

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度店簡字第375號

原告 林萬根

訴訟代理人 湯明亮律師

被告 林萬居

周金火（即周陳金蓮之繼承人）

林周寶華（即周陳金蓮之繼承人）

周金昌（即周陳金蓮之繼承人）

周淑美（即周陳金蓮之繼承人）

周明德（即周陳金蓮之繼承人）

周雪麗（即周陳金蓮之繼承人）

周信忠（即周陳金蓮之繼承人）

周玉桂

訴訟代理人 丁福慶律師

複代理人 陳智勇律師

被告 陳政儒（兼葉綉娟之繼承人）

陳政義（兼葉綉娟之繼承人）

陳金木

陳正印

01 陳正明
02 陳秀玉
03 陳秀美
04 許銘智
05 許清賀
06 0000000000000000
07 許寶彩
08 許寶桂
09 許寶珠
10 賴家達 (即方何月真之繼承人)
11 0000000000000000
12 方志華 (即方何月真之繼承人)
13 00000 0000000000
14 方純珍 (即方何月真之繼承人)
15 0000000000000000
16 方純瓊 (即方何月真之繼承人)
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 陳麗芬 (兼方何月真之繼承人)
20 0000000000000000
21 陳明德 (兼方何月真之繼承人)
22 籍設新北市○○區○○路0段○○○巷
23 00號0樓
24 0000000000000000
25 陳美鳳 (兼方何月真之繼承人)
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 兼 上六人
31 共 同

01 訴訟代理人 陳依玲 (兼方何月真之繼承人)

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 被 告 陳朱綢 (陳買之承受訴訟人)

05 0000000000000000

06 陳志賢 (陳買之承受訴訟人)

07 0000000000000000

08 陳進文 (陳買之承受訴訟人)

09 0000000000000000

10 陳進發 (陳買之承受訴訟人)

11 0000000000000000

12 陳麗娟 (陳買之承受訴訟人)

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 陳麗貞 (陳買之承受訴訟人)

16 0000000000000000

17 陳淑姿 (陳買之承受訴訟人)

18 0000000000000000

19 兼 上七人

20 共 同

21 訴訟代理人 陳麗秋 (陳買之承受訴訟人)

22 0000000000000000

23 被 告 陳松男

24 0000000000000000

25 訴訟代理人 陳慶豐

26 被 告 陳月英

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 陳寶田

30 陳榮富

31 陳玓得

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 上二人共同

04 訴訟代理人 劉師婷律師

05 複 代理人 王俐涵律師

06 被 告 陳榮祥

07 陳玉蘭

08 許加鈺

09 許銘雄

10 0000000000000000

11 許乃云

12 陳漢欽 (即陳免之繼承人)

13 00000 0000000000

14 陳慶文 (即陳免之繼承人)

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 陳美珠 (即陳免之繼承人)

18 0000000000000000

19 陳美紅 (即陳免之繼承人)

20 0000000000000000

21 陳美雅 (即陳免之繼承人)

22 0000000000000000

23 陳竹根 (即陳免之繼承人)

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 陳德 (即陳免之繼承人)

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 陳進益 (即陳免之繼承人)

30 0000000000000000

31 張陳旦 (即陳免之繼承人)

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

04 主 文

- 05 一、附表二編號12至18所示被告應就被繼承人周陳金蓮所有如附
06 表一所示土地之共同共有應有部分 $\frac{1}{3}$ 辦理繼承登記。
07 二、附表二編號20至21所示被告應就被繼承人葉綉娟所有如附表
08 一所示土地之共同共有應有部分 $\frac{1}{3}$ 辦理繼承登記。
09 三、附表二編號32至39所示被告應就被繼承人方何月真所有如附
10 表一所示土地之共同共有應有部分 $\frac{1}{3}$ 辦理繼承登記。
11 四、附表二編號40至47所示被告應就被繼承人陳買所有如附表一
12 所示土地之共同共有應有部分 $\frac{1}{3}$ 辦理繼承登記。
13 五、兩造共有如附表一編號1所示土地應予變價分割，所得價金
14 按附表二所示之比例分配。
15 六、兩造共有如附表一編號2、3所示土地應予合併變價分割，所
16 得價金按附表二所示之比例分配。
17 七、原告其餘之訴駁回。
18 八、訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序方面

21 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
22 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條
23 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即
24 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。訴訟程序
25 當然或裁定停止間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行
26 為。但於言詞辯論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得
27 宣示之。民事訴訟法第168條、第175條第1、2項、第188條
28 第1項分別定有明文。經查：

29 (一)被告陳免於本件訴訟繫屬後之民國112年9月3日死亡，有其
30 個人基本資料可參（本院限閱卷），其繼承人為陳漢欽、陳
31 慶文、陳美珠、陳美紅、陳美雅、陳竹根、陳德、陳進益、

01 張陳旦（下稱陳漢欽等9人），有繼承系統表、陳漢欽等9人
02 之戶籍謄本、家事事件（全部）公告查詢結果可憑（本院卷
03 三第107、109至132、133頁），原告已於112年12月12日聲
04 明陳漢欽等9人承受訴訟（本院卷三第135至137頁），核無
05 不合，應予准許。

06 (二)被告陳買於本件訴訟繫屬後之113年9月16日死亡，有其個人
07 基本資料可參（本院限閱卷），其繼承人為陳朱綢、陳志
08 賢、陳進文、陳進發、陳麗秋、陳麗娟、陳麗貞、陳淑姿
09 （下稱陳朱綢等8人），有繼承系統表、陳朱綢等8人之戶籍
10 謄本、家事事件（全部）公告查詢結果可憑（本院卷四第
11 391、381至389、409頁），原告已於113年10月4日聲明陳朱
12 綢等8人承受訴訟（本院卷四第377至379頁），核無不合，
13 應予准許。

14 (三)被告葉綉娟於本件訴訟繫屬後之113年12月2日死亡，有其個
15 人基本資料可參（本院限閱卷），其繼承人為陳政儒、陳政
16 義（下稱陳政儒等2人），有繼承系統表、陳政儒等2人之戶
17 籍謄本、家事事件（全部）公告查詢結果可憑（本院卷六第
18 23、19至21、25至27頁），原告已於114年1月22日聲明陳政
19 儒等2人承受訴訟（本院卷六第13至15頁），核無不合，應
20 予准許。

21 (四)被告陳漢欽於114年2月18日言詞辯論終結後、宣判前之同年
22 3月31日死亡，有其個人基本資料可參（本院限閱卷），本
23 件訴訟程序在陳漢欽之繼承人承受訴訟前雖當然停止，但當
24 然停止之事由係發生於言詞辯論終結後，據為判決基礎之訴
25 訟資料已經當事人辯論，依民事訴訟法第188條第1項之規
26 定，本於其辯論之裁判仍得宣示之，本院將依職權另裁定命
27 陳漢欽之繼承人承受訴訟。

28 二、附表二編號3至18、20至31、34、53、56至57、59、61所示
29 被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
30 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
31 辯論而為判決。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)兩造共有如附表一所示土地（下分稱42地號土地、43地號土
04 地、44地號土地，合稱系爭土地），應有部分比例如附表二
05 所示（共有人均以姓名稱之，陳免、周陳金蓮、葉綉娟、方
06 何月真、陳買均已死亡，其等之繼承人尚未就系爭土地應有
07 部分共同共有3分之1辦理繼承登記），兩造就系爭土地並無
08 不得分割之約定，且依使用目的亦非不能分割，惟因兩造就
09 系爭土地之分割方案無法達成共識，故請求鈞院准予分割系
10 爭土地。

11 (二)系爭土地之分割方案，應依新北市新店地政事務所113年6月
12 24日土地複丈成果圖（下稱附圖）第1頁（下稱附圖一）：
13 42地號土地編號A部分（277平方公尺）由原告、林萬居各取
14 得2分之1；編號B部分（277平方公尺）由許銘雄取得3分之
15 2、許乃云取得3分之1；編號C部分（212平方公尺）則由附
16 表二編號3至59之共有人（下稱陳漢欽等57人）取得全部，
17 並維持共同共有；原告、林萬居、許銘雄、許乃云（下稱原
18 告等4人）就42地號土地編號A、B部分願以價金補償陳漢欽
19 等57人，而陳漢欽等57人就42地號土地編號C部分及43地號
20 土地、44地號土地，則應以價金補償原告等4人。至於43地
21 號土地及44地號土地，則應合併分割，由陳漢欽等57人取得
22 全部，並維持共同共有。倘若鈞院認原告上開分割方案不適
23 當，同意將系爭土地變價分割等語。

24 (三)爰依民法第759條、第823條第1項、第824條第2至5項之規定
25 提起本件訴訟，並聲明：

- 26 1.附表二編號3至11之共有人應就被繼承人陳免所有系爭土地
27 共同共有應有部分3分之1辦理繼承登記。
- 28 2.如主文第1至4項所示。
- 29 3.42地號土地附圖一編號A部分（277平方公尺）由原告、林萬
30 居各取得2分之1；編號B部分（277平方公尺）由許銘雄取得
31 3分之2、許乃云取得3分之1；編號C部分（212平方公尺）則

01 由陳漢欽等57人取得全部，並維持共同共有。

02 4.43地號土地及44地號土地應合併分割，由陳漢欽等57人取得
03 全部，並維持共同共有。

04 5.原告等4人就42地號土地編號A、B部分願以價金補償陳漢欽
05 等57人，而陳漢欽等57人就42地號土地編號C部分及43地號
06 土地、44地號土地，應以價金補償原告等4人。

07 二、被告則以：

08 (一)林萬居、許銘雄、許乃云部分：同意原告主張之分割方案。

09 (二)附表二編號9、32至33、35至39、40至48、53至58之共有人
10 部分：

11 1.42地號土地上坐落未辦保存登記之一層樓三合院，分別為門
12 牌號碼新北市○○區○○路○○○巷0號、9號及10號房屋
13 (下分稱8號房屋、9號房屋、10號房屋，合稱系爭房屋)，
14 8號房屋現由陳寶田、陳榮富、陳榮祥居住使用，9號房屋為
15 陳家祖厝，現由陳月英居住使用，10號房屋現由陳松男居住
16 使用。系爭房屋坐落系爭土地上已有數十年之久，且上開共
17 有人亦居住甚久，系爭房屋為其安身立命之處所，又房屋無
18 法與土地分離而單獨存在，為使系爭房屋與系爭土地之所有
19 權利用關係合一，保留陳家祖厝以凝聚陳家子孫向心力、維
20 繫親族共同記憶及文化傳承，應予原物分割。

21 2.分割方案如下：42地號土地應按附圖第2頁（下稱附圖二）
22 分割：編號a部分由陳漢欽等57人取得全部，並維持共同共
23 有；編號b部分由陳寶田、陳榮富、陳榮祥各取得應有部分3
24 分之1；編號c部分由陳松男取得全部。至於43地號土地、44
25 地號土地，則由附表二編號3至47、49至59之共有人取得3分
26 之1，並維持共同共有，其餘3分之2則由陳松男取得；陳漢
27 欽等57人並願補償原告等4人。此外，附表二編號9、32至
28 33、35至39、40至48、53至58之共有人亦有意願向原告等4
29 人承購其應有部分等語，資為抗辯。

30 (三)周玉桂部分：

31 1.陳漢欽等57人均為訴外人陳旺之後代子孫，周玉桂之應繼分

01 比例為6分之1，就系爭土地之共同共有關係較為單純，應可
02 獨立分割終止與其他陳旺後代子孫之共同共有關係。

03 2.因42地號土地為建地，較有利用價值，應按附圖第3頁（下
04 稱附圖三）分割：編號甲部分（面積255平方公尺）由原告、
05 林萬居各取得2分之1；編號乙部分（面積255平方公尺）由
06 許銘雄取得3分之2、許乃云取得3分之1；編號丙部分（面積
07 256平方公尺）由周玉桂取得6分之1、編號3至18及20至59之
08 共有人取得6分之5，並維持共同共有。以此方案兩造分得部
09 分均可通往42地號土地上之道路，不致於產生袋地。因陳漢
10 欽等57人多分得1平方公尺，願補償其他共有人。

11 3.至於43地號土地及44地號土地為農牧用地，面積均低於0.25
12 公頃，依農業發展條例第16條第1項本文規定不得細分，僅
13 能維持共有，考量鄰地即同小段45地號土地（下稱45地號土
14 地）、同小段52地號土地（下稱52地號土地）、同小段109
15 地號土地（下稱109地號土地）均為陳漢欽等57人共同共有
16 全部，鄰地即同小段198地號土地（下稱198地號土地）、同
17 小段189地號土地（下稱189地號土地）均為陳漢欽等57人公
18 同共有2分之1，故將43地號土地及44地號土地分由陳漢欽等
19 57人取得，除可使相鄰土地面積增加以提高利用可能，將來
20 亦可與45地號土地、52地號土地、109地號土地、198地號土
21 地、189地號土地合併或合併分割，故分由陳漢欽等57人取
22 得，並由周玉桂取得6分之1、編號3至18及20至59之共有人
23 取得6分之5，並維持共同共有，以簡化土地法律關係，促進
24 土地利用。因原告等4人未分得43地號土地、44地號土地，
25 陳漢欽等57人願補償原告等4人等語，資為抗辯。

26 (四)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
27 明或陳述。

28 三、得心證之理由

29 (一)原告請求附表二編號12至18所示被告就被繼承人周陳金蓮所
30 有系爭土地共同共有應有部分3分之1、附表二編號20至21所
31 示被告就被繼承人葉綉娟所有系爭土地共同共有應有部分3

01 分之1、附表二編號32至39所示被告就被繼承人方何月真所
02 有系爭土地共同共有應有部分3分之1、附表二編號40至47所
03 示被告就被繼承人陳買所有系爭土地共同共有應有部分3分
04 之1辦理繼承登記，均有理由；原告請求附表二編號3至11所
05 示被告就被繼承人陳免所有系爭土地共同共有應有部分3分
06 之1辦理繼承登記，則無理由：

- 07 1.按因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
08 分其物權。民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上
09 為處分行為，依前開規定，共有不動產之共有人中有人死亡
10 時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟
11 於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，合併對渠
12 等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原
13 則，與民法第759條及強制執行法第130條規定旨趣無違（最
14 高法院69年度台上字第1012號判決【原判例】意旨參照）。
- 15 2.經查，系爭土地原共有人周陳金蓮於109年12月26日死亡，
16 其繼承人為附表二編號12至18所示被告，附表二編號12至18
17 所示被告均未拋棄繼承，亦尚未就周陳金蓮共同共有應有部
18 分3分之1辦理繼承登記；系爭土地原共有人葉綉娟於113年
19 12月2日死亡，其繼承人為附表二編號20至21所示被告，附
20 表二編號20至21所示被告均未拋棄繼承，亦尚未就葉綉娟公
21 同共有應有部分3分之1辦理繼承登記；系爭土地原共有人方
22 何月真於105年12月16日死亡，其繼承人為附表二編號32至
23 39所示被告，附表二編號32至39所示被告均未拋棄繼承，亦
24 尚未就方何月真共同共有應有部分3分之1辦理繼承登記；系
25 爭土地原共有人陳買於113年9月16日死亡，其繼承人為附表
26 二編號40至47所示被告，附表二編號40至47所示被告均未拋
27 棄繼承，亦尚未就陳買共同共有應有部分3分之1辦理繼承登
28 記等情；有周陳金蓮、葉綉娟、方何月真、陳買之繼承系統
29 表、除戶謄本、各繼承人之戶籍謄本、家事事件公告查詢結
30 果在卷可憑（本院卷一第99至119頁；本院卷六第19至27
31 頁；本院卷一第121至135頁；本院卷四第381至391、409

01 頁)，則原告請求附表二編號12至18所示被告就被繼承人周
02 陳金蓮所有系爭土地共同共有應有部分3分之1、附表二編號
03 20至21所示被告就被繼承人葉綉娟所有系爭土地共同共有應
04 有部分3分之1、附表二編號32至39所示被告就被繼承人方何
05 月真所有系爭土地共同共有應有部分3分之1、附表二編號40
06 至47所示被告就被繼承人陳買所有系爭土地共同共有應有部
07 分3分之1辦理繼承登記，均有理由，應予准許，爰判決如主
08 文第1至4項所示。

09 3.至原告另請求附表二編號3至11所示被告就被繼承人陳免所
10 有系爭土地共同共有應有部分3分之1辦理繼承登記部分，系
11 爭土地原共有人陳免於112年9月3日死亡，其繼承人為附表
12 二編號3至11所示被告，附表二編號3至11所示被告均未拋棄
13 繼承，固有陳免之繼承系統表、除戶謄本、各繼承人之戶籍
14 謄本、家事事件公告查詢結果在卷可憑（本院卷三第107至
15 133頁），然附表二編號3至11所示被告已於113年1月5日辦
16 妥繼承登記，此觀系爭土地之土地建物查詢資料即明（本院
17 卷六第151至171、173至193、195至215頁），故原告此部分
18 請求，已無必要，應予駁回。

19 (二)原告請求裁判分割系爭土地，為有理由：

20 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。民法第823條第1項定有明文。

23 2.原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表二所示，
24 有系爭土地之土地建物查詢資料在卷可證（本院卷六第151
25 至171、173至193、195至215頁），首堪認定。又系爭土地
26 依其使用目的並無不能分割情形，兩造未就系爭土地訂有不
27 分割之協議等情，亦為兩造所未爭執，且系爭土地共有人於
28 本院言論辯論期日多數均未到庭、到庭之共有人亦分別提出
29 其分割方案，堪認兩造就分割方案無法達成協議，是原告依
30 民法第823條第1項規定訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

31 (三)42地號土地應予變價分割、43地號土地及44地號土地應予合

01 併變價分割，方屬適當：

02 1.按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
03 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
04 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
05 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
06 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
07 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
08 金分配於各共有人。共有人相同之數不動產，除法令另有規
09 定外，共有人得請求合併分割。變賣共有物時，除買受人為
10 共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上
11 願優先承買者，以抽籤定之。民法第824條第2項第1款、第2
12 款、第5項、第7項分別定有明文。復按所謂原物分配有困
13 難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有事實
14 上或法律上困難之情形，例如原物性質上無法分割或分割將
15 減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共
16 有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平（最高法
17 院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。又按分割共有
18 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
19 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
20 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
21 （最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

22 2.兩造主張之分割方案，均有減損系爭土地價值、無法達成其
23 使用目的之情事，原物分配顯有困難：

24 (1)原告等4人主張如附圖一之分割方案：

25 ①系爭土地上有坐落未辦保存登記之系爭房屋，並有劃設
26 一道路供人車通行（下稱系爭道路），而系爭道路並非
27 公路，而僅為系爭土地之一部分，此觀附圖、現場照片
28 即明（本院卷第535至539、463至477頁）。再觀諸系爭
29 土地之地籍圖謄本及空照圖（本院卷一第43頁；本院卷
30 似第463至465頁），系爭道路應為系爭土地通往相鄰土
31 地及公路之唯一路徑。

01 ②如附圖一之分割方案，將使分得42地號土地B、C部分之
02 共有人，無從完整通行系爭道路，因而成為袋地，此顯
03 將減損42地號土地之價值，甚至衍生後續紛爭，難認屬
04 適當之分割方案。

05 (2)附表二編號9、32至33、35至39、40至48、53至58之共有
06 人主張如附圖二之分割方案：

07 ①如附圖二之分割方案，將使分得42地號土地b、c部分之
08 共有人，無從完整通行系爭道路，因而成為袋地，此顯
09 將減損42地號土地之價值，甚至衍生後續紛爭，難認屬
10 適當之分割方案。陳榮富、陳玥得固稱居住使用系爭房
11 屋之共有人並未限制或禁止其他共有人出入系爭道路、
12 袋地通行之補償可再協商等語（本院卷四第457頁），
13 然其亦自陳目前尚未協商（本院卷四第457頁），兩造
14 就系爭土地分割方案均無從於本院審理期間達成共識，
15 就系爭土地通行系爭道路之方案自亦難期兩造於短期內
16 達成共識，故陳榮富、陳玥得上開主張，應非可採。

17 ②再者，附表二編號9、32至33、35至39、40至48、53至
18 58之共有人雖主張系爭房屋應予以保留，然如附圖二之
19 分割方案亦無法使系爭房屋均取得占有其坐落土地之完
20 整權源，如採此分割方案，反而均有部分房屋將坐落於
21 其他共有人分得之土地，故此顯亦無從達成此分割方案
22 所欲保留系爭房屋之目的。

23 (3)周玉桂主張如附圖三之分割方案：

24 ①如附圖三之分割方案，將使分得42地號土地乙、丙部分
25 之共有人，無從完整通行系爭道路，因而成為袋地，此
26 顯將減損42地號土地之價值，甚至衍生後續紛爭，難認
27 屬適當之分割方案。

28 ②況且，陳漢欽等57人就42地號土地應有部分 $\frac{3}{10}$ 仍係
29 公司共有狀態，在陳漢欽等57人就其公司共有應有部分
30 $\frac{3}{10}$ 辦妥遺產分割前，如欲採行原物分割之方式，亦
31 僅得將42地號土地分割由陳漢欽等57人公司共有全部，

01 蓋民法第1164條所定之遺產分割，係以整個遺產為一體
02 為分割，並非以遺產中個別之財產分割為對象，亦即遺
03 產分割之目的在廢止遺產全部之共同共有關係，而非旨
04 在消滅個別財產之共同共有關係，此外，周玉桂所提之
05 分割方案亦僅其同意，其他共同共有人並未同意，故周
06 玉桂主張將42地號土地原物分割由其單獨取得6分之1，
07 實無法以原物分割與金錢補償之方式作為分割系爭土地
08 之方法，顯不可行。

09 (4)42地號土地面積為766平方公尺，43地號土地面積為233平
10 方公尺，44地號土地面積為78平方公尺，兩造共有人人數
11 逾60人，如以原物分割，各該共有人分得面積顯然過於狹
12 小而難為有效利用，且將使法律關係複雜化；再者，43地
13 號土地及44地號土地為農牧用地，而每宗耕地分割後每人
14 所有面積未達0.25公頃者，不得分割，此為農業發展條例
15 第16條第1項本文所明定，亦有新北市新店地政事務所112
16 年4月13日新北店地測字第1125885036號函可參（本院卷
17 一第269至280頁），故43地號土地及44地號土地均因土地
18 面積過小而無法原物分割。準此，兩造主張之上開分割方
19 案，均有減損42地號土地之價值、無法達成其使用目的之
20 情事，對全體共有人均屬不利；此外，兩造就系爭土地之
21 分割方法及金錢補償均無法達成共識，是系爭土地顯不適
22 於原物分割。

23 3.42地號土地應予變價分割、43地號土地及44地號土地應予合
24 併變價分割：

25 ①系爭土地上均無建物登記，且目前無申請建築執照紀錄等
26 情，有新北市政府工務局112年4月17日新北工建字第
27 1120686610號函可參（本院卷一第281至282頁）。而8號
28 房屋現由陳寶田、陳榮富、陳榮祥居住使用，9號房屋則
29 為陳家祖厝，現由陳月英居住使用，10號房屋現由陳松男
30 居住使用，固為其所陳明（本院卷三第458頁），並有其
31 所提出之台灣電力公司繳費憑證可參（本院卷五第221至

01 225頁)，然系爭房屋均為未辦保存登記建物，縱然具有
02 親族情誼之情感上意義，然多數共有人並未居住於系爭房
03 屋，亦非全體共有人均有保留系爭房屋之意願，是本院不
04 得僅以保留系爭房屋作為系爭土地分割方案之唯一考量。

05 ②另參以民法第824條第7項賦予共有人優先承買權之立法理
06 由：共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，
07 分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人
08 仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共
09 有人對共有物之特殊感情，爰增訂以變價分配時，共有人
10 有依相同條件優先承買之權。再佐以到庭之共有人原告等
11 4人、陳松男亦均分別表示同意採取變價分割方案等語

12 （本院卷四第460頁），而系爭土地如採變價分割，兩造
13 仍得依其對系爭土地之利用情形、對系爭土地在感情上或
14 生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等
15 各項因素，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，
16 以單獨取得系爭土地之所有權。是如採變價分割方案，一
17 方面可透過在自由市場競爭之情形，使系爭土地之市場價
18 值極大化，提高系爭土地之價格，進而增加各共有人所能
19 分配之金額，對於共有人當更有利；另一方面，各共有人
20 亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到單獨取得系
21 爭土地所有權以供日後繼續使用之結果，對全體共有人亦
22 屬公允。

23 ③此外，43地號土地及44地號土地之共有人相同，且亦相
24 鄰，可合併分割，有新北市新店地政事務所112年4月13日
25 新北店地測字第1125885036號函可參（本院卷一第269至
26 280頁），考量43地號土地及44地號土地之面積均未達
27 0.25公頃，如合併變價分割，除可大幅簡化共有關係，更
28 可提升土地利用面積，以提高其經濟價值，兩造既均請求
29 合併分割43地號土地及44地號土地，本院認43地號土地及
30 44地號土地合併分割，應屬適當。

31 4.從而，本院綜合審酌上情，認系爭土地為原物分割顯有困

01 難，亦不適宜以分歸部分共有人而找補其他共有人之方式分
02 割，自均應予變價分割，其中43地號土地及44地號土地則應
03 予合併變價分割，並將賣得價金依兩造就系爭土地之應有部
04 分比例（如附表二所示）分配，方能兼顧全體共有人之利
05 益，併期周全系爭土地完整使用之整體社會經濟效益，爰判
06 決如主文第5、6項所示。

07 四、綜上所述：

08 (一)原告依民法第759條規定，請求附表二編號12至18所示被告
09 應就被繼承人周陳金蓮所有系爭土地同共有應有部分3分
10 之1辦理繼承登記、附表二編號20至21所示被告應就被繼承
11 人葉綉娟所有系爭土地同共有應有部分3分之1辦理繼承登
12 記、附表二編號32至39所示被告應就被繼承人方何月真所有
13 系爭土地同共有應有部分3分之1辦理繼承登記、附表二編
14 號40至47所示被告應就被繼承人陳買所有系爭土地同共有
15 應有部分3分之1辦理繼承登記；並依民法第823條第1項、第
16 824條第2項規定，請求系爭土地應予裁判分割，均有理由。
17 本院認42地號土地應予變價分割、43地號土地及44地號土地
18 應予合併變價分割，方屬適當。

19 (二)至原告依民法第759條規定，請求附表二編號3至11所示被告
20 應就被繼承人陳免所有系爭土地同共有應有部分3分之1辦
21 理繼承登記，則無理由，應予駁回。

22 五、陳榮富、陳玥得固聲請鑑定系爭土地價額，以茲證明系爭土
23 地承購金額（本院卷六第245頁），惟本院已認系爭土地不
24 適於原物分割，且原告等4人未同意出售應有部分予陳榮
25 富、陳玥得，本院亦無從僅就其應有部分為分割，故上開證
26 據調查之聲請經核並無調查必要，爰不予調查。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
29 敘明。

30 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

01 勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明
02 文。分割共有物具有非訟事件性質，兩造就共有物分割方法
03 不能達成協議時，固得起訴請求裁判分割，然兩造各自主張
04 之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當
05 之分配，乃斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，
06 並兼顧兩造利益以為決定，不受共有人主張之拘束，亦不因
07 何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理
08 由，依法決定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法
09 院就如何為適法分割形成積極心證，均為渠等按當時之訴訟
10 程度為伸張或防衛權利所必要，如命任一造負擔全部訴訟費
11 用，尚非公平，本院酌量兩造可因分割系爭土地而獲得之利
12 益，認以兩造於系爭土地應有部分比例負擔訴訟費用方不致
13 失衡，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第2項規定，命由
14 兩造按如附表二所示比例負擔，而被告陳漢欽等57人之應有
15 部分3分之1均為共同共有，自應連帶負擔。

16 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
17 臺灣臺北地方法院新店簡易庭
18 法 官 林易勳

19 以上正本係照原本作成。

20 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
21 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

22 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
24 書記官 黃品瑄

25 附表一：

編號	不動產標示	面積	使用分區	使用地類別
1	新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地	766平方公尺	山坡地保育區	丙種建築用地
2	新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地	233平方公尺	山坡地保育區	農牧用地
3	新北市○○區○○○段○○○○段00地號土地	78平方公尺	山坡地保育區	農牧用地

27 附表二：（單位為民國）

編號	共有人姓名	權利範圍	訴訟費用負擔比例	備註
1	林萬根	1/6	1/6	原告
2	林萬居	1/6	1/6	編號2至61為被告
3	陳漢欽（即陳免之繼承人）	公同共有1/3	連帶負擔1/3	被繼承人陳免於112年9

(續上頁)

01

4	陳慶文 (即陳免之繼承人)		月3日死亡 (本院卷三第127頁)。
5	陳美珠 (即陳免之繼承人)		
6	陳美紅 (即陳免之繼承人)		
7	陳美雅 (即陳免之繼承人)		
8	陳竹根 (即陳免之繼承人)		
9	陳德 (即陳免之繼承人)		
10	陳進益 (即陳免之繼承人)		
11	張陳旦 (即陳免之繼承人)		
12	周金火 (即周陳金蓮之繼承人)		被繼承人周陳金蓮於109年12月26日死亡 (本院卷一第101頁)。
13	林周寶華 (即周陳金蓮之繼承人)		
14	周金昌 (即周陳金蓮之繼承人)		
15	周淑美 (即周陳金蓮之繼承人)		
16	周明德 (即周陳金蓮之繼承人)		
17	周雪麗 (即周陳金蓮之繼承人)		
18	周信忠 (即周陳金蓮之繼承人)		
19	周玉桂		
20	陳政儒 (兼葉綉娟之繼承人)		被繼承人葉綉娟於113年12月2日死亡 (本院卷六第17頁)。
21	陳政義 (兼葉綉娟之繼承人)		
22	陳金木		
23	陳正印		
24	陳正明		
25	陳秀玉		
26	陳秀美		
27	許銘智		
28	許清賀		
29	許寶彩		
30	許寶桂		
31	許寶珠		
32	方志華 (即方何月真之繼承人)		被繼承人方何月真於105年12月16日死亡 (本院卷一第123頁)。
33	方純珍 (即方何月真之繼承人)		
34	賴家達 (即方何月真之繼承人)		
35	方純瓊 (即方何月真之繼承人)		
36	陳麗芬 (兼方何月真之繼承人)		
37	陳依玲 (兼方何月真之繼承人)		
38	陳明德 (兼方何月真之繼承人)		
39	陳美鳳 (兼方何月真之繼承人)		
40	陳朱綢 (即陳買之繼承人)		被繼承人陳買於113年9月16日死亡 (本院卷限閱卷)。
41	陳志賢 (即陳買之繼承人)		
42	陳進文 (即陳買之繼承人)		
43	陳進發 (即陳買之繼承人)		

(續上頁)

01

44	陳麗秋 (即陳買之繼承人)			
45	陳麗娟 (即陳買之繼承人)			
46	陳麗貞 (即陳買之繼承人)			
47	陳淑姿 (即陳買之繼承人)			
48	陳松男			
49	陳明德			
50	陳麗芬			
51	陳依玲			
52	陳美鳳			
53	陳月英			
54	陳寶田			
55	陳榮富			
56	陳榮祥			
57	陳玉蘭			
58	陳玥得			
59	許加鉦			
60	許銘雄	2/9	2/9	
61	許乃云	1/9	1/9	

02

附圖一：本院卷三第535頁。

03

附圖二：本院卷三第537頁。

04

附圖三：本院卷三第539頁。