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  
11 進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分  
12 割方法，不因由何造起訴而有不同，如僅因法院准原告分割  
13 共有物之請求，即命被告負擔全部訴訟費用，不免失衡，爰  
14 命兩造依附表一、二、三應有部分之比例負擔訴訟費用。

15 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
16 第2項、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

18 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

19 法 官 呂安樂

20 以上為正本係照原本作成。

21 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  
22 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  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 16 日

25 書記官 魏賜琪

26 附表一：

附表一：

土地：新北市中和區景福段709地號土地 面積：67.74平方公尺					
項次	被告編號	姓名	登記 次序	應有部分比例	備註
1	1	范文松	0007	26 / 5250	
2	1(重複)	范文松(重複)	0053	578 / 37800	
3	2	杜樹生	0011	298 / 4200	
4	3	許文男	0022	26 / 1050	
5	4	許蔡秋香	0023	84 / 1050	
6	5	許春裡	0024	29 / 1050	
7	6	許雅涵	0025	29 / 1050	
8	7	許炳榮	0026	446 / 31500	
9	8	許清海	0027	446 / 31500	
10	9	許清龍	0028	446 / 31500	
11	10	許麗燕	0029	446 / 31500	
12	11	許麗珠	0031	446 / 31500	
13	12	曾景煌	0034	4260 / 31500	
14	13	林增城	0036	27 / 2100	
15	14	范文正	0037	1337 / 5250	
16	14(重複)	范文正(重複)	0054	578 / 37800	
17	15	林永芳	0039	21 / 1050	
18	15(重複)	林永芳(重複)	0066	578 / 37800	
19	16	林志鴻	0040	公司共有 27 / 2100	登次40-43公司共有
20	17	林嘯群	0041		
21	18	林祖兒	0042		
22	19	林志騰	0043		
23	20	范嘉昇	0044	80 / 4200	
24	21	范嘉祥	0045	80 / 4200	
25	22	范嘉信	0046	80 / 4200	
26	23	范貞琦	0047	80 / 4200	
27	24	許春富	0049	52 / 10500	
28	25	許春貴	0050	52 / 10500	
29	26	許春鐘	0051	52 / 10500	
30	27	許碧雄	0052	52 / 10500	
31	28	范文邦	0055	578 / 37800	
32	29	范春香	0056	578 / 37800	
33	30	范春敏	0058	578 / 37800	
34	31	謝素琴	0059	1913 / 94500	
35	32	范文寬	0060	578 / 37800	
36	33	顏明霞	0061	3317 / 378000	
37	34	范瑞城	0062	578 / 151200	
38	35	范如霜	0063	578 / 151200	
39	36	范如意	0064	578 / 151200	
40	37	許智偉	0067	52 / 10500	
41	原告	一如永續股份有限公司	0068	58 / 6300	
		總計		1	

02 附表二：

## 附表二：

土地：新北市中和區景福段726地號土地					
面積：26.11平方公尺					
項次	被告編號	姓名	登記 次序	應有部分比例	備註
1	1	范文松	0017	52 / 5250	
2	1(重複)	范文松(重複)	0085	578 / 37800	
3	2	杜樹生	0004	202 / 2625	
4	3	許文男	0031	26 / 1050	
5	4	許蔡秋香	0032	84 / 1050	
6	5	許春裡	0035	29 / 1050	
7	6	許雅涵	0036	29 / 1050	
8	7	許炳榮	0042	446 / 31500	
9	8	許清海	0043	446 / 31500	
10	9	許清龍	0044	446 / 31500	
11	10	許麗燕	0045	446 / 31500	
12	11	許麗珠	0047	446 / 31500	
13	12	曾景煌	0051	4260 / 31500	
14	13	林增城	0055	27 / 2100	
15	14	范文正	0056	104 / 5250	
16	14(重複)	范文正(重複)	0073	578 / 37800	
17	15	林永芳	0058	21 / 1050	
18	15(重複)	林永芳(重複)	0086	578 / 37800	
19	16	林志鴻	0060	共同共有 27 / 2100	登次0060-0063共同 共有
20	17	林嘯群	0061		
21	18	林祖兒	0062		
22	19	林志騰	0063		
23	20	范嘉昇	0064	80 / 4200	
24	21	范嘉祥	0065	80 / 4200	
25	22	范嘉信	0066	80 / 4200	
26	23	范貞琦	0067	80 / 4200	
27	24	許春富	0069	52 / 10500	
28	25	許春貴	0070	52 / 10500	
29	26	許春鐘	0071	52 / 10500	
30	27	許碧雄	0072	52 / 10500	
31	28	范文邦	0074	578 / 37800	
32	29	范春香	0075	578 / 37800	
33	30	范春敏	0077	578 / 37800	
34	31	謝素琴	0078	1913 / 94500	
35	32	范文寬	0079	1913 / 94500	
36	33	顏明霞	0080	5189 / 378000	
37	34	范瑞城	0081	578 / 151200	
38	35	范如霜	0082	578 / 151200	
39	36	范如意	0083	578 / 151200	
40	37	許智偉	0087	52 / 10500	
41	38	范東城	0002	63 / 1050	
42	39	江萬龍	0007	126 / 10500	
43	40	顏盟宗	0033	63 / 10500	
44	41	顏婉雯	0034	63 / 10500	
45	42	邵夏江	0039	14 / 1050	
46	43	李士宗	0041	63 / 1050	

01

47	44	柳慰宗	0049	126 / 10500	
48	45	朱素紅	0053	14 / 1050	
49	46	范楊瓊壁	0054	14 / 1050	
50	47	楊惠美	0059	63 / 10500	
51	48	李錦雪(即江萬億之繼承人)	0006(未辦繼承登記)	共同共有126 / 10500	登次0006江萬億，尚未辦理繼承登記
52	49	江晉賢(即江萬億之繼承人)	0006(未辦繼承登記)		
53	50	江啓豪(即江萬億之繼承人)	0006(未辦繼承登記)		
54	原告	一如永續股份有限公司	0088	58 / 6300	
總計				1	

02 附表三：

附表三：

土地：新北市中和區景福段758地號土地 面積：13.29平方公尺					
項次	被告編號	姓名	登記次序	應有部分比例	備註
1	1	范文松	0017	52 / 5250	
2	1(重複)	范文松(重複)	0073	578 / 37800	
3	2	杜樹生	0004	202 / 2625	
4	3	許文男	0031	26 / 1050	
5	4	許蔡秋香	0032	84 / 1050	
6	5	許春裡	0035	29 / 1050	
7	6	許雅涵	0036	29 / 1050	
8	7	許炳榮	0042	446 / 31500	
9	8	許清海	0043	446 / 31500	
10	9	許清龍	0044	446 / 31500	
11	10	許麗燕	0045	446 / 31500	
12	11	許麗珠	0047	446 / 31500	
13	12	曾景煌	0051	4260 / 31500	
14	13	林增城	0055	27 / 2100	
15	14	范文正	0056	104 / 5250	
16	14(重複)	范文正(重複)	0074	578 / 37800	
17	15	林永芳	0058	21 / 1050	
18	15(重複)	林永芳(重複)	0086	578 / 37800	
19	16	林志鴻	0060	公司共有 27 / 2100	登次0060-0063公司共有
20	17	林嘯群	0061		
21	18	林祖兒	0062		
22	19	林志騰	0063		
23	20	范嘉昇	0064	80 / 4200	
24	21	范嘉祥	0065	80 / 4200	
25	22	范嘉信	0066	80 / 4200	
26	23	范貞琦	0067	80 / 4200	
27	24	許春富	0069	52 / 10500	
28	25	許春貴	0070	52 / 10500	
29	26	許春鐘	0071	52 / 10500	
30	27	許碧雄	0072	52 / 10500	
31	28	范文邦	0075	578 / 37800	
32	29	范春香	0076	578 / 37800	
33	30	范春敏	0078	578 / 37800	
34	31	謝素琴	0079	1913 / 94500	
35	32	范文寬	0080	1913 / 94500	
36	33	顏明霞	0081	5189 / 378000	
37	34	范瑞城	0082	578 / 151200	
38	35	范如霜	0083	578 / 151200	
39	36	范如意	0084	578 / 151200	
40	37	許智偉	0087	52 / 10500	
41	38	范東城	0002	63 / 1050	
42	39	江萬龍	0007	126 / 10500	
43	40	顏盟宗	0033	63 / 10500	
44	41	顏婉雯	0034	63 / 10500	
45	42	邵夏江	0039	14 / 1050	

46	43	李士宗	0041	63 / 1050	
47	44	柳慰宗	0049	126 / 10500	
48	45	朱素紅	0053	14 / 1050	
49	46	范楊瓊壁	0054	14 / 1050	
50	47	楊惠美	0059	63 / 10500	
51	48	李錦雪(即江萬億之繼承人)	0006(未辦繼承登記)	公司共有126 / 10500	登次0006江萬億，尚未辦理繼承登記
52	49	江晉賢(即江萬億之繼承人)	0006(未辦繼承登記)		
53	50	江啓豪(即江萬億之繼承人)	0006(未辦繼承登記)		
54	原告	一如永續股份有限公司	0088	58 / 6300	
總計				1	