

臺灣高等法院民事判決

106年度上易字第1346號

上訴人 洪吉三

洪鑫隆（即洪天賜之承受訴訟人）

洪鑫銘（即洪天賜之承受訴訟人）

洪啟瑞

洪啟明

洪啟信

洪啟宗

洪啟煌

洪炳坤

洪祖星

洪富治

洪基發

洪長順

上13人共同

訴訟代理人 賴玉梅律師

王嘉斌律師

複代理人 王暉凱律師

上訴人 洪惠慈（即洪啟昌之承受訴訟人）

洪冠宇（即洪啟昌之承受訴訟人）

兼上2人

法定代理人 林懋妍（即洪啟昌之承受訴訟人）

上3人共同

訴訟代理人 王暉凱律師

上16人共同

01	訴訟代理人	周福珊律師
02	視同上訴人	洪麗惠（即洪正信之承受訴訟人）
03	000000000000000000	
04		洪獻榮
05		洪陳菊
06		洪進益
07		陳正慶
08		洪棕
09		洪水池
10		洪港
11		洪正勝
12		洪中灝
13		洪燦煌
14		洪長力
15		陳正鐘
16	000000000000000000	
17		陳正森
18		洪知務
19	000000000000000000	
20		洪梁森
21		洪啟益
22		洪啟達
23		洪于任
24		洪于材
25		劉洪素香
26		陳洪秋香
27		洪周照
28		洪啟誠
29		陳洪美
30		張洪雪
31		駱洪來春

01	全洪錦
02	0000000000000000
03	洪庚鑫
04	0000000000000000
05	洪滿祝
06	0000000000000000
07	洪淑惠
08	洪淑娟
09	洪清生
10	洪志誠
11	洪世陽
12	洪志明
13	0000000000000000
14	洪萬來
15	洪國泰
16	洪玟婷
17	0000000000000000
18	洪加珈（原名洪安妮）
19	0000000000000000
20	洪佳慧
21	洪和
22	洪肇鐘
23	洪嘉俊
24	0000000000000000
25	洪嘉偉
26	洪祝營
27	洪國星
28	洪國鍊
29	洪國慶
30	洪國耀
31	洪海謀

01	陳森怡
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	詹前基
05	0000000000000000
06	黃銘輝
07	陳洪蒞
08	洪來富
09	洪麗華
10	洪朝枝
11	林穗美
12	0000000000000000
13	0000000000000000
14	蔡昌杰
15	0000000000000000
16	莊竣棋
17	0000000000000000
18	莊美惠
19	蕭雅純
20	陳嫻如
21	陳貞吟
22	0000000000000000
23	莊寶來
24	周世鳶
25	周世泓
26	洪煥修
27	洪林節子（即洪明通之繼承人）
28	0000000000000000
29	洪金助（即洪明通之繼承人）
30	0000000000000000
31	洪育蔓（即洪明通之繼承人）

01 0000000000000000

02 洪茂翔（即洪明通之繼承人）

03 0000000000000000

04 洪千雅（即洪明通之繼承人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 洪錫璫（即洪明通之繼承人）

09 0000000000000000

10 洪錫興（即洪明通之繼承人）

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 單昭琛（即洪完之承受訴訟人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 單昭琪（即洪完之承受訴訟人）

19 0000000000000000

20 洪雍政（即洪國光之承受訴訟人）

21 0000000000000000

22 洪簡桂鳳（即洪光利之承受訴訟人）

23 0000000000000000

24 洪良宏（即洪光利之承受訴訟人）

25 0000000000000000

26 洪玉娟（即洪光利之承受訴訟人）

27 0000000000000000

28 洪崑為（即洪儼順之承受訴訟人）

29 0000000000000000

30 洪郁婷（即洪儼順之承受訴訟人）

31 0000000000000000

01 洪于晴（即洪儼順之承受訴訟人）
02 0000000000000000
03 洪禮鈞（即洪儼順之承受訴訟人）
04 0000000000000000
05 上二人共同
06 法定代理人 張瀚月
07 視同上訴人 陳有義（即洪麵之承受訴訟人）
08 0000000000000000
09 簡貞治（即李永順之承受訴訟人）
10 0000000000000000
11 李松霖（即李永順之承受訴訟人）
12 0000000000000000
13 00000 0000000000
14 李宛霖（即李永順之承受訴訟人）
15 0000000000000000
16 洪聰能（兼洪清香之承受訴訟人）
17 0000000000000000
18 洪昭玫（兼洪清香之承受訴訟人）
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 洪聰智（兼洪清香之承受訴訟人）
22 0000000000000000
23 洪聰明（即洪清香之承受訴訟人）
24 0000000000000000
25 楊洪伸子（即洪清香之承受訴訟人）
26 0000000000000000
27 陳洪梅（即洪清香之承受訴訟人）
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 洪素珠（即洪清香之承受訴訟人）
31 0000000000000000

01	0000000000000000	
02		洪素珍（即洪清香之承受訴訟人）
03	0000000000000000	
04		洪蔡夏子（即洪正宗之承受訴訟人）
05	0000000000000000	
06		洪平南（即洪正宗之承受訴訟人）
07	0000000000000000	
08		洪平勇（即洪正宗之承受訴訟人）
09	0000000000000000	
10		洪平國（即洪正宗之承受訴訟人）
11	0000000000000000	
12		洪麗雲（即洪正宗之承受訴訟人）
13	0000000000000000	
14		洪湊玲（即洪正宗之承受訴訟人）
15	0000000000000000	
16		洪佳蘊（即洪正宗之承受訴訟人）
17	0000000000000000	
18		洪苡真（即洪正宗之承受訴訟人）
19	0000000000000000	
20	被上訴人	黃正園
21	0000000000000000	
22	0000000000000000	
23		黃宗元
24		黃造蓉
25	0000000000000000	
26		黃鈴茹
27		李宗聖
28	上五人共同	
29	訴訟代理人	李銘洲律師
30	複代理人	李政叡律師
31		簡詩家律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國106年9月28日臺灣新北地方法院106年度訴更一字第1號第一審判決提起上訴，本院於110年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人洪聰明、洪聰能、洪聰智、楊洪伸子、陳洪梅、洪素珠、洪素珍、洪昭玫應就坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，其被繼承人洪清香之應有部分四百八十分之一辦理繼承登記。

上訴人洪蔡夏子、洪平南、洪平勇、洪平國、洪麗雲、洪洊玲、洪佳蘊、洪苡真應就坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，其被繼承人洪正宗之應有部分四百三十二分之一辦理繼承登記。

上訴人洪惠慈、洪冠宇、林慷研應就坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，其被繼承人洪啟昌之應有部分五十四分之一辦理繼承登記。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人洪麗惠、洪猷榮、洪陳菊、洪進益、陳正慶、洪棕、洪水池、洪港、洪正勝、洪中灝、洪燦煌、洪長力、陳正鐘、陳正森、洪知務、洪梁森、洪啟益、洪啟達、洪于任、洪于材、劉洪素香、陳洪秋香、洪周照、洪啟誠、陳洪美、張洪雪、駱洪來春、全洪錦、洪庚鑫、洪滿祝、洪淑惠、洪淑娟、洪清生、洪志誠、洪世陽、洪志明、洪萬來、洪國泰、洪玟婷、洪加珈（原名洪安妮）、洪佳慧、洪和、洪肇鐘、洪嘉俊、洪嘉偉、洪祝營、洪國星、洪國鍊、洪國慶、洪國耀、洪海謀、陳森怡、詹前基、黃銘輝、陳洪蓋、洪來富、洪麗華、洪朝枝、林穗美、蔡昌杰、莊竣棋、莊美惠、蕭雅純、陳嫻如、陳貞吟、莊寶來、周世鳶、周世泓、洪煥修、洪林節子、洪金助、洪育蔓、洪茂翔、洪千雅、洪錫璨、洪錫興、單昭琛、單昭琪、洪雍政、洪簡桂鳳、洪良宏、洪玉娟、洪崑為、洪郁婷、洪于晴、洪禮鈞、陳有義、

01 簡貞治、李松霖、李宛霖、洪聰能、洪昭玫、洪聰智、洪聰
02 明、楊洪伸子、陳洪梅、洪素珠、洪素珍、洪蔡夏子、洪平
03 勇、洪平國、洪麗雲、洪洌玲、洪佳蘊、洪苡真經合法通知
04 均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
05 款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 二、被上訴人提起本件共有物分割之訴乃固有必要訴訟，雖僅上
07 訴人洪吉三以下等13人及洪啟昌（嗣於本院審理中死亡）提
08 起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，對其
09 他共同訴訟人亦有效力，自應併列其等為上訴人。

10 三、上訴人洪儼順（於107年5月27日亡，本院卷四第38頁）、洪
11 清香（107年12月24日亡，本院卷五第177頁）、洪麵（107
12 年11月21日亡，本院卷五第59頁）、李永順（108年5月5日
13 死亡，本院卷五第158頁）、洪正宗（109年5月8日亡，本院
14 個資卷第245頁）、洪啟昌（於109年8月7日亡，本院卷七第
15 49頁）、洪正信（109年11月11日亡，本院卷七第207頁）分
16 別於本院審理中死亡，有除戶戶籍謄本在卷可按，並據其等
17 之繼承人聲明承受，或由被上訴人具狀聲明或本院裁定由其
18 等之繼承人承受訴訟（本院卷四第128、135頁；本院卷五第
19 80、88、158、305、306頁；本院卷六第21、22、191至19
20 3、473頁；本院卷七第47、143、409頁。按除洪啟昌、洪清
21 香、洪正宗3人外，其餘已死亡洪儼順、洪麵、李永順、洪
22 正信4人之繼承人均已辦妥繼承或分割繼承登記，見本院卷
23 五第42、44、45頁；本院卷七第383頁），核無不合，應予
24 准許。

25 四、上訴人陳正慶、洪猷榮、洪陳菊、洪棕、洪港、洪長力、洪
26 聰能、陳正鐘、陳正森、單昭琛、張洪雪、洪志誠、洪世
27 陽、洪志明、林穗美、蔡昌杰、蔡竣祺、蔡美惠、蕭雅純、
28 陳嫻如、陳貞吟、莊寶來、洪煥修雖於本件訴訟繫屬後分別
29 移轉或輾轉移轉登記其應有部分予第三人陳正宗、陳冠翰、
30 陳子璿、葉展瑋、應桂鳳、周素靖、邱孝震、豐和國際投資
31 股份有限公司、立承國際資產股份有限公司、立鵬資產股份

有限公司、林惠珠、謝汶欣（見本院卷六第657至675頁；本院卷七第125至129、331至383頁），依民事訴訟法第254條第1項前段規定，於訴訟並無影響，併予敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000地號、面積611.88平方公尺土地（下稱系爭524號土地）為兩造所共有，兩造就系爭土地之應有部分如本判決附表（下稱附表）一所示。兩造間就系爭524號土地並無不分割之特約，亦無因物之使用目的而有不能分割之情事，因無法協議分割，乃請求分割系爭524號土地。系爭524號土地南臨道路，其上無建物，共有人數超過百人，若以原物分割，每人所分配面積過小且不利使用，將造成無法發揮土地經濟效用，有違公平原則及共有人之利益，是原物分配顯有困難，應以變價分割，由兩造按應有部分比例分配價金，較為適當公平等情，爰依民法第823條、第824條規定請求變價分割。原審判命系爭524號土地准予變價分割，上訴人提起上訴，被上訴人於本院聲明：上訴駁回。並追加聲明請求（一）上訴人洪聰明、洪聰能、洪聰智、楊洪伸子、陳洪梅、洪素珠、洪素珍、洪昭玫就系爭524號土地，其被繼承人洪清香之應有部分1/480辦理繼承登記。（二）上訴人洪蔡夏子、洪平南、洪平勇、洪平國、洪麗雲、洪洌玲、洪佳蘊、洪苡真就系爭524號土地，其被繼承人洪正宗之應有部分1/432辦理繼承登記。（三）上訴人洪惠慈、洪冠宇、林悛研就系爭524號土地，其被繼承人洪啟昌之應有部分1/54辦理繼承登記。

二、上訴人部分：上訴人洪聰明、洪平南2人均同意變價分割；上訴人陳洪秋香對分割方案無意見。另上訴人洪麗惠、洪猷榮、洪陳菊、洪進益、陳正慶、洪棕、洪水池、洪港、洪正勝、洪中灝、洪燦煌、洪長力、陳正鐘、陳正森、洪知務、洪梁森、洪啟益、洪啟達、洪于任、洪于材、劉洪素香、陳洪秋香、洪周照、洪啟誠、陳洪美、張洪雪、駱洪來春、全洪錦、洪庚鑫、洪滿祝、洪淑惠、洪淑娟、洪清生、洪志

01 誠、洪世陽、洪志明、洪萬來、洪國泰、洪玟婷、洪加玢
02 （原名洪安妮）、洪佳慧、洪和、洪肇鐘、洪嘉俊、洪嘉
03 偉、洪祝營、洪國星、洪國鍊、洪國慶、洪國耀、洪海謀、
04 陳森怡、詹前基、黃銘輝、陳洪蕊、洪來富、洪麗華、洪朝
05 枝、林穗美、蔡昌杰、莊竣棋、莊美惠、蕭雅純、陳嫻如、
06 陳貞吟、莊寶來、周世鳶、周世泓、洪煥修、洪林節子、洪
07 金助、洪育蔓、洪茂翔、洪千雅、洪錫臻、洪錫興、單昭
08 琛、單昭琪、洪雍政、洪簡桂鳳、洪良宏、洪玉娟、洪崑
09 為、洪郁婷、洪于晴、洪禮鈞、陳有義、簡貞治、李松霖、
10 李宛霖、洪聰能、洪昭玫、洪聰智、洪聰明、楊洪伸子、陳
11 洪梅、洪素珠、洪素珍、洪蔡夏子、洪平勇、洪平國、洪麗
12 雲、洪洌玲、洪佳蘊、洪苡真等人均未到庭或具狀表示意
13 見。其餘上訴人（即附表一編號1至16所示共有人，下稱洪
14 吉三等人）則主張原物分割，並以：系爭524號土地與坐落
15 新北市○○區○○段000地號、面積1050.29平方公尺土地
16 （下稱系爭509號土地，與系爭524號土地合稱為系爭二土地）
17 相鄰，系爭二土地為共有人部分相同（除洪肇程僅為系爭50
18 9號土地所有人外，系爭二土地之其餘共有人相同）之相鄰
19 土地，且如附表一編號1至18所示共有人就系爭二土地之合
20 計應有部分已達56%，爰依民法第824條第6項規定，先位請
21 求將系爭二土地合併後，就系爭524號土地原物分配於附表
22 一編號1至18所示共有人，應有部分如附表二所示，並就系
23 爭509號土地以變賣價金分配於附表三所示共有人之方法為
24 分割。退步言，若系爭二土地合併分割非適當分割方法，則
25 請求分割系爭524號土地，方案一：將本判決附圖（下稱附
26 圖）一編號A部分、面積346.83平方公尺，原物分配於附表
27 一編號1至18所示共有人，應有部分如附表四所示，並將附
28 圖一編號B部分、面積265.05平方公尺分歸附表五所示共有
29 人共有，此部分土地准予變賣，所得價金按附表五所示持分
30 比例分配。方案二：將附圖二編號B部分、面積346.83平方
31 公尺，原物分配於附表一編號1至18所示共有人，應有部分

01 如附表四所示，並將附圖二編號A部分、面積265.05平方公
02 尺分歸附表五所示共有人共有，此部分土地准予變賣，所得
03 價金按附表五所示持分比例分配等語，資為抗辯。聲明求為
04 廢棄原判決。

05 三、查系爭土地係兩造共有，面積為611.88平方公尺，各共有人
06 應有部分比例如附表一所示，此有土地登記第一類謄本在卷
07 可憑（見本院卷七第331至377頁）。又系爭土地之都市計劃
08 使用分區為第5種住宅區（見原審訴字卷二第71頁），依物
09 之使用目的並無不能分割之情形，亦未訂定不分割之期限，
10 兩造復未能就分割方法為協議，則被上訴人依民法第823條
11 第1項前段規定，請求分割系爭土地，自屬有據。被上訴人
12 主張變價分割，上訴人則先位主張將系爭二土地合併後，部
13 分以原物分配予附表一編號1至18所示共有人，部分以變賣
14 價金分配於其餘共有人之方法為分割；備位主張就系爭524
15 號土地，部分以原物分配予附表一編號1至18所示共有人，
16 部分以變賣價金分配於其餘共有人之方法為分割等情，則兩
17 造所爭執者乃本件分割究以將系爭二土地合併後兼採原物、
18 變價分割，或就系爭524號土地以變價分割，或兼採原物、
19 變價分割方法為當？

20 (一)按民法第824條第2項明文規定：「分割之方法不能協議決
21 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
22 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以原物分
23 配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得
24 將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣
25 共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於
26 各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」，該規
27 定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，
28 法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體
29 共有均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法
30 意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需
31 保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其

01 他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民
02 法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有
03 物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該
04 特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採
05 原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部
06 分共有人為分配，最高法院107年度台上字第1791號判決意
07 旨參照。

08 (二)查系爭524號土地南臨新北市○○區○○○路二段115巷，為
09 ○○重劃區內第五種住宅區土地，現況無地上物，地形方
10 正，系爭524號土地東北側為系爭509號土地等情，為兩造所
11 不爭（見本院卷五第294頁），並有土地使用分區查詢、地
12 籍圖謄本、現場照片、鑫崙不動產估價師事務所不動產估價
13 報告書（下稱系爭估價報告）等存卷可查（見原審訴字卷二
14 第71頁；系爭估價報告第3、11、22、24、46、50至53頁；
15 本院卷六第677頁）。又上訴人洪吉三等人主張如附表一編
16 號1至18所示之共有人就系爭二土地之合計應有部分已達5
17 6%，業據提出系爭509號土地登記第一類謄本及應有部分比
18 例及換算面積表為證（見本院卷六第519至567頁），可徵系
19 爭二土地如附表一編號1至18所示共有人之合計應有部分，
20 已逾系爭二土地應有部分之半數甚明，是上訴人洪吉三等人
21 主張：本件系爭二土地合併分割之請求，合於民法第824條
22 第6項規定，固堪採信。惟查，觀之系爭二土地地籍圖（見
23 本院卷六第677頁），系爭524號土地與系爭509號土地乃前
24 後相連、各自臨路之土地，並非位在同一側、左右相鄰之土
25 地，且系爭509號土地位在系爭524號土地之東北側，二土地
26 相鄰面僅佔系爭509號土地寬度約1/2，若將系爭二土地合併
27 使用，將造成土地呈現不方正、不規則之形狀，難以建築使
28 用，此參系爭估價報告記載：系爭524號土地東北側之系爭5
29 09號土地雖尚未開發建築，但其面積、臨路及寬深度、地形
30 等條件已符合自行單獨開發效益，系爭二土地合併對系爭50
31 9號土地之地價及開發助益不大，合併可能性及效益較低等

語（見系爭估價報告第46頁）即足證明。又被上訴人及附表一編號1至18以外之其餘上訴人並未同意合併分割系爭二土地，且洪吉三等人自承無能力補償其他未受分配之共有人（見本院卷七第409頁），倘採洪吉三等人先位主張合併分割系爭二土地之方案，顯係獨厚如附表一編號1至18所示共有人，顯非適當公允。況上訴人洪吉三等人主張將系爭二土地合併後，就系爭524號土地原物分配於附表一編號1至18所示共有人，另就系爭509號土地以變賣價金分配於附表三所示共有人之分割方法，乃係就所主張原物分配、變賣價金分配二種分割分法各自對部分共有人為分配，而非對全體共有人分配，自與民法第824條第2項規定及前開最高法院107年度台上字第1791號判決意旨不符，尚不足取。洪吉三等人主張所提出分割方法符合民法第824條第2項第2款、第3項規定及立法理由云云，顯就法律所明定之分割方法有所誤解。

(三)洪吉三等人雖備位請求分割系爭524號土地，提出1.將附圖一編號A部分（面積346.83平方公尺）原物分配於附表一編號1至18所示共有人，將附圖一編號B部分（面積265.05平方公尺）分歸附表五所示共有人共有，此部分土地准予變賣分配價金之方案一，及2.將附圖二編號B部分（面積346.83平方公尺）原物分配於附表一編號1至18所示共有人，並將附圖二編號A部分（面積265.05平方公尺）分歸附表五所示共有人共有，此部分土地准予變賣分配價金之方案二。然查，上訴人洪吉三等人備位主張之分割方法，仍係就所主張原物分配、變賣價金分配二種分割分法各自對部分共有人為分配，而非對全體共有人分配，於法不合，自不足取。

(四)按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院以原物為分配時，除部分共有人仍願維持共有關係，或因共有人之利益或其他必要維持共有之情形外，應將土地分配於各共有人單獨所有，此觀民法第824條第4項規定自明，最高法院107年台上字第282號、109年台上字第1317號判決意旨足資參照。上訴人洪吉三等人固主張：系爭524號土地乃洪家祖先務農開

01 墾，留給後代子孫繼承之土地，具祭祀目的及連結歷代子孫
02 各房感情之功用等語，惟查，系爭524號土地乃92年6月4日
03 辦理土地重劃之○○重劃區內第五種住宅區土地，現況為雜
04 草空地，尚未開發建築（見本院卷七第331頁；系爭估價報
05 告第11頁）；且共有人陳正宗於本院審理時供稱：伊外公姓
06 洪，原本在系爭524號土地附近與其他人共有43塊土地，後
07 來政府於92年辦理土地重劃時，分配給共有人10幾筆土地，
08 其中大多數土地均已出售，只剩下系爭二土地尚未出售等語
09 （見本院卷七第29頁），足徵系爭524號土地尚非上訴人洪
10 吉三等人之祖先所開墾或世居之土地，上訴人洪吉三等人主
11 張系爭524號土地具有情感或祭祀目的之重大利益，難認可
12 取。上訴人洪吉三等人雖主張：附表一編號1至18所示共有
13 人以原物分配如附圖一編號A部分或附圖二編號B部分外，其
14 餘如附圖一編號B部分或附圖二編號A部分分歸附表五所示共
15 有人共有等語。然查，被上訴人及上訴人、洪聰明、洪平南
16 均表明願採變價分割，無意願維持共有等語（見本院卷五第
17 290、292頁、本院卷七第71、408頁），本院自不得違反其
18 等之意願命維持共有；且上訴人洪吉三等人並未說明有何符
19 合全體共有人利益或必要情形，強就無意願維持共有之被上
20 訴人、洪聰明、洪平南與附表一編號1至18以外之其餘共有
21 人就附圖一編號B部分或附圖二編號A部分維持共有關係，上
22 開分割方法即與民法第824條第4項規定不符。況若依上訴人
23 洪吉三等人主張上述原物分配之分割方法，被上訴人、洪聰
24 明、洪平南既無維持共有之意願，本院僅得將系爭524號土
25 地如附圖一編號B部分或附圖二編號A部分（面積均為265.05
26 平方公尺）分配予附表五所示各共有人單獨所有，而若將上
27 開部分以原物分配予上開共有人，各人分得基地面積甚小，
28 多數共有人分配不滿1坪，最多者亦不過11餘坪（見附表五
29 「分割後面積」欄所載），顯不具現今社會經濟及都市發展
30 效用，將造成土地利用程度降低，有害整體開發利用經濟價
31 值及其他共有人之利益。上訴人洪吉三等人雖主張：上開分

01 割方案先讓附表五所示共有人保持共有，僅係為後續進行變
02 賣分配價金之權宜措施云云，然此乃創設法律所無之分割方
03 法，自不應准許。

04 (五)參以系爭524號土地面積為611.88平方公尺，共有人數眾
05 多，如按各共有人應有部分比例，進行原物分配，過於細
06 分，不具社會經濟及現今都市發展效用，而難以利用，各共
07 有人間復無法相互協議整合，其原物分割顯有相當困難，並
08 有害整體開發利用經濟價值及其他共有人之利益，自非適當
09 公允。而洪吉三等人就其所主張分得之編號A或B部分，既表
10 明無力補償其他共有人（見本院卷七第409頁），本院亦無
11 從兼採A或B部分為原物分割或變賣予全體共有人之方案。準
12 此，被上訴人請求就系爭524號土地予以變價分割，由兩造
13 按其應有部分比例分配價金，自屬可採。

14 四、按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已
15 取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第75
16 9條定有明文。次因分割共有物性質上為處分行為，故共有
17 不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼
18 承人自非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被
19 告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共
20 有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦
21 理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及
22 其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事
23 庭會議決議、70年度第2次民事庭會議決議參照）。查系爭5
24 24號土地共有人即 1.上訴人洪清香於107年12月24日死亡，
25 其所遺系爭524號土地應有部分1/480應由其繼承人洪聰明、
26 洪聰能、洪聰智、楊洪伸子、陳洪梅、洪素珠、洪素珍、洪
27 昭玫8人（下稱洪聰明等8人）繼承； 2.上訴人洪正宗於109
28 年5月8日死亡，其所遺系爭524號土地應有部分1/432應由其
29 繼承人洪蔡夏子、洪平南、洪平勇、洪平國、洪麗雲、洪洌
30 玲、洪佳蘊、洪苡真（下稱洪蔡夏子等8人）繼承； 3.上訴
31 人洪啟昌於109年8月7日死亡，其所遺系爭524號土地應有部

分1/54應由其繼承人洪惠慈、洪冠宇、林懋研3人（下稱洪惠慈等3人）繼承，均如前述，則被上訴人追加請求判令上開繼承人應就上開被繼承人所遺系爭524號土地應有部分辦理繼承登記，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，系爭土地之分割方法，應採變賣分割，由兩造按其應有部分比例分配價金，從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又被上訴人本於共有人地位，追加請求上訴人洪聰明等8人、洪蔡夏子等8人、洪惠慈等3人應就其等繼承被繼承人洪清香、洪正宗、洪啟昌就系爭524號土地之應有部分依序為1/480、1/432、1/54人辦理繼承登記後，訴請分割系爭土地，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，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385條第1項前段、第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 26 日

民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 呂明坤

法 官 羅立德

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 5 月 27 日

書記官 顧哲瑜

附表一（共有人應有部分或權利範圍比例）：

編號	姓名	權利範圍	備註
1	洪吉三	1/9	
2	洪鑫隆	1/18	洪天賜之繼承人，於108年5月1日為分割繼承登記。

3	洪鑫銘	1/18	洪天賜之繼承人，於108年5月1日為分割繼承登記。
4	洪啟瑞	1/54	
5	洪啟明	1/54	
6-1	洪惠慈 (洪啟昌之承受訴訟人)	公同共有1/54	洪啟昌於109年8月7日死亡，其應有部分1/54應由繼承人洪惠慈、洪冠宇、林懋研等3人辦理繼承登記後公同共有。
6-2	洪冠宇 (洪啟昌之承受訴訟人)		
6-3	林懋研 (洪啟昌之承受訴訟人)		
7	洪啟信	1/54	
8	洪啟宗	1/54	
9	洪啟煌	1/54	
10	洪炳坤	2/27	
11	洪祖星	2/27	
12	洪富治	1/54	
13	洪基發	1/54	
14	洪長順	1/54	
15	洪朝枝	3/480	
16	陳正慶	7/891	陳正慶原應有部分1/81，於107年11月19日分別贈與陳正宗、陳冠翰應有部分各891分之2。
17	陳正宗	6/891	陳正宗於107年10月3日以判決移轉為原因，分別自陳正鐘、陳正森取得應有部分各2/891；再於同年11月19日以贈與為原因，自陳正慶取得應有部分2/891。
18	陳冠翰	6/891	陳冠翰於107年11月19日以贈與為原因，自陳正慶取得應有部分2/891；再於同年12月22日以贈與為原因，分別自陳正鐘、陳正森取得應有部分各2/891。
19	黃正園	2/400	
20	黃宗元	2/400	
21	黃造蓉	2/400	
22	黃鈴茹	2/400	

23	李宗聖	2/400	
24-1	洪林節子 (洪明通之繼承人)	公司共有1/864	洪明通於83年7月7日死亡，其應有部分1/864應由繼承人洪林節子、洪金助、洪育蔓、洪茂翔、洪千雅、洪光利、洪錫臻、洪錫興等8人辦理繼承登記後公司共有(其中洪林節子、洪金助、洪育蔓、洪茂翔、洪千雅5人之權利範圍各為1/17280；洪光利、洪錫臻、洪錫興3人之權利範圍各為1/3456)。又洪光利於105年10月18日死亡，其繼承洪明通之上開權利範圍應由繼承人洪簡桂鳳、洪良宏、洪玉娟等3人辦理繼承登記後公司共有；黃正園等5人已聲明由洪簡桂鳳等3人承受訴訟。
24-2	洪金助 (洪明通之繼承人)		
24-3	洪育蔓 (洪明通之繼承人)		
24-4	洪茂翔 (洪明通之繼承人)		
24-5	洪千雅 (洪明通之繼承人)		
24-6	洪錫臻 (洪明通之繼承人)		
24-7	洪錫興 (洪明通之繼承人)		
24-8-1	簡桂鳳 (洪光利之繼承人)		
24-8-2	洪良宏 (洪光利之繼承人)		
24-8-3	洪玉娟 (洪光利之繼承人)		
25	洪麗惠 (即洪正信之承受訴訟人)	1/864	洪正信於109年11月11日死亡，其應有部分由繼承人洪麗惠於同年12月15日辦理分割繼承登記，黃正園已聲明由其承受訴訟。
26	洪獻榮	1/1440	洪獻榮於本件訴訟繫屬後之103年11月5日將其應有部分1/1440出賣予陳子璿，於同年月26日完成所有權移轉登記。
27	洪陳菊	1/864	洪陳菊於本件訴訟繫屬後之103年11月27

			日，將其應有部分1/864出賣予葉展璋，於同年12月10日完成所有權移轉登記。
28	洪進益	1/192	
29	洪棕	1/1080	洪棕於本件訴訟繫屬後之103年11月5日將其應有部分1/1080出賣予陳子璿，已於同年11月26日完成所有權移轉登記。
30	洪水池	1/288	
31	洪港	1/864	洪港於本件訴訟繫屬後之103年11月27日，將其應有部分1/864出賣予應桂鳳，已於同年12月10日完成所有權移轉登記。
32	洪正勝	1/1080	
33	洪中灝	1/1080	
34	洪燦煌	7/34560	
35	洪長力	7/34560	洪長力於本件訴訟繫屬後之103年11月12日，將其應有部分7/34560出賣予陳璿，已於同年月27日完成所有權移轉登記。
36-1	洪聰明（即洪清香之承受訴訟人）	公司共有1/480	洪清香於107年12月24日死亡，其應有部分1/480應由繼承人洪聰明、洪聰能、洪聰智、楊洪伸子、陳洪梅、洪素珠、洪素珍、洪昭玫等8人辦理繼承登記後公司共有。洪聰明已於109年1月6日聲明承受訴訟，本院於109年4月8日裁定命其餘繼承人承受訴訟。
36-2	洪聰能（洪清香之承受訴訟人）		
36-3	洪聰智（洪清香之承受訴訟人）		
36-4	楊洪伸子（即洪清香之承受訴訟人）		
36-5	陳洪梅（即洪清香之承受訴訟人）		
36-6	洪素珠（即洪清香之承受訴訟人）		
36-7	洪素珍（即洪清香之承受訴訟人）		

36-8	洪昭玫（即 洪清香之承 受訴訟人）		
37	洪聰能（兼 洪清香之承 受訴訟人）	1/480	洪聰能於本件訴訟繫屬後之104年11月26日，將其應有部分1/480分之1出賣予周素靖，已於同年12月16日完成所有權移轉登記。
38	洪聰智（兼 洪清香之承 受訴訟人）	2/480	
39	洪昭玫（即 洪清香之承 受訴訟人）	1/480	
40	陳正鐘	7/891	陳正鐘就系爭土地原有應有部分1/81，於107年10月3日以判決移轉為原因，移轉應有部分2/891予陳正宗；再於同年12月22日贈與應有部分2/891予陳冠翰。
41	陳正森	7/891	陳正森就系爭土地原有應有部分1/81，於107年10月3日以判決移轉為原因，移轉應有部分2/891予陳正宗；再於同年12月22日贈與應有部分2/891予陳冠翰。
42	洪知務	7/34560	
43	洪梁森	1/2592	
44-1	洪崑為（即 洪儼順之承 受訴訟人）	1/10368	洪儼順於107年5月27日死亡，其應有部分1/2592由繼承人洪崑為、洪郁婷、洪于晴、洪禮鈞等4人於107年12月10日辦理繼承登記，應有部分各1/10368。本院於108年1月31日裁定命洪崑為、洪郁婷、洪于晴3人承受訴訟，洪禮鈞於108年12月14日聲明承受訴訟。
44-2	洪郁婷（即 洪儼順之承 受訴訟人）	1/10368	
44-3	洪于晴（即 洪儼順之承 受訴訟人）	1/10368	
44-4	洪禮鈞（即 洪儼順之承 受訴訟人）	1/10368	
45	洪啟益	1/720	
46	洪啟達	1/720	
47	洪于任	1/2880	

48	洪于材	1/2880	
49	劉洪素香	1/864	
50	陳洪秋香	1/864	
51	單昭琛(即洪完之承受訴訟人)	1/96	洪完於104年7月24日死亡，繼承人為單昭琛、單昭琪2人，本院於同年11月20日裁定命上2人承受訴訟。洪完之應有部分1/96由繼承人單昭琛於104年9月14日辦理分割繼承登記。單昭琛於同年12月16日以買賣為原因，將上開應有部分移轉登記予周素靖。
52	洪周照	1/96	
53	陳有義(即洪麵之承受訴訟人)	1/80	洪麵於107年11月21日死亡，其應有部分1/80由繼承人陳有義於108年4月23日辦理分割繼承登記。本院於108年11月12日裁定命其承受訴訟。
54	陳洪美	1/80	
55	張洪雪	1/864	張洪雪於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1/864出賣予視同上訴人詹前基，已於103年3月6日完成所有權移轉登記。
56	駱洪來春	1/162	
57	全洪錦	1/162	
58	洪滿祝	1/162	
59	洪淑惠	1/2880	
60	洪淑娟	1/2880	
61-1	洪 蔡 夏 子 (即洪正宗之承受訴訟人)	公同共有1/432	洪正宗於109年5月8日死亡，其應有部分1/432應由繼承人洪蔡夏子、洪平南、洪平勇、洪平國、洪麗雲、洪淑玲、洪佳蘊、洪苡真等8人辦理繼承登記後公同共有，黃正園已於109年8月12日聲明由洪蔡夏子等8人承受訴訟。
61-2	洪平南(即洪正宗之承受訴訟人)		
61-3	洪平勇(即洪正宗之承受訴訟人)		
61-4	洪平國(即洪正宗之承受訴訟人)		
61-5	洪麗雲(即		

	洪正宗之承受訴訟人)		
61-6	洪洌玲 (即洪正宗之承受訴訟人)		
61-7	洪佳蘊 (即洪正宗之承受訴訟人)		
61-8	洪苡真 (即洪正宗之承受訴訟人)		
62	洪清生	1/432	
63	洪志誠	1/864	洪志誠於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1/864出賣予周素靖，已於104年12月16日完成所有權移轉登記。
64	洪世陽	1/864	洪世陽於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1/864出賣予周素靖，已於104年12月16日完成所有權移轉登記。
65	洪志明	1/864	洪志明於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1/864出賣予周素靖，已於104年12月16日完成所有權移轉登記。
66	洪萬來	1/16	
67	洪國泰	6/1080	
68	洪玟婷	1/25920	
69	洪安妮	1/25920	
70	洪佳慧	1/25920	
71	洪和	1/48	
72	洪肇鐘	1/288	
73	洪嘉俊	7/69120	
74	洪嘉偉	7/69120	
75	洪祝營	1/1440	
76	洪雍政 (即洪國光之承受訴訟人)	1/900	洪國光於105年12月11日死亡，繼承人為林月娥、洪雍政、洪雁茹、洪雁芳等4人，黃正園等5人於106年5月16日聲明由林月娥等4人承受訴訟。洪國光之應有部分1/900由繼承人洪雍政於106年3月16日辦理分割繼承登記。

77	洪國星	1/900	
78	洪國鍊	1/900	
79	洪國慶	1/900	
80	洪國耀	1/900	
81	洪海謀	1/1080	
82	陳森怡	37/1836	
83	詹前基	148/12960	原為系爭土地之共有人，復於本件訴訟繫屬後之103年3月6日，以買賣為原因，登記取得張洪雪之應有部分1/864。
84	黃銘輝	1/864	
85	陳洪蒞	1/240	
86	洪來富	1/240	
87	洪麗華	1/240	
88	林穗美	1/40	林穗美於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1/40出賣予邱孝震，已於104年7月9日完成所有權移轉登記。
89	蔡昌杰	4/324	蔡昌杰於本件訴訟繫屬後，將其應有部分4/324出賣予邱孝震，已於104年7月9日完成所有權移轉登記。
90	莊竣祺	1571/55080	莊竣祺於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1571/55080出賣予邱孝震，已於104年7月9日完成所有權移轉登記。
91	莊美惠	8/324	莊美惠於本件訴訟繫屬後，將其應有部分8/324出賣予豐和國際投資股份有限公司，已於109年9月25日完成所有權移轉登記。
92	蕭雅純	4/324	蕭雅純於本件訴訟繫屬後，將其應有部分4/324出賣予邱孝震，已於104年7月9日完成所有權移轉登記。
93	陳嫻如	2/324	陳嫻如於本件訴訟繫屬後，將其應有部分2/324出賣予立承國際資產股份有限公司，已於109年9月25日完成所有權移轉登記。
94	陳貞吟	2/324	陳貞吟於本件訴訟繫屬後，將其應有部分2/324出賣予立鵬資產股份有限公司，已於109年9月25日完成所有權移轉登記。
95	莊寶來	1/160	莊寶來於本件訴訟繫屬後，將其應有部分1/160出賣予林惠珠、謝汶欣2人，已於109年9

			月25日完成所有權移轉登記，林惠珠、謝汶欣2人之應有部分各1/320。
96	周世鳶	1/3240	
97	周世泓	4/3240	
98-1	簡貞治（即李永順之承受訴訟人）	259/48960	李永順已於108年5月5日死亡，繼承人為簡貞治、李松霖、李宛霖3人，本院於109年1月3日裁定命上3人承受訴訟。李永順之應有部分259/16320由上3繼承人於109年9月23日辦理繼承登記，應有部分各259/48960。
98-2	李松霖（即李永順之承受訴訟人）	259/48960	
98-3	李宛霖（即李永順之承受訴訟人）	259/48960	
99	洪煥修	2/1440	洪煥修於本件訴訟繫屬後，將其應有部分2/1440出賣予鄭雪莉，已於103年12月12日完成所有權移轉登記。

