

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

113年度重簡字第922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

余家斌律師

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 林柏村

林杜美真

林榮堂

林俊傑

陳鎮仲

陳詮昇

陳美娟

陳美莉

陳美晴

陳美伶

陳萬成

陳阿雪

杜傳黃

杜坤松

杜碧珠

01 游景逸

02 0000000000000000

03 王俊隆

04 0000000000000000

05 王彬旭

06 王紋華

07 王紫涵

08 游文芳

09 0000000000000000

10 楊春慎

11 林佳昌

12 林佳明

13 王全中（即陳玉雲之繼承人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 王全三（即陳玉雲之繼承人）

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 王全好（即陳玉雲之繼承人）

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 王全華（即陳玉雲之繼承人）

26 0000000000000000

27 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月3日言
28 詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 被告王全中、王全三、王全好、王全華應就被繼承人陳玉雲所遺
31 如附表一編號1至5所示地號土地應有部分均為八十分之一，辦理

01 繼承登記。
02 兩造共有如附表一編號1至5所示土地應予合併變價分割，所得價
03 金由兩造依附表二「應有部分比例(A)」、「應有部分比例
04 (B)」、「應有部分比例(C)」、「應有部分比例(D)」、
05 「應有部分比例(E)」欄所示比例分配。
06 訴訟費用由兩造依附表二所示應負擔之訴訟費用比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序方面

09 一、原告起訴主張兩造為新北市○○區○○段000○000○000○0
10 00○000地號土地（下合稱系爭土地）之共有人，依民法第8
11 23條第1項前段、第824條第5項規定，請求裁判分割系爭土
12 地。嗣查明系爭土地共有人即陳玉雲於起訴前已死亡，故撤
13 回對被告陳玉雲之起訴，並追加其繼承人即王全中、王全
14 三、王全好、王全華（下合稱王全中等4人）為被告，補充
15 聲明：被告王全中等4人應就被繼承人陳玉雲所遺系爭土地
16 之應有部分辦理繼承登記。合於民事訴訟法第255條第1項第
17 5款、第256條規定，應予准許。

18 二、被告中華民國(管理者：財政部國有財產署)、林榮堂、林俊
19 傑、王全三(即陳玉雲之繼承人)以外之其他被告經合法通
20 知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
21 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
22 決。

23 貳、實體方面

24 一、原告主張：兩造共有系爭土地，各自權利範圍比例如附表二
25 所示，兩造就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭土地之
26 使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造無法達成協議分
27 割，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2、5項規定，
28 請求裁判分割系爭土地。又依附表一所示系爭土地面積，共
29 有人人數眾多，如將系爭土地以原物分配予全體共有人，將
30 使各共有人受分配之土地面積過小，如此細分之結果，反將
31 喪失系爭土地之整體使用價值及經濟利益，又系爭土地應由

01 何共有人分配取得完整之所有權，及應補償他造未受分配不
02 動產之金額，兩造亦無共識，足認系爭土地採原物分配顯有
03 困難。如採變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，將使
04 系爭土地之市場價值極大化，對於兩造而言顯較為有利，故
05 原告主張系爭土地變價分割為最適宜分割方案。另系爭土地
06 登記共有人陳玉雲已死亡，其繼承人為被告王全中等4人，
07 迄未就被繼承人陳玉雲所遺系爭土地原應有部分辦理繼承登
08 記。爰依民法第759條、第823條第1項前段、第824條第2、5
09 項規定提起本件訴訟，並聲明：如主文第1、2項所示。

10 二、被告則以：

11 (一)被告中華民國(管理者：財政部國有財產署)：同意變價分
12 割。

13 (二)被告林榮堂：同意分割，也同意變價分割。

14 (三)被告林俊傑：不同意分割，因為共有人眾多，分割勢必要變
15 價，走法拍的程序以八折賤賣，伊不同意。

16 (四)被告王紫涵：不同意分割，伊對價格有疑問。

17 (五)被告王全三：伊雖為陳玉雲之繼承人，但繼承人是否辦理繼
18 承登記係繼承人之選擇，不應強迫伊辦理繼承登記，且負擔
19 不必要的訴訟費用，又伊未曾接獲任何協議分割共有物方法
20 的訊息，顯與原告起訴主張：「分割之方法不能協議決定，
21 或於協議…」等語不符，另系爭土地具有供家族祭祀及團結
22 家族之可能性，伊不同意分割，亦不同意變價分割。此外，
23 伊反對原告追加，起訴時只有一筆土地而已，並主張優先購
24 買權，請原告退出共有關係。再者，原告如認持分土地面積
25 不大，為何要購入系爭土地，目的為何，要達到土地最大利
26 用價值，不一定要變價分割，維持現狀也可以讓現住者獲得
27 最大價值，原告泛指最大化土地價值實屬空言，且系爭土地
28 係伊母親留下來的，有紀念價值，且建築過多有損大家生存
29 價值。

30 (六)其他被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出其
31 他書狀作任何聲明或陳述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)原告訴請被告王全中等4人辦理陳玉雲所遺系爭土地應有部
03 分之繼承登記，有無理由？

04 1. 按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
05 財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本
06 身者，不在此限。民法第1148條第1項定有明文。次按分割
07 共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行
08 為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條
09 規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有
10 物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可
11 就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求
12 該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理
13 繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。

14 2. 查系爭土地登記共有人陳玉雲於100年3月7日死亡，而被告
15 王全中等4人為其繼承人，尚未辦理繼承登記等情，有系爭
16 土地登記第一類謄本、繼承系統表、除戶戶籍謄本及臺灣士
17 林地方法院家事庭113年5月26日士院鳴家巧100年度司繼字
18 第661號函等件在卷可稽，依前開規定及說明，原告請求被
19 告被告王全中等4人應就被繼承人陳玉雲所遺系爭土地應有
20 部分辦理繼承登記，即屬有據，應予准許。

21 (二)原告訴請裁判合併分割系爭土地，有無理由？

22 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 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
24 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有
25 人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第5項分別
26 定有明文。

27 2. 原告主張兩造共有系爭土地，各自權利範圍比例如附表二所
28 示，並無依法或使用目的不能分割或定有不分割之約定，因
29 無法達成分割協議，訴請裁判分割等情，業據提出地籍圖謄
30 本、土地登記第一類謄本、現場照片等件為憑，並有新北
31 市政府工務局113年7月15日新北工建字第1131344301號函、新

01 北市三重區公所113年7月15日新北重工字第1132122030號
02 函、新北市政府113年7月17日新北府城測字第1131393097號
03 函、新北市三重地政事務所113年7月18日新北重地登字第11
04 36164081號函在卷可稽，參以系爭土地共有人於本院言詞辯
05 論期日均經合法通知，未能全部到場表示分割系爭土地之意
06 見，顯難進行協議，足見原告主張應裁判分割系爭土地，以
07 消滅兩造間共有關係，即屬有據。又系爭土地相毗鄰，且現
08 共有人均相同（如附表二所示），佐以系爭土地之面積分別
09 為25.02平方公尺、116.00平方公尺、25.51平方公尺、26.3
10 6平方公尺、1.72平方公尺，面積不大，共有人非少，如不
11 合併分割，所有權不易簡化，且將使共有人各筆各別分割取
12 得之土地顯得更零散破碎，不利於經濟之效用，足見原告請
13 求合併分割系爭土地，亦屬有據。

14 (三)系爭土地最適宜之分割方法為何？

- 15 1. 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不
16 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
17 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
18 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
19 共有人。民法第824條第1項、第2項第2款前段分別定有明
20 文。又分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法
21 院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及
22 全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張
23 分割方法之拘束。
- 24 2. 查系爭土地面積分別為25.02平方公尺、116.00平方公尺、2
25 5.51平方公尺、26.36平方公尺、1.72平方公尺，倘以原物
26 分割，以共有人應有部分折算，共有人所分得面積不足10平
27 方公尺，分得面積顯然過小，已無單獨取得所有權之實益，
28 且分割位置也難周全，勢將使各筆土地成為畸零地而無法有
29 效規劃、利用，不利於各共有人且無助於土地利用之經濟效
30 益，足認原告主張系爭土地原物分割顯有困難，應屬可採。
31 如採變價分割系爭土地，無異使各共有人提早取得變價利

01 益，而以完整方式拍賣系爭土地，亦有助提高需用系爭土地
02 之購買意願，此較諸將系爭土地先以原物分配予各共有人，
03 再由各共有人就其取得之土地各自等待徵收或尋覓出售機
04 會，以經濟利益之角度而言，對各共有人實更為有利。本院
05 審酌因系爭土地以原物分配顯有困難，參以各共有人之利害
06 關係、使用情形、對分割方案之意見、共有物之性質及價
07 值、經濟效用暨所有權單純化以便於利用等情，認以合併變
08 價分割系爭土地，再由兩造依附表二「應有部分比例
09 (A)」、「應有部分比例(B)」、「應有部分比例
10 (C)」、「應有部分比例(D)」、「應有部分比例
11 (E)」欄所示之比例分配價金，較為妥適公平，且符合兩
12 造之利益，並能發揮系爭土地之最佳經濟效益。

13 3. 至系爭土地中部分範圍雖坐落門牌新北市○○區○○路00巷
14 00弄00號建物，惟經本院函詢主管機關，現有資訊系統查無
15 該建物合法申請建築執照之相關紀錄及為保存登記建物等
16 情，有新北市政府工務局113年7月15日新北工建字第113134
17 4301號函、新北市三重區公所113年7月15日新北重工字第11
18 32122030號函、新北市三重地政事務所113年7月18日新北重
19 地登字第1136164081號函在卷可參，此外，到場被告僅林俊
20 傑陳稱其居住於此，其他居住人並非系爭土地共有人等語，
21 復未能再進一步提出或聲請調查該門牌建物為合法坐落使用
22 系爭土地或該建物於起造時已有合法分管協議存在之證據，
23 自難徒以該建物之存在而認不得分割系爭土地及影響多數共
24 有人因分割系爭土地所得受分配之利益。被告王全三雖抗辯
25 對系爭土地具有情感或生活上之依存關係，惟其仍得透過參
26 與競標或行使共有人優先承買權等方式取得全部之土地，足
27 以兼顧其或其他共有人繼續保有土地之意願，並使土地得以
28 合理有效利用，附此敘明。

29 四、綜上所述，原告訴請被告王全中等4人辦理陳玉雲所遺系爭
30 土地應有部分繼承登記，為有理由，應予准許；原告依民法
31 第823條第1項本文、第824條第2、5項規定，請求裁判合併

01 分割系爭土地，為有理由，本院復審酌上情，認以主文第2
02 項所示分割方式為最適宜。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
04 與判決結果不生影響，爰不一一論述。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

06 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

07 三重簡易庭 法 官 王凱平

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
11 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

13 書記官 楊家蓉

14 附表一：

15

編號	土 地	面 積
1	新北市○○區○○段000地號	25.02平方公尺
2	新北市○○區○○段000地號	116.00平方公尺
3	新北市○○區○○段000地號	25.51平方公尺
4	新北市○○區○○段000地號	26.36平方公尺
5	新北市○○區○○段000地號	1.72平方公尺

16 附表二：

17

編號	姓 名	附表一編號1 土地共有人 及應有部分 比例(A)	附表一編號2 土地共有人及 應有部分比例 (B)	附表一編號3 土地共有人及 應有部分比例 (C)	附表一編號4 土地共有人及 應有部分比例 (D)	附表一編號5土 地共有人及應 有 部 分 比 例 (E)	應負擔訴訟 費用之比例	備註
1	中華民國 (管理者 財政部國有 財產署)	80/300	80/300	80/300	80/300	80/300	80/300	
2	林柏村	150/3000	150/3000	150/3000	150/3000	150/3000	150/3000	
3	林杜美真	60/300	60/300	60/300	60/300	60/300	60/300	
4	林榮堂	40/300	40/300	40/300	40/300	40/300	40/300	
5	林俊傑	60/300	60/300	60/300	60/300	60/300	60/300	
6	陳鎮仲	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	

(續上頁)

01

7	陳詮昇	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	
8	陳美娟	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	
9	陳美莉	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	
10	陳美晴	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	
11	陳美伶	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	1/560	
12	陳萬成	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	
13	陳阿雪	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	
14	王全中	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	被繼承人為陳玉雲，尚未辦理繼承登記
15	王全三							
16	王全好							
17	王全華							
18	杜傳黃	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	
19	杜坤松	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	
20	杜碧珠	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	
21	游景逸	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	1/240	
22	王俊隆	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	
23	王彬旭	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	
24	王紋華	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	
25	王紫涵	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	1/320	
26	游文芳	1/120	1/120	1/120	1/120	1/120	1/120	
27	楊春慎	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	
28	林佳昌	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	
29	林佳明	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60	
30	陳鎮仲	共同共有 1/560	共同共有 1/560	共同共有 1/560	共同共有 1/560	共同共有 1/560	共同共有 1/560	
31	陳詮昇							
32	陳美娟							
33	陳美莉							
34	陳美晴							
35	陳美伶							
36	一如永續 股份有限公司	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	