

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第366號

上訴人 廖萬全
訴訟代理人 李銘洲律師
複代理人 呂銘軒律師
被上訴人 黃琮凱

黃鈺展

黃月嬌

張嘉麟

張佩佩

張敏

吳錫昌

吳錫祥

吳錫明

吳宗興

陳欣欣

吳玉堂

吳東陽

黃碧蓮

01	吳培德
02	吳培基
03	吳寶月
04	吳綾綺
05	吳中泓
06	蘇柏文（即蘇中清之繼承人）
07	0000000000000000
08	蘇冠諭（即蘇中清之繼承人）
09	0000000000000000
10	0000000000000000
11	蔡志聰
12	蔡政達
13	蔡政育
14	蔡明翰
15	吳鴻英
16	黃慶隆
17	黃慶國
18	黃三福
19	上三人共同
20	訴訟代理人 曹詩羽律師
21	被上訴人 劉錦錄
22	0000000000000000
23	劉錦雄
24	葉茂松（即葉燦煌之繼承人）
25	0000000000000000
26	葉遠智（即葉燦煌之繼承人）
27	0000000000000000
28	葉淑芬（即葉燦煌之繼承人）
29	0000000000000000
30	葉淑珠（即葉燦煌之繼承人）
31	0000000000000000

01	0000000000000000
02	葉家彤（即葉燦煌之繼承人）
03	0000000000000000
04	0000000000000000
05	張東隆
06	張東豐
07	張東勝
08	張婉琳
09	盧劉素真
10	劉美霞
11	0000000000000000
12	李劉金鳳
13	0000000000000000
14	0000000000000000
15	劉美英
16	劉美麗
17	劉美彤
18	劉美慧
19	0000000000000000
20	劉銘芬
21	劉憶如
22	0000000000000000
23	0000000000000000
24	0000000000000000
25	謝怡東
26	謝怡昇
27	0000000000000000
28	謝惠玲
29	謝惠娟
30	0000000000000000
31	0000000000000000

01	0000000000000000	
02		謝茂生
03		謝茂盛
04		王謝桂蘭
05	0000000000000000	
06	0000000000000000	
07	被上訴人	謝桂枝
08		謝秀美
09	0000000000000000	
10	0000000000000000	
11		徐劉綉鳳
12		林劉寶蓮
13		張志斌
14	0000000000000000	
15		紀榮斌
16	0000000000000000	
17		紀壽美
18		杜紀壽惠
19		陳張純蓮
20		黃美蓮
21		黃乙莉
22	0000000000000000	
23	上二人共同	
24	訴訟代理人	劉秋汝
25	被上訴人	黃良種
26	0000000000000000	
27		黃榮種
28		黃拓種
29		黃沌瑛
30		黃種銓
31		黃月鳳

01 0000000000000000

02 黃明書

03 春虹建設股份有限公司

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 兼 上

07 法定代理人 黃正園

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 被 上訴人 劉許美色（即劉連順之繼承人）

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 劉永乾（即劉連順之繼承人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 劉語旂（即劉連順之繼承人）

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 劉雅妮（即劉連順之繼承人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 劉黃阿珍（即劉棋土之繼承人）

24 0000000000000000

25 劉維麟（即劉棋土之繼承人）

26 0000000000000000

27 劉貴燕（即劉棋土之繼承人）

28 0000000000000000

29 劉慧華（即劉棋土之繼承人）

30 0000000000000000

31 劉慧儀（即劉棋土之繼承人）

01 0000000000000000
02 劉宗翰（即劉棋土之繼承人）
03 0000000000000000
04 劉于嘉（即劉棋土之繼承人）
05 0000000000000000
06 林榮華（即林劉綉桃之繼承人）
07 0000000000000000
08 林榮三（即林劉綉桃之繼承人）
09 0000000000000000
10 林榮進（即林劉綉桃之繼承人）
11 0000000000000000
12 姚林美麗（即林劉綉桃之繼承人）
13 0000000000000000
14 林美娟（即林劉綉桃之繼承人）
15 0000000000000000
16 張雅惠（即張增男之繼承人）
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 張瑞文（即張增男之繼承人）
20 0000000000000000
21 陳芳蘭（即張增男之繼承人）
22 0000000000000000
23 江啟彰（即黃玉燕之繼承人）
24 0000000000000000
25 江彥廷（即黃玉燕之代位繼承人）
26 0000000000000000
27 江怡虹（即黃玉燕之代位繼承人）
28 0000000000000000
29 江信毅（即黃玉燕之代位繼承人）
30 0000000000000000
31 上三人共同

01 訴訟代理人 陳品臻

02 被上訴人 江啟坤（即黃玉燕之繼承人）

03 0000000000000000

04 黃珮綾（兼陳品樺之繼承人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 黃冠瑜（兼陳品樺之繼承人）

08 0000000000000000

09 黃彥文（兼陳品樺之繼承人）

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 鄭國義（即鄭謝秀照之承受訴訟人）

14 0000000000000000

15 鄭碧娥（即鄭謝秀照之承受訴訟人）

16 0000000000000000

17 鄭國勝（即鄭謝秀照之承受訴訟人）

18 0000000000000000

19 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年5月10
20 日本院新店簡易庭110年度店簡更一字第1號第一審判決提起上
21 訴，並為訴之追加，本院於民國113年4月3日言詞辯論終結，判
22 決如下：

23 主 文

24 一、上訴駁回。

25 二、原判決主文附表應更正為如本判決附表所示。

26 三、被上訴人黃彥文、黃冠瑜、黃珮綾應就被繼承人陳品樺所遺
27 新北市○○區○○段○○○地號土地應有部分七百六十八分
28 之一辦理繼承登記。

29 四、被上訴人蘇冠諭、蘇柏文應就被繼承人蘇中清所遺新北市○
30 ○區○○段○○○地號土地應有部分五百七十六分之一辦理
31 繼承登記。

01 五、被上訴人葉茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、葉家彤應就被
02 繼承人葉燦煌所遺新北市○○區○○段○○○地號土地應有
03 部分二十四分之一辦理繼承登記。

04 六、其餘追加之訴駁回。

05 七、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 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
09 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。前開所定
10 第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受
11 時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；
12 聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他
13 造，民事訴訟法第168條、第171條、第175條、第176條分別
14 定有明文。經查：(一)被上訴人蘇中清於本件訴訟進行中之民
15 國111年7月20日死亡，繼承人為蘇冠諭、蘇柏文，有臺灣新
16 北地方法院家事法庭函、除戶謄本、繼承人戶籍謄本、繼承
17 系統表、臺灣新北地方法院家事事件公告查詢結果在卷可稽
18 (見本院卷二第293頁、卷三第165、275至279頁)；(二)被上
19 訴人葉燦煌於本件訴訟進行中之112年1月23日死亡，繼承人
20 為葉茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、葉家彤，有繼承系統
21 表、除戶謄本、繼承人戶籍謄本在卷可稽(見本院卷四第13
22 1至144頁)；(三)被上訴人陳品樺於本件訴訟進行中之112年6
23 月20日死亡，繼承人為黃彥文、黃冠瑜、黃珮綾，有繼承系
24 統表、除戶謄本、繼承人戶籍謄本、家事事件公告查詢結果
25 在卷可稽(見本院卷四第249至257頁)；(四)被上訴人鄭謝秀
26 照於本件訴訟進行中之112年12月16日死亡，繼承人為鄭國
27 義、鄭國勝、鄭碧娥，有繼承系統表、除戶謄本、繼承人戶
28 籍謄本、家事事件公告查詢結果在卷可稽(見本院卷六第39
29 至41頁)。前揭繼承人依法為應承受訴訟之人，上訴人分別
30 於112年1月5日、112年3月9日、112年8月28日具狀為其聲明
31 承受訴訟，有各該聲明承受訴訟狀在卷可稽(見本院卷三第

23頁、卷四第145至146頁、第259至260頁、卷六第23頁），
經核均與前揭法條規定相符，應予准許。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為
本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。
但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。訴之撤回，被
告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未
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
之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法
第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。上開規定，於
簡易訴訟程序之第二審準用之，同法第436條之1第3項亦有
明文。經查：(一)本件新北市○○區○○段000地號土地（下
稱系爭土地）共有人黃玉燕（應有部分1/48）於起訴後之11
1年1月3日死亡，經原審於111年1月20日依職權裁定命繼承
人江根旺、江啟彰、江彥廷、江怡虹、江信毅、江啟坤、江
姿漪、江旭清承受訴訟，嗣前開8名黃玉燕之繼承人於111年
7月21日辦理繼承登記，由江啟彰、江啟坤各取得系爭土地
應有部分2/240，江彥廷、江怡虹、江信毅各取得系爭土地
應有部分1/720，而江根旺、江姿漪、江旭清則已非系爭土
地之共有人，上訴人於112年1月12日具狀撤回對江根旺、江
姿漪、江旭清之起訴（見本院卷三第285頁），江根旺、江
姿漪、江旭清均未於撤回書狀送達10日內提出異議者，視為
同意撤回。(二)劉美宏於本件起訴後之112年3月13日因拋棄繼
承已非系爭土地之共有人，上訴人於113年1月25日撤回對劉
美宏之起訴（見本院卷六第33頁），劉美宏未於撤回書狀送
達10日內提出異議者，視為同意撤回。

三、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條
第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。上開規定，於簡
易訴訟程序之第二審準用之，同法第436條之1第3項亦有明
文。又按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條
規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為

繼承登記以前，不得分割共有物，故基於分割共有物請求之同一基礎事實，應准他造當事人追加請求其繼承人辦理繼承登記。經查，蘇中清、葉燦煌、陳品樺、鄭謝秀照於本件訴訟進行中死亡，其所有之系爭土地應有部分各應由其繼承人繼承，上訴人爰就尚未辦理繼承登記部分追加下列聲明：

「1. 被上訴人黃彥文、黃冠瑜、黃珮綾應就被繼承人陳品樺所有之系爭土地應有部分768分之1辦理繼承登記。2. 上訴人蘇冠諭、蘇柏文應就被繼承人蘇中清所有之系爭土地應有部分576分之1辦理繼承登記。3. 被上訴人葉茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、葉家彤應就被繼承人葉燦煌所有之系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記。4. 被上訴人鄭國義、鄭國勝、鄭碧娥應就被繼承人鄭謝秀照所有之系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記」（見本院卷六第129至130頁），均係基於分割共有物請求之同一基礎事實，合於前揭法條規定，應予准許。

四、本件被上訴人，除黃月嬌、黃慶隆、黃慶國、黃三福、紀壽美、杜紀壽惠、黃美蓮、黃乙莉、黃拓種、黃種銓、黃明書、江啟彰、江啟坤、黃彥文之外，餘經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條各款所列情事，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

（一）兩造為系爭土地之共有人，系爭土地無不能分割情形，亦無不可分割之約定，惟因共有人數眾多，就分割登記無法達成一致，至今未能分割完成，致使系爭土地利用價值嚴重受影響，為增加土地之利用價值，請求准予分割系爭土地。又系爭土地面積僅771.17平方公尺，地型狹長，不宜採原物分割，且共有人數有106人之多，若採原物分割將造成分割後之土地破碎細小不便使用，有害於系爭土地之整體利用，是基於土地整體利用、價值最大化之原則，系爭土地之分割方法應以變價分割為妥適，系爭土地變價後就賣得之價金則依

01 兩造於系爭土地之應有部分比例分配。

02 (二)揆諸民法第824條與實務見解，分割共有物本以消滅共有關
03 係為目的，除有保留通行道路必要等特殊情事，斷不得另行
04 創設新共有關係，准就共有物之特定部分維持部分共有人共
05 有，且就同一共有物，對全體共有人應採取相同之分割方
06 法，不得割裂行使。原審判命被上訴人黃慶國以金錢補償上
07 訴人，其餘共有人全體維持共有關係，屬創設法未規範之分
08 割方式，違反民法第824條之規範，顯然違背法令。退步言
09 之，被上訴人於準備程序表示願意維持共有狀態之人有達46
10 人（非自認），惟原審將上訴人排除於共有人之外，使其於
11 共有人再度維持共有關係，除違反民法第824條第2至4項之
12 法定分割方法外，亦使共有關係回歸複雜化，將致往後訟爭
13 叢生。

14 (三)系爭土地為百人共有之狀態，無論處分、使用收益、管理等
15 均須達法定比例始得為之，對共有人而言百害而無一利，上
16 訴人主張變價分割，實係為全體共有人之利益，使系爭土地
17 利用最大化。且系爭土地共有人大多年事已高，百日之後仍
18 維持共有，繼承所生之共有關係勢必更加複雜。又被上訴人
19 雖抗辯系爭土地為祖產，對伊等有重要意義，然實則系爭土
20 地上至今仍有訴外人臺灣菸酒公司之老舊建物，並非伊等或
21 其先人所建，被上訴人對系爭土地實無利用關係，焉認有何
22 重要意義之可言，自無從以虛無飄渺之感情而強為土地之共
23 有。

24 (四)為此，爰提起本件訴訟，而於原審聲明：系爭土地應予變價
25 分割，所得價金由附表所示應有部分比例分配。並於上訴後
26 追加上訴聲明：「(一)被上訴人黃彥文、黃冠瑜、黃珮綾應就
27 被繼承人陳品樺所有之系爭土地應有部分768分之1辦理繼承
28 登記。(二)被上訴人蘇冠諭、蘇柏文應就被繼承人蘇中清所有
29 之系爭土地應有部分576分之1辦理繼承登記。(三)被上訴人葉
30 茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、葉家彤應就被繼承人葉燦
31 煌所有之系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記。(四)被上

01 訴人鄭國義、鄭國勝、鄭碧娥應就被繼承人鄭謝秀照所有之
02 系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記。」

03 二、被上訴人方面：

04 (一)被上訴人黃美蓮、黃乙莉、黃良種、黃種銓、黃拓種、黃榮
05 種、黃沌瑛、黃明書、黃月鳳、黃月嬌、盧劉素真、劉銘芬
06 於原審則以：不同意分割及變價分割，應就上訴人應有部分
07 同意按鑑價金額給予金錢補償等語。

08 (二)被上訴人黃彥文、杜紀壽惠、黃琮凱、黃鉦展、黃月嬌、黃
09 冠瑜、黃珮綾、謝茂盛、王謝桂蘭、謝桂枝、謝秀美、謝怡
10 東、謝怡昇、謝惠玲、謝惠娟、劉美英、劉美麗、劉美彤、
11 謝茂生於於原審則以：上訴人是否合法取得系爭土地應有部
12 分有疑，且系爭土地與相連之同區段275、275之1、287之
13 1、287、284、281、281之1地號土地、面積共計5106.62m²
14 均為黃家祖產而渠等共有，其等願繼續維持共有關係，且同
15 意依鑑定價格承受上訴人應有部分，不同意上訴人將系爭土
16 地變價分割之主張，上訴人不顧多數人意願而以極少持份欲
17 分割系爭土地，有權利濫用之情形；又系爭土地上有臺灣菸
18 酒股份有限公司所有建物，且前揭284、281、281之1地號土
19 地已有設置停車場計畫，若系爭土地保持完整且共有人均為
20 親屬關係，就系爭土地之利用更易達成共識等語。

21 (三)被上訴人春虹建設股份有限公司（下稱春虹公司）、黃正園
22 於原審則以：系爭土地上有建物占用且未臨路，難有單獨使
23 用或一部份割之可能，其價值難與一般建地比擬，鑑價報告
24 係以同區段307、308地號土地為比準地，認為系爭土地價值
25 為比準地之85%，惟該2筆土地面臨道路，與系爭土地未連接
26 道路而無法申請建築線進行建築不同，亦尚未排除其上建物
27 之占用，是系爭土地之價值應非如估價報告所示，其等亦無
28 意願與其他被上訴人維持共有關係，應以變價分割為妥等
29 語。

30 (四)被上訴人江啟彰、江啟坤、江彥廷、江怡虹、江信毅於原審
31 則以：不同意變價分割，應尊重多數共有人意願等語。

- 01 (五)被上訴人紀榮斌、紀壽美於原審則以：不同意變價分割，上
02 訴人購入系爭土地時有無讓其他共有人行使優先購買權已屬
03 有疑，且以極少之應有部分要求多數共有人依其意願分割系
04 爭土地，影響被上訴人等毗鄰土地之利用，實屬無理，應就
05 上訴人應有部分同意按鑑價金額給予金錢補償等語。
- 06 (六)被上訴人李劉金鳳於原審則以：沒有意見，如得按應有部分
07 取得應分配之價金，則同意變價分割等語。
- 08 (七)被上訴人黃月嬌於本院審理則以：共有人中多數人均為訴外
09 人黃高金的後代，均不同意變價分割，且一直努力要讓系爭
10 土地開發，並非如上訴人主張我們任憑系爭土地閒置。又系
11 爭土地未臨道路，旁邊鄰接黃家祭祀公業，上訴人要開發系
12 爭土地顯有困難，上訴人只有一坪持分，其起訴請求本件變
13 價分割，目的是想透過拍賣程序，以低價占有系爭土地，侵
14 害共有人之利益，為法律所不容許。希望維持共有關係，待
15 將來做整體的開發，才能發揮土地最大功效等語。
- 16 (八)被上訴人謝茂生於本院準備程序則以：如果上訴人希望變價
17 分割，應該拿出合理的價格等語。
- 18 (九)被上訴人紀壽美於本院審理則以：被上訴人有積極處理系爭
19 土地上臺灣菸酒公司管理之老舊建物。上訴人的持份是轉讓
20 自被上訴人春虹公司，顯然是為了提起本件訴訟等語。
- 21 (十)被上訴人黃彥文於本院審理則以：言詞辯論期日到庭之共有
22 人就系爭土地之持分已超過三分之二，均希望維持共有關
23 係，也曾經找建商開發等語。
- 24 (□)被上訴人黃慶隆、黃慶國、黃三福於原審及本院審理則以：
25 不同意變價分割，上訴人應有部分僅萬分之43，不顧多數人
26 意願欲將系爭土地變價分割，有權利濫用之情形甚明。被上
27 訴人黃慶國願依107年7月5日社團法人新北市不動產估價師
28 公會估價報告書勘估總價，按上訴人應有部分比例計算之金
29 額補償上訴人等語。原審判決符合民法第824條第3項之情形
30 等語。且被上訴人春虹公司將持分轉讓予上訴人時，並未通
31 知共有人優先承買等語。

(□)其餘被上訴人經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原審判決：「(一)被上訴人江根旺、江啟彰、江彥廷、江怡虹、江信毅、江啟坤、江姿漪、江旭清應就被繼承人黃玉燕所遺系爭土地（應有部分48分之1）辦理繼承登記。(二)兩造共有系爭土地准予分割，並由如原判決附表所示之被告按如附表『原物分配後應有部分』欄所示比例維持共有」等語。上訴人就原審所命分割方法不服，提起上訴，並追加請求部分共有人之繼承人辦理繼承登記，上訴及追加聲明為：「(一)原判決關於坐落系爭土地之分割方法部分廢棄。(二)上開廢棄部分，兩造共有坐落系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。(三)被上訴人黃彥文、黃冠瑜、黃珮綾應就被繼承人陳品樺所有之系爭土地應有部分768分之1辦理繼承登記。(四)被上訴人蘇冠諭、蘇柏文應就被繼承人蘇中清所有之系爭土地應有部分576分之1辦理繼承登記。(五)被上訴人葉茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、葉家彤應就被繼承人葉燦煌所有之系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記。(六)被上訴人鄭國義、鄭國勝、鄭碧娥應就被繼承人鄭謝秀照所有之系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記。」等語。被上訴人黃月嬌、黃慶隆、黃慶國、黃三福、紀壽美、杜紀壽惠、黃美蓮、黃乙莉、黃拓種、黃種銓、黃明書、江啟彰、江啟坤、黃彥文則答辯聲明：上訴駁回。其餘被上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、得心證之理由：

(一)上訴人訴請分割系爭土地部分：

1、按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。經查，兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表「應有部分比例」欄所示等事實，有系爭土地第一類謄本、土地建物查

詢資料在卷可稽（見本院卷六第53至103頁、限閱卷），堪認屬實。又系爭土地查無何法令限制或因物之使用目的而不能分割之情事，共有人間亦無契約訂有不分割之期限，惟兩造對於系爭土地之分割方案不能達成協議，依上說明，上訴人依民法第823條第1項之規定，訴請裁判分割系爭土地，即有理由。

- 2、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原告分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項定有明定。且分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。又所謂各共有均受原物分割顯有困難，當依社會一般觀念加以認定，除法律限制分割（例如農業發展條例第16條規定區域計畫法劃定耕地細分之限制）外，尚應評估共有物分割後各部分性質上難以利用或價值有相當減損，例如共有人如按應有部分分配所獲配之共有物極少，致難以利用之事實上困難在內。經查，系爭土地位於新北市深坑區埔新段，土地面積為771.17平方公尺，地形近似一狹長矩形，地目為建地，使用分區編定為住宅區，四周興建有磚造及鐵皮造圍牆，圍牆內有樹木雜草及地上一層建築物（共6筆建號），建物屋齡已逾經濟耐用年數且屋況老舊，大部分為閒置狀態，土地西側為8公尺計畫道路，現況尚未開闢完成，故系爭土地實際上並無臨接道路等情，有社團法人新北市不動產估價師工會不動產估價案估價報告書1份在卷可

參（見104年度店簡字第514號卷六第69至139頁）。又系爭土地目前之現況，共有人共計為102人（含未辦繼承登記之共有人），除上訴人、被上訴人春虹公司與黃正園外，其餘共有人均以繼承為原因取得系爭土地；除如附表編號4至10、12至15所示被上訴人外，其餘被上訴人均為黃高金之後代子孫等節，亦有黃高金繼承系統表及繼承人資料、系爭土地第一類謄本、土地建物查詢資料在卷可稽（見104年度店簡字第514號卷一第24之1以下、本院卷六第53至103頁、限閱卷）。又曾於原審（含更審前）及本院審理中到庭之被上訴人，除被上訴人春虹公司、黃正園及李劉金鳳外，其餘均表達不同意變價分割，希望繼續維持共有關係，及願意以金錢補償上訴人之意；被上訴人黃慶國並明確陳稱願意負擔按估價金額計算之金錢補償款項等語（見104年度店簡字第514號卷二第211頁及背面、卷五第124至125頁、233頁及背面、卷七第499至505、原審卷二第19、47至50頁、卷四第35至38頁、本院卷四第207至210頁、卷六第157至161頁）。本院審酌上情，並考量系爭土地目前共有人為102人，如逕予細分，每人所得無多，且無法整體利用該筆土地將致使土地利用價值分散而價值貶損，不符合經濟效益；然上訴人就系爭土地之應有部分比例為萬分之43，相較於曾於原審及本院審理中到庭表達反對變價分割且希望維持共有關係之被上訴人之應有部分，顯有相當之懸殊，若遽將土地予以變賣，又不惟與多數共有人之意願有悖，且損及其原可按應有部分使用系爭土地之利益，是為兼顧共有人之意願，考量多數共有人對系爭土地因為先祖所遺土地而尚有維繫共有物之特殊情感，及其原可按其應有部分使用系爭土地之利益，兼顧上訴人欲解消共有關係之意願，及其就其應有部分得享之利益，因認本件應以民法第824條第2項第1款所定原物分割為宜，但有同款但書「各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人」，且有同條第4項「以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分

仍維持共有」之情形，另應依同條第3項之規定，對於不能按其應有部分受分配者，以金錢補償之。而由被上訴人黃慶國出資購買及受讓上訴人就系爭土地所享應有部分萬分之43，其餘各共有人則按其原享有之應有部分獲分配，並繼續維持共有為宜。

3、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明文。經查，系爭土地經送新北市不動產估價師工會以土地素地價格為基礎評估，以同區段307、308地號為比準地。經進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情形下，及估價師專業意見分析後，採用比較法及土地開發分析法等種估價方法進行評估比準地土地價值，再就勘估標的與比準地之個別因素差異（例如面積、臨路情形、形狀等），加以調整修正為勘估標的單價，最後決定勘估標的之土地總價為新臺幣（下同）1億1,104萬1,280元，有不動產估價報告書在卷可查（見104年度店簡字第514號卷六第106頁）。上訴人就系爭土地所享應有部分比例為萬分之43，依照上開勘估價格，其應有部分之價值約為47萬7,478元（計算式： $111,041,280 \times (43/10000) = 477,478$ ，元以下四捨五入），是依民法第824條第3項之規定，被上訴人黃慶國應補償上訴人之金額，即為47萬7,478元。

4、綜上，綜合考量系爭土地坐落、面積、交通、現況與使用收益等利用價值，並兼顧各共有人之意願與情感因素後，認本件應由被上訴人黃慶國以47萬7,478元出資購買及受讓上訴人就系爭土地應有部分萬分之43，並與其餘被上訴人按如附表「原物分配後之應有部分比例」所示比例維持共有，為適當之分配方法。

（二）上訴人追加請求共有人之繼承人辦理繼承登記部分：

1、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其

01 物權，民法第759條定有明文。按分割共有物，性質上為處
02 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
03 死亡時，於其繼承人未為繼承登記前，不得分割共有物，則
04 為符合上開法條並兼顧訴訟經濟原則，實務上准許共有人以
05 一訴請求共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併以繼承人及
06 其餘共有人為分割共有物之請求（最高法院69年台上字第10
07 12號判決先例意旨參照）。

08 2、經查，被上訴人蘇中清、葉燦煌、陳品樺分別於本件訴訟進
09 行中死亡，其就系爭土地所享權利各應由其繼承人蘇冠諭、
10 蘇柏文、葉茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、葉家彤、黃彥
11 文、黃冠瑜、黃珮綾繼承之，然上開繼承人迄未就系爭土地
12 辦理繼承登記，有系爭土地第一類謄本、土地建物查詢資料
13 在卷可稽（見本院卷六第53至103頁、限閱卷），則依前開
14 說明，上訴人於請求分割系爭土地同時，一併請求被上訴人
15 黃彥文、黃冠瑜、黃珮綾應就被繼承人陳品樺所有之系爭土
16 地應有部分768分之1辦理繼承登記；被上訴人蘇冠諭、蘇柏
17 文應就被繼承人蘇中清所有之系爭土地應有部分576分之1辦
18 理繼承登記；被上訴人葉茂松、葉遠智、葉淑芬、葉淑珠、
19 葉家彤應就被繼承人葉燦煌所有之系爭土地應有部分24分之
20 1辦理繼承登記，均有理由，應予准許。至上訴人請求被上
21 訴人鄭國義、鄭國勝、鄭碧娥應就被繼承人鄭謝秀照所有之
22 系爭土地應有部分24分之1辦理繼承登記乙節，則因被上訴
23 人鄭國義已辦理分割繼承登記，而為必要，是上訴人此部分
24 之追加為無理由，應予駁回。

25 五、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、824條第2項之規
26 定，請求分割系爭土地，為有理由；本院審酌兩造之意願、
27 系爭土地之經濟效用及共有人利益，認由被上訴人黃慶國以
28 47萬7,478元出資購買及受讓上訴人就系爭土地應有部分萬
29 分之43，並與其餘被上訴人按如附表「原物分配後之應有部
30 分比例」所示比例維持共有，為適當之分配方法。原審判決
31 核無不合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改

判，為無理由，應駁回其上訴。又部分當事人就系爭土地之應有部分比例於本院審理期間已有變動，爰由本院將原判決主文附表更正如主文第二項所示，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
民事第一庭 審判長法 官 林鈺琅

法 官 熊志強

法 官 呂俐雯

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 4 月 30 日
書記官 吳芳玉

附表：(按民國113年4月13日系爭土地建物查詢資料)

土地標示	新北市○○區○○段000地號土地			
面積	771.17平方公尺			
共有人	編號	姓名	目前之應有部分比例	原物分配後之應有部分比例
	1	黃慶隆	1/16	1/16
	2	黃慶國	4873/68968	4873/68968 + 43/10000 (並以47萬7,478元補償廖萬全)
	3	黃三福	1/16	1/16
	4	黃美蓮	2/16	2/16
	5	黃乙莉	1/16	1/16
	6	黃良種	1/48	1/48
	7	黃種銓	1/48	1/48
	8	黃拓種	1/48	1/48
	9	黃榮種	1/48	1/48
	10	黃沌瑛	2/48	2/48
	11	黃彥文	43/256	43/256
	12	黃明書	1/24	1/24
	13	黃月鳳	1/24	1/24
	14	春虹建設股份有限公司	654459/00000000	654459/00000000

(續上頁)

01

15	黃正園	2249/51726	2249/51726
16	廖萬全	43/10000	0 (並受47萬7,478元補償)
17	陳張純蓮	29/2400	29/2400
18	張志斌	7/2400	7/2400
19	紀榮斌	12/2400	12/2400
20	紀壽美	11/2400	11/2400
21	杜紀壽惠	11/2400	11/2400
22	張佩佩	1/384	1/384
23	張嘉麟	1/384	1/384
24	黃琮凱	1/384	1/384
25	黃鉦展	1/384	1/384
26	黃月嬌	1/192	1/192
27	黃彥文 (即陳品樺之繼承人)	公司共有1/768(現登記 名義人為陳品樺)	1/768
	黃冠瑜 (即陳品樺之繼承人)		
	黃珮綾 (即陳品樺之繼承人)		
28	黃冠瑜	1/768	1/768
29	黃珮綾	1/768	1/768
30	張敏	1/1152	1/1152
31	吳錫昌	1/1152	1/1152
32	吳錫祥	1/1152	1/1152
33	吳錫明	1/1152	1/1152
34	陳欣欣	1/1728	1/1728
35	吳宗興	5/5184	5/5184
36	吳玉堂	5/5184	5/5184
37	吳東陽	5/5184	5/5184
38	黃碧蓮	1/2160	1/2160
39	吳培德	13/17280	13/17280
40	吳培基	13/17280	13/17280
41	吳寶月	13/17280	13/17280
42	吳綾綺	13/17280	13/17280
43	蘇冠諭 (即蘇中清之繼承人)	公司共有1/576(現登記 名義人為蘇中清)	公司共有1/576
	蘇柏文 (即蘇中清之繼承人)		
44	吳中泓	1/576	1/576
45	蔡志聰	1/1728	1/1728
46	蔡政達	5/5184	5/5184
47	蔡政育	5/5184	5/5184
48	蔡明翰	5/5184	5/5184
49	吳鴻英	1/288	1/288
50	謝茂盛	公司共有1/24	公司共有1/24
51	王謝桂蘭		
52	謝桂枝		
53	謝秀美		

54	謝怡東		
55	謝怡昇		
56	謝惠玲		
57	謝惠娟		
58	劉許美色		
59	劉永乾		
60	劉語旂		
61	劉雅妮		
62	劉錦錄		
63	劉錦雄		
64	盧劉素真		
65	劉美霞		
66	李劉金鳳		
67 (現登記名義人為葉燦煌)	葉茂松 (即葉燦煌之繼承人)		
	葉遠智 (即葉燦煌之繼承人)		
	葉淑芬 (即葉燦煌之繼承人)		
	葉淑珠 (即葉燦煌之繼承人)		
	葉家彤 (即葉燦煌之繼承人)		
68	葉茂松		
69	張東隆		
70	張東豐		
71	張東勝		
72	張婉琳		
73	劉美英		
74	劉美麗		
75	劉美彤		
76	劉美慧		
77	劉銘芬		
78	劉憶如		
79	劉黃阿珍		
80	劉于嘉		
81	劉宗翰		
82	劉維麟		
83	劉貴燕		
84	劉慧儀		
85	劉慧華		
86	徐劉綉鳳		
87	林劉寶蓮		
88	林榮華		
89	林榮三		
90	林榮進		
91	姚林美麗		
92	林美娟		

(續上頁)

01

	93	謝茂生		
	94	鄭國義 (即鄭謝秀照之繼承人)		
	95	江啟彰	2/240	2/240
	96	江啟坤	2/240	2/240
	97	江彥廷	1/720	1/720
	98	江信毅	1/720	1/720
	99	江怡虹	1/720	1/720