

臺灣高等法院民事判決

111年度重上更二字第161號

上訴人 蘇繼棟

蘇繼鴻

視同上訴人 蘇李雪如

(現應受送達處所不明)

蘇俊德

蘇耿德

蘇純慧

吳淑美

蘇純妍

蘇純綺

蘇貞貞

蘇詵詵

蘇彥凱 (原名蘇文德)

蘇純怡

蘇婷婷

蘇灼灼

林東明

林柏志

01	林柏村
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	林柏君
05	0000000000000000
06	鄭鈺訓（鄭梓慎之承受訴訟人）
07	0000000000000000
08	鄭梓棟
09	0000000000000000
10	鄭春美
11	鄭文麗
12	李秉穎（鄭金釵之承受訴訟人）
13	0000000000000000
14	鄭 滿
15	楊熾雄
16	楊馥毓
17	0000000000000000
18	林祺淮
19	劉金增
20	劉秀珠
21	劉宏書
22	黃淑媛（黃曾送妹之承受訴訟人）
23	0000000000000000
24	黃金源（黃曾送妹之承受訴訟人）
25	0000000000000000
26	林保海
27	劉怡紋
28	0000000000000000
29	陳錦昭
30	陳顯鑫
31	陳素櫻

01 蔡金雄
02 范國威
03 鄭哲民
04 被 上訴人 黃明正
05 黃兆興
06 黃榮吉
07 林秀瓊
08 林雨峯
09 陳鴻源
10 謝勝明
11 李其昌
12 李建昌
13 盧雲煥

14 0000000000000000
15 共 同

16 訴訟代理人 劉韋廷律師
17 徐薇涵律師

18 上列當事人間請求分割共有物等事件，上訴人對於中華民國105
19 年11月15日臺灣新竹地方法院105年度重訴更(二)字第2號第一審判
20 決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於113年10月30
21 日言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 原判決關於主文第三、四、五、六項所為原物分割及金錢補償部
24 分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

25 上開廢棄部分：(一)兩造共有坐落新竹縣○○市○○段○○○地號
26 土地（面積一九九平方公尺）應予分割，其分割方式如附表一所
27 示，並由附表三所示「給付人」欄之人，分別補償如附表三所示
28 「受補償人」欄之人如附表三所示之金額。(二)兩造共有坐落新竹
29 縣○○市○○段○○○地號土地（面積一〇九三平方公尺）應予
30 分割，其分割方式如附表二所示，並由附表四所示「給付人」欄
31 之人，分別補償如附表四所示「受補償人」欄之人如附表四所示

之金額。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由兩造依如附表五所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，請求分割兩造共有坐落新竹縣○○市○○段000○○000地號土地（下分稱511土地、512土地，合稱系爭土地），其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴人蘇繼鴻、蘇繼棟（下分稱其名，合稱上訴人）提起上訴之效力及於原審其餘共同被告，其餘共同被告雖未提起上訴，仍應視同上訴。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、175條、178條分別定有明文。又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟；前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，同法第254條第1項、第2項亦有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，同法第255條第1項第5款亦定有明文。經查：

(一)關於被上訴人之當事人部分：

1. 黃金光於起訴後之民國97年6月4日死亡，其就511土地應有部分637/13930、512土地應有部分155/128105，由其兄弟黃榮吉、黃明正、黃兆興於98年1月7日辦畢繼承登記後，聲明承受訴訟（見原審重訴卷七第160頁反面、原審更二卷一第9

9頁、第126至139頁、第157頁）。

2. 謝榮焱於起訴後之89年4月19日，將其511土地應有部分93/2000以買賣為原因移轉登記予謝勝明，復於97年5月28日，將其512土地應有部分220/12810以贈與為原因移轉登記予謝勝明（見本院103年度重上字第586號卷一第126頁、第142至167頁、原審更二卷一第73、81頁），並經原審於105年9月14日以105年度重訴更(二)字第2號裁定由謝勝明承當訴訟（見原審更二卷一第181至187頁），上訴人雖提起抗告，惟經本院以105年度抗字第1964號裁定駁回確定在案，故謝榮焱已脫離本件訴訟。

3. 李兆偉於起訴後之91年9月6日死亡，由其父母李文乾、李戴秀娟就512土地應有部分162/12810辦理繼承登記，各取得應有部分81/12810，並聲明承受訴訟（見原審重訴卷三第184至187頁），李文乾又於99年4月5日死亡，由配偶李戴秀娟及子女李其昌、李建昌、李季玲、李溫珠、李季芳聲明承受訴訟（見原審重訴卷七第137至148頁），嗣李文乾全體繼承人為遺產分割，由李其昌、李建昌於99年11月23日辦理分割繼承登記，李其昌取得512土地應有部分301/12810，李建昌取得512土地應有部分300/12810（見原審更一卷四第48至49頁、第52至53頁、第78至100頁），另李戴秀娟於99年11月29日將512土地應有部分40/12810、41/12810分別贈與移轉登記予李其昌、李建昌（見原審更一卷四第49至51頁、第101至114頁），李其昌又於98年4月27日將511土地應有部分1/28以贈與為原因移轉登記予李建昌（見原審重訴卷五第241頁），而後李其昌、李建昌就512土地部分，聲請承當李戴秀娟、李季玲、李溫珠、李季芳之訴訟，李建昌就511土地應有部分1/28部分，聲請承當李其昌之訴訟，經原審於103年3月13日以101年度重訴更字第1號裁定准許（見原審更一卷四第55至58頁），上訴人雖提起抗告，惟經本院以103年度抗字第562號裁定駁回確定，是李戴秀娟、李季玲、李溫珠、李季芳均已脫離本件訴訟。

01 4. 林雨峯、林秀瓊除原有511土地應有部分85/1990外，另於起
02 訴後之99年4月16日分別自盧雲煥受讓取得511土地應有部分
03 91/200000（見原審更一卷三第78至79頁）。

04 (二)關於上訴人及視同上訴人之當事人部分：

05 1. 系爭土地原共有人蘇木榮，已於起訴前之81年7月18日死
06 亡，由其妻蘇陳素鑫、子女蘇繼宗、蘇繼鋒、蘇繼鴻、蘇貞
07 貞、蘇繼棟、蘇詵詵、蘇婷婷、蘇灼灼、蘇昭昭及孫子女蘇
08 彥凱、蘇純怡共同繼承（蘇繼樑於78年12月26日死亡，由其
09 子女蘇彥凱、蘇純怡代位繼承），又蘇昭昭於起訴前之86年
10 10月17日死亡，由其夫林東明與子女林柏志、林柏村、林柏
11 君繼承蘇木榮遺產（見原審調字卷一第35至45頁、原審重訴
12 卷二第82至84頁、106頁、原審重訴卷四第192至205頁、原
13 審更一卷一第114至118頁、第141至149頁），被上訴人已於
14 原審追加應合一確定之共有人蘇婷婷、蘇灼灼、林東明、林
15 柏志、林柏村、林柏君為被告（見原審重訴卷一第66、72
16 頁、原審重訴卷二第78、185頁）。

17 2. 蘇陳素鑫業於起訴後之88年12月3日死亡（見原審重訴卷一
18 第39頁），因其子女蘇昭昭之直系血親卑親屬林柏志、林柏
19 村、林柏君已拋棄繼承（見原審重訴卷二第17頁），原審於
20 92年1月9日以89年度重訴字第126號裁定命其餘繼承人蘇繼
21 鋒、蘇繼宗、蘇繼鴻、蘇貞貞、蘇繼棟、蘇詵詵、蘇彥凱、
22 蘇純怡、蘇婷婷、蘇灼灼承受訴訟（見原審重訴卷二第121
23 至122頁）。又蘇繼鋒於91年8月6日死亡，其繼承人為吳淑
24 美、蘇純妍、蘇純綺（見原審重訴卷三第29、49頁、原審重
25 訴卷四第279至280頁、原審重訴卷五第13至16頁、第69
26 頁），吳淑美已聲明承受訴訟（見原審重訴卷五第60頁），
27 原審並於98年6月18日以89年重訴字第126號裁定命蘇純妍、
28 蘇純綺承受訴訟（見原審重訴卷五第256至260頁）。另蘇繼
29 宗於99年12月27日死亡，由配偶蘇李雪如及子女蘇俊德、蘇
30 耿德、蘇純慧共同繼承，有新竹市稅務局102年4月2日新市
31 稅法字第1020007435號函、外交部領事事務局101年11月23

- 01 日領三字第1015151540號函暨所附蘇繼宗死亡證明書暨中譯
02 本、蘇陳素鑫計聞為憑（見原法院101年度重訴字第82號影
03 卷第306至322頁），經被上訴人聲明由蘇李雪如、蘇俊德、
04 蘇耿德、蘇純慧承受訴訟（見原審更一卷三第75至76頁）。
- 05 3. 鄭建堦於起訴後之90年1月7日死亡，其就511土地應有部分
06 1/14，由其子女鄭梓慎、鄭梓棟、鄭滿、鄭金釵、鄭春美、
07 鄭文麗於90年10月25日辦畢繼承登記，各取得應有部分1/84
08 （見原審重訴卷七第170至171頁、原審更一卷一第99至100
09 頁、原審更二卷一第83至84頁），並經被上訴人聲明由鄭梓
10 慎、鄭梓棟、鄭滿、鄭金釵、鄭春美、鄭文麗承受訴訟（見
11 原審重訴卷一第285至298頁、原審重訴卷二第86至89頁），
12 嗣鄭金釵又於109年11月7日死亡，由繼承人李秉穎於110年5
13 月20日就鄭金釵所遺511土地應有部分1/84辦畢繼承登記
14 （見本院限閱卷第17頁），最高法院並於112年11月16日以1
15 10年度台上字第599號裁定准由李秉穎承受訴訟（見本院卷
16 一第255至258頁）。另鄭梓慎亦於113年3月15日死亡，除長
17 子鄭鈺訓外，其餘繼承人均拋棄繼承，有鄭梓慎之除戶戶籍
18 謄本、繼承系統表、繼承人之戶籍謄本、臺灣新北地方法院
19 113年6月28日新北院楓家試113年度司繼字第2374號公告在
20 卷可稽（見本院卷二第47至57頁、第67、第101頁），鄭鈺
21 訓並已於113年8月14日就鄭梓慎所遺511土地應有部分1/84
22 辦畢繼承登記（見本院限閱卷第421至422頁），是被上訴人
23 於113年9月30日具狀聲明由鄭鈺訓承受訴訟（見本院卷二第
24 93頁），經核於法並無不合，應予准許。
- 25 4. 楊詹瑞蘭於起訴後之88年12月9日死亡，其就512土地應有部
26 分13/1281，由子女楊熾雄、王楊美霞、楊淑霞及孫女楊馥
27 毓（代位楊熾勇）繼承，被上訴人聲明由楊熾雄、王楊美
28 霞、楊淑霞、楊馥毓承受訴訟（見原審重訴卷一第181至189
29 頁），王楊美霞復於97年1月4日死亡，由其夫王龍雄及其子
30 王中奇繼承，其子女王中志、王雅倫則拋棄繼承（見原審更
31 一卷一第111頁、第263至266頁、原審更一卷二第4頁），被

上訴人業已聲明王龍雄、王中奇承受訴訟（見原審更一卷一第259至260頁）。王中奇又於104年7月7日死亡，由其父王龍雄繼承（見原審更二卷一第103至105頁），被上訴人亦已聲明由王龍雄承受訴訟（見原審更二卷一第98頁）。嗣楊熾雄、楊馥毓、王龍雄、楊淑霞於111年11月30日，在原法院111年度家繼訴字第70號分割遺產事件和解成立，同意將其等共同繼承楊詹瑞蘭所遺512土地應有部分13/1281由楊熾雄單獨取得，楊熾雄復於112年2月22日登記為512土地應有部分13/1281之所有權人等情，有上開分割遺產事件和解筆錄、512土地查詢資料、新竹縣竹北地政事務所112年5月22日○地所登字第1120002122號函檢附之和解繼承登記申請書全卷影本在卷可參（見本院卷一第101至103頁、第161頁、第193至240頁），楊熾雄並聲請承當訴訟，經本院於112年8月8日裁定准許（見本院卷一第241至242頁），惟楊馥毓就512土地仍有應有部分170/12810，故仍將其列為本件當事人，王龍雄、楊淑霞則已脫離訴訟。

5. 林阿尾於起訴後之94年2月15日死亡，其就512土地應有部分370/12810，因其女林聰妹早於82年10月17日死亡，林聰妹之直系血親卑親屬王美玲、王美珍、王美瑜拋棄繼承（見原審重訴卷四第163至166頁、第228至230頁），故僅由其女林蘭英於94年7月12日辦理繼承登記並聲明承受訴訟（見原審重訴卷四第161至162頁、第248頁）。另林蘭英於起訴後之88年8月9日，自鄭哲民受讓取得511土地應有部分83/13930，自鄭瑩堂受讓取得511土地應有部分843/13930（見原審重訴卷一第80頁），林蘭英又於96年9月13日死亡，由子女林祺淮、劉金增、劉宏書、劉秀珠、林祺文於96年11月12日辦畢繼承登記，各取得511土地應有部分926/69650、512土地應有部分74/12810（見原審重訴卷五第36至43頁），並經林祺淮、劉金增、劉宏書、劉秀珠聲明承受訴訟（見原審重訴卷五第312至313頁），及經被上訴人聲明由林祺文承受訴訟（見原審更二卷一第98、157頁），惟林祺文於98年1月12日

- 01 復將其所有511土地應有部分926/69650、512土地應有部分7
02 4/12810贈與移轉登記予劉宏書等情，此有新竹縣竹北地政
03 事務所113年2月23日○地所登字第1130000781號函檢附之贈
04 與登記申請書全卷影本、系爭土地查詢資料在卷可參（見本
05 院卷一第347至376頁、本院限閱卷第327頁、第335頁），劉
06 宏書並聲請承當林祺文之訴訟，經本院於113年3月15日裁定
07 准許（見本院卷一第459至460頁），是林祺文已脫離訴訟。
- 08 6. 黃曾送妹除原有512土地應有部分560/12810外，於起訴後之
09 99年4月16日自盧雲煥受讓取得511土地應有部分39/200000
10 （見原審更一卷三第84頁、第85頁），黃曾送妹嗣於110年6
11 月17日死亡，經最高法院於112年11月16日以110年度台上字
12 第599號裁定准由黃金源、黃淑媛為黃曾送妹之承受訴訟人
13 （見本院卷一第255頁至第258頁），黃金源、黃淑媛並於11
14 3年1月16日辦畢繼承登記，各取得511土地應有部分39/4000
15 00、512土地應有部分280/12810（見本院限閱卷第329至330
16 頁、第337頁）。
- 17 7. 林保海除原有512土地應有部分510/12810外，於起訴後之99
18 年4月16日自盧雲煥受讓取得511土地應有部分39/200000
19 （見原審更一卷三第83頁、第87頁）。
- 20 8. 盧雲煥於起訴後之99年4月16日，將511土地應有部分39/200
21 000以買賣為原因移轉登記予陳顯鑫（見原審更一卷三第83
22 頁），被上訴人已於原審追加應合一確定之共有人陳顯鑫為
23 被告（見原審重訴卷七第158頁反面）。
- 24 9. 陳曾秀霞除原有512土地應有部分520/12810外，於起訴後之
25 99年4月16日，自盧雲煥受讓取得511土地應有部分39/20000
26 0（見原審更一卷三第83頁、第85至87頁），陳曾秀霞嗣於1
27 03年11月15日死亡，其女陳素櫻於104年2月3日辦畢繼承登
28 記（見原審更二卷一第76頁、第86頁、第108至113頁），且
29 經被上訴人聲明由陳素櫻承受訴訟（見原審更二卷一第98、
30 157頁）。
- 31 10. 范秉財除原有512土地應有部分500/12810外，另於起訴後之

88年9月20日自鄭哲民受讓取得511土地應有部分463/13930（見原審更一卷三第80頁、第88頁），范秉財嗣於104年3月13日死亡，其子范國威於104年7月20日辦畢繼承登記（見原審更二卷一第77頁、第86頁、第115至124頁），且經被上訴人聲明由范國威承受訴訟（見原審更二卷一第98、157頁）。

11. 鄭哲民於起訴後之88年8月9日，將511土地應有部分83/13930移轉登記予林蘭英，復於88年9月20日將應有部分463/13930移轉登記予范秉財，惟其仍保有應有部分51/13930而為共有人（見原審更一卷三第78頁）。

12. 鄭瑩堂原有511土地應有部分4780/13930，於起訴前之88年7月9日，先將應有部分636/13930分移轉登記予黃榮吉，又將應有部分各637/13930分別移轉登記予黃金光、黃明正、黃兆興，再將應有部分1390/13930移轉登記予陳鴻源，復於起訴後之於88年8月9日將所餘應有部分843/13930移轉登記予原非共有之人林蘭英（見本院限閱卷第141至142頁），可見鄭瑩堂已非511地號土地之共有人。而按分割共有物訴訟，兼具形成之訴的本質，分割共有物之判決，將消滅或變更原共有關係。其訴訟標的對於共同訴訟的全體當事人，必須合一確定，依法律規定必須一同起訴或一同被訴，原告或被告才有訴訟實施權，始為當事人適格，而為固有必要共同訴訟。如非實體上之共有人，即與分割共有物之訴訟標的無關，自無合一確定之可言，而非適格之當事人。換言之，所謂分割共有物之訴訟標的必須合一確定者，僅存在於實體上之共有人間，非泛指形式上之一切共同被告或共同原告。本件鄭瑩堂既已移轉其應有部分而非實體上之共有人，被上訴人並於89年10月27日追加林蘭英為被告，且同時未再將鄭瑩堂列為同份書狀之被告（見原審重訴卷一第65至68頁），嗣並於原審撤回對鄭瑩堂之起訴（見原審重訴卷二第188頁），經原審將撤回書狀送達鄭瑩堂，未據鄭瑩堂提出異議（見原審重訴卷二第197頁），則依民事訴訟法第255條第1

01 項第5款規定，應認被上訴人於原審就此部分應屬訴之變更
02 （臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第1
03 6號參照），是以，原審依被上訴人所為訴之變更，將鄭瑩
04 堂變更為林蘭英繼續審理，核無違誤。再者，受移轉訴訟標
05 的法律關係之第三人聲請代當事人承當訴訟，其目的係使為
06 移轉之當事人脫離訴訟程序，由受移轉之第三人承當取得實
07 施訴訟行為之資格。是倘讓與之當事人所移轉者僅為權利之
08 一部，該當事人既仍實施訴訟行為之資格而未脫離訴訟程
09 序，則該受移轉權利一部之第三人應只成為有法律上利害關
10 係之人而已，充其量僅屬是否可向法院聲請訴訟參加之問
11 題，自不得據以聲請承當訴訟（最高法院101年度台聲字第1
12 367號裁定意旨參照）。則依同一法理，於分割共有物訴訟
13 中，原當事人將其共有物應有部分移轉予共同訴訟之同造當
14 事人，受移轉之同造當事人本即具有參與實施訴訟之當事人
15 資格，並非訴外第三人，僅因此實體上增加其訴訟標的共有
16 物之應有部分比例而已，因而未聲請承當訴訟。如他造當事
17 人為使為移轉之當事人脫離訴訟程序而對該為移轉之當事人
18 撤回起訴，此時為移轉之當事人既已脫離訴訟程序，而受移
19 轉之同造當事人本即已參與實施訴訟，對他造當事人之訴訟
20 程序上利益，並無影響，其實質上承當訴訟之目的業已完
21 成，即應視為已當然承當訴訟，而無再據以聲請承當訴訟之
22 必要，法院亦無須對已脫離訴訟程序之為移轉之當事人為裁
23 判，亦見原審未將鄭瑩堂列為當事人，並無漏未判決之問
24 題。

25 (三)上訴人雖主張蘇李雪如、蘇俊德、蘇耿德、蘇純慧非蘇繼宗
26 之繼承人，以及吳淑美、蘇純綺、蘇純妍亦非蘇繼鋒之繼承
27 人，被上訴人不得將其等列為被告云云。惟蘇繼宗於99年12
28 月27日死亡，由其妻蘇李雪如及子女蘇俊德、蘇耿德、蘇純
29 慧繼承乙節，業經說明如前；另訴外人劉繡妍前以吳淑美與
30 蘇繼鋒之婚姻屬重婚，而對吳淑美提起確認婚姻無效訴訟，
31 該訴訟業經臺灣臺北地方法院91年度家訴字第110號判決駁

01 回劉繡妍之訴，再經本院91年度家上字第360號判決、最高
02 法院92年度台上字第2163號裁定駁回劉繡妍之上訴確定，此
03 有上開裁判在卷可稽（見本院卷一第397至408頁），可見吳
04 淑美與蘇繼鋒之婚姻確屬有效，嗣後亦無離婚登記，吳淑美
05 自有合法繼承權。又依修正前之民法第982條第1項規定「結
06 婚，應有公開儀式及2人以上之證人」，僅須具備上開規定
07 之要件，婚姻即成立，並不以結婚登記為必要，故不應僅憑
08 蘇繼宗、蘇繼鋒戶籍登記配偶欄未記載配偶為蘇李雪如、吳
09 淑美，即否定蘇李雪如、吳淑美為蘇繼宗、蘇繼鋒之配偶而
10 不具繼承權。而蘇俊德、蘇耿德、蘇純慧為蘇繼宗之子女，
11 蘇純綺、蘇純妍為蘇繼鋒之子女，業經說明如前，亦不因其
12 等在臺灣未設有戶籍，而影響其等為蘇繼宗、蘇繼鋒之繼承
13 人身分，堪認蘇李雪如、蘇俊德、蘇耿德、蘇純慧確為蘇繼
14 宗之繼承人，吳淑美、蘇純綺、蘇純妍亦確為蘇繼鋒之繼承
15 人，並均為蘇木榮之繼承人，即為系爭土地之共有人。至蘇
16 繼鴻固稱本院99年度家上更一字第11號判決已認定蘇繼鋒於
17 91年8月6日死亡，就不能有配偶，最高法院100年度台抗字
18 第897號裁定也認定吳淑美只有1位證人，沒有婚儀式云云，
19 惟觀諸本院99年度家上更一字第11號判決、最高法院100年
20 度台抗字第897號裁定（見本院卷一第431至433頁、第437至
21 438頁），全無蘇繼鴻前開主張內容之記載，且被上訴人請
22 求蘇木榮之繼承人蘇繼鴻、蘇繼棟、蘇李雪如、蘇俊德、蘇
23 耿德、蘇純慧、吳淑美、蘇純妍、蘇純綺、蘇貞貞、蘇詵
24 詵、蘇彥凱、蘇純怡、蘇婷婷、蘇灼灼、林東明、林柏志、
25 林柏村、林柏君等19人（下稱蘇繼鴻等19人）就蘇木榮所遺
26 511、512土地應有部分各4/14辦理繼承登記部分，前經原審
27 及本院106年度重上字第333號判決被上訴人該部分勝訴後，
28 蘇繼鴻不服提起上訴，業經最高法院108年度台上字第1262
29 號判決駁回該部分上訴確定，上訴人猶爭執蘇李雪如、蘇俊
30 德、蘇耿德、蘇純慧、吳淑美、蘇純綺、蘇純妍非蘇木榮之
31 繼承人，亦非系爭土地之共有人，被上訴人以其等為被告提

01 起本件訴訟，當事人不適格云云，自無可採。

02 三、末按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，除有民事訴訟
03 法第386條所列之各款情形外，法院得依到場當事人之聲
04 請，由其一造辯論而為判決，此觀民事訴訟法第385條第1項
05 前段、第386條規定意旨即明。查本件除上訴人外，視同上
06 訴人經合法通知均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
07 訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一
08 造辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、被上訴人主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分
11 詳如附表三之一、四之一所示，系爭土地並無因法令規定
12 及契約訂定不能分割之情形，且共有人間始終無法達成分割
13 協議，自有訴請裁判分割之必要，爰依民法第823條第1項、
14 第824條規定，求為分割系爭土地，分割方法為依系爭土地
15 使用現況將系爭土地原物分配，再以金錢補償之判決。原審
16 判決將系爭土地原物分割予部分共有人，再以金錢補償未受
17 分配或不足分配共有人，上訴人提起上訴。被上訴人答辯聲
18 明：上訴駁回。（至被上訴人請求蘇木榮之繼承人蘇繼鴻等
19 19人就系爭土地辦理繼承登記，及請求王中奇之繼承人王龍
20 雄就512土地辦理繼承登記部分，業經判決確定，均非本院
21 審理範圍部分）

22 二、上訴人及視同上訴人則以：

23 （一）上訴人、蘇婷婷、蘇灼灼部分：系爭土地依法不得合併分
24 割，如採被上訴人主張之分割方法，系爭土地於分割後，每
25 筆土地均為畸零地，不得建築使用，違反新竹縣畸零地使用
26 規則第3條第1項、土地法第31條規定及最高法院65年台上字
27 第563號判決先例，又512土地依建築法第11條第3項及建築
28 基地法定空地分割辦法規定，不得分割。再者，坐落系爭土
29 地之建物，為無權占有，被上訴人主張之分割方案並不合
30 理，又補償未受分配或不足分配應有部分之金錢過低。縱認
31 系爭土地得裁判分割，應採蘇繼鴻提出之分割方案等語，資

01 為抗辯。上訴聲明：1. 原判決（除確定部分外）廢棄。2. 被
02 上訴人在第一審之訴駁回。

03 (二)蔡金雄部分：於本院前審到庭表示對本件無意見，並於原審
04 表示同意被上訴人之分割方案等語。

05 (三)吳淑美、林保海部分：於原審表示同意被上訴人之分割方案
06 等語。

07 (四)蘇彥凱、蘇純怡、鄭梓棟、鄭哲民部分：於原審表示希望變
08 價分割等語。

09 (五)陳錦昭、楊熾雄部分：於原審表示同意分割，希望照房屋基
10 地位置分割等語。

11 (六)鄭春美、鄭文麗部分：於原審表示不同意分割等語。

12 (七)林棋淮、劉金增、劉宏書、劉秀珠部分：於原審表示希望原
13 物分割，劉金增、劉宏書並表示補償金額應參考附近地價等
14 語。

15 (八)其餘視同上訴人均未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

16 三、被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分
17 割系爭土地等情，為上訴人所否認，並以前詞置辯，茲分述
18 如下：

19 (一)被上訴人請求裁判分割系爭土地，有無理由？

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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
23 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
24 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
25 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
26 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
27 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
28 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
29 各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
30 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配
31 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分

01 仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第1至4項分別定
02 有明文。

03 2. 兩造共有系爭土地，應有部分如附表三之一、四之一所示，
04 此有系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院限閱卷第433至448
05 頁），又系爭土地屬○○都市計劃內商業區用地，無屬建造
06 房屋應保留之法定空地登記資料等情，有新竹縣政府99年3
07 月25日府工建字第0990041165號函在卷可參（見原審重訴卷
08 六第195頁），是系爭土地並無因法令規定，或因物之使用
09 目的不能分割之情事，兩造亦未以契約訂有不分割之期限約
10 定，復對於系爭土地之分割方法不能協議決定，則被上訴人
11 依前開規定請求法院裁判分割系爭土地，洵屬有據。

12 3. 上訴人抗辯分割系爭土地將違反新竹縣畸零地使用規則第3
13 條第1項、土地法第31條規定及最高法院65年台上字第563號
14 判決先例云云。按土地法第31條規定：「直轄市或縣（市）
15 地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其
16 性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分
17 割；前項規定，應經中央地政機關之核准。」，惟新竹縣政
18 府並未依土地法第31條規定，就新竹縣內土地（含系爭土
19 地）作最小面積單位限制分割之規定，有新竹縣政府93年10
20 月15日府地測字第0930130340號函在卷可參（見原審重訴卷
21 二最後1頁）。又新竹縣畸零地使用規則第3條固規定：「本
22 規則所稱面積狹小基地係指基地深度與寬度，任一項未達下
23 列規定者……」（見原審更一卷四第148頁），然該規定係
24 新竹縣政府依建築法第46條規定所訂定，為「建築最小面
25 積」之限制，與土地法第31條規定「最小分割面積」之限制
26 有間，是上訴人主張系爭土地如予分割，將違反上開規定及
27 判決先例云云，難認可採。

28 4. 上訴人另辯以512土地有法定空地，依建築法第11條第3項及
29 建築基地法定空地分割辦法規定，不得分割云云，並以新竹
30 縣○○市○○○鄉○○○00號使用執照存根影本為據（見原
31 審更一卷二第121頁）。觀之上開使用執照存根影本，載明

起造人「陳蘇來好」於65年9月29日領照，就「豆子埔段326-2、326-7、326-6地號土地」之「加強磚造（木架）」建物有申請登記「法定空地面積42.88M²」（見原審更一卷二第121頁），惟512土地重測前地號為「豆子埔段220-2地號」，該土地其上僅有楊詹瑞蘭於66年5月20日因買賣登記取得土磚石混合造之○○市○○段000○號建物（見原審重訴卷六第204頁、原審重訴卷七第174頁、原審更一卷二第150頁），是512土地顯非上開使用執照所載之土地。況512土地登記謄本並無「法定空地」之註記（見原審重訴卷六第204頁、原審重訴卷七第174頁），且經原審向新竹縣○○市公所函詢系爭土地是否為法定空地，新竹縣○○市公所於101年11月7日竹市工字第1010017633號函、102年1月3日竹市工字第1023000082號函覆稱：「……78年以前本所並無套繪，無從查明是否為法定空地；至於有關土地所有存續之所有權人應本於義務告知承受人是否曾作為配合建築或法定空地」等語（見原審更一卷二第120、214頁）。新竹縣政府99年3月25日府工建字第0990041165號函亦表示：「本府於78年起建立土地套繪圖，旨揭3筆土地（包括系爭土地）並無屬建造房屋應保留之法定空地登記資料，至於78年前為本府授權○○市公所核發建築執照。」（見原審重訴卷六第195頁），足認系爭土地並無法定空地之限制。雖新竹縣竹北地政事務所99年4月9日北地所測鳳字第0990001816號函說明三載有：「…512土地上保存有一建築物，如分割應符合建築基地法定空地分割辦法之規定」等語（見原審重訴卷六第197頁），惟該函文僅係說明建築基地如有法定空地者，其分割應符合建築基地法定空地分割辦法，並非表示512土地原有留設法定空地之情，是上訴人以上開使用執照存根主張512土地為法定空地，依法不得分割云云，亦無足取。

5. 從而，兩造間就系爭土地既無約定不為分割之期限，且依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情事，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分割系爭土地，為

有理由。

(二)系爭土地應以何種分割方法為適當？

1. 按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷。且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準（最高法院77年度台上字第65號判決意旨參照）。再按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。

2. 經查，系爭土地上有門牌號碼新竹縣○○市○○路571、573、575、577、579、581、583、585、587、589、591、592、595、597、599號房屋共15間（下逕稱某號房屋），均為2至3層樓，分別作為住家或店面使用，而如附圖即新北縣竹北地政事務所90年6月27日土地複丈成果圖編號15所示599號房屋為蔡金雄所有，如附圖編號1所示597號房屋為盧雲煥所

有，如附圖編號2所示595號房屋為楊熾雄所有，如附圖編號3所示593號房屋原係范國威之被繼承人范秉財所有，如附圖編號4所示591號房屋係林祺淮、劉金增、劉宏書、劉秀珠4人共有，如附圖編號5所示589號房屋為陳錦昭所有，如附圖編號6所示587號房屋為李其昌、李建昌2人共有，如附圖編號7所示585號房屋係林保海所有，如附圖編號8所示583號房屋原是陳素櫻之被繼承人陳曾秀霞所有，如附圖編號9所示581號房屋為林雨峯、林秀瓊2人共有，如附圖編號10所示579號房屋原係黃金源、黃淑媛之被繼承人黃曾送妹所有，如附圖編號11所示577號房屋為陳鴻源所有，如附圖編號12所示575號房屋為謝勝明所有，如附圖編號13、14所示573、571號房屋係黃榮吉、黃明正、黃兆興3人共有，如附圖編號16、17、18所示範圍則為空地乙節，有原審勘驗筆錄、上開房屋稅籍證明書及現場照片附卷可參（見原審調字卷一第123至124頁、原審調字卷二第16至17頁、原審重訴卷一第160至164頁、第281至282頁、原審重訴卷二第221至226頁、原審重訴卷四第126至159頁、原審重訴卷五第215至234頁、原審重訴卷六第118至121頁、第125至130頁、原審更一卷二第61至75頁），復經原審囑託新竹縣○○地政事務所實施測量，製有土地複丈成果圖即附圖可憑。再參酌512土地如附圖編號16、17、18部分，為599、597、591、589、587、585號房屋後方之空地，盧雲煥表示願分得如附圖編號16、17所示空地，林保海表示願分得如附圖編號18所示空地，是本院認依系爭土地上各自獨立之房屋坐落位置，以如附表一、二所示方式原物分配予部分共有人，可使房屋及基地周圍土地所有權合一，避免土地及建物所有權人分離而衍生拆屋還地之糾紛，並保障部分共有人生活上對系爭土地之依存關係，且盧雲煥分得如附圖編號1所示土地，可與如附圖編號16、17所示土地相連，林保海分得如附圖編號7所示土地，可與如附圖編號18所示土地相連，亦可發揮土地之利用效益並避免日後袋地通行之紛爭。另為達成保存林祺淮、劉金增、劉秀

01 珠、劉宏書4人所共有591號房屋、李其昌與李建昌2人所共
02 有587號房屋、林雨峯與林秀瓊2人所共有581號房屋、黃金
03 源與黃淑媛2人所共有黃曾送妹所遺579號房屋，以及黃榮
04 吉、黃明正、黃兆興3人所共有573、571號房屋，本院認有
05 依民法第824條第4項規定，由林祺淮、劉金增、劉秀珠、劉
06 宏書就系爭土地如附圖編號4部分、李其昌與李建昌就系爭
07 土地如附圖編號6部分、林雨峯與林秀瓊就系爭土地如附圖
08 編號9部分、黃金源與黃淑媛就系爭土地如附圖編號10部
09 分、黃榮吉、黃明正、黃兆興就系爭土地如附圖編號13、14
10 部分，仍各自按其等應有部分比例維持共有（詳附表一、二
11 備註欄所載）。至上訴人雖主張分割方案應採蘇繼鴻所提出
12 之分割方案云云，然觀之蘇繼鴻所提出之分割方案（見本院
13 卷一第292、317頁、本院更一卷第205至207頁），乃係由蘇
14 繼鴻、蘇繼棟、蘇貞貞、蘇詵詵、蘇彥凱、蘇純怡、蘇婷
15 婷、蘇灼灼、林東明、林柏志、林柏村、林柏君等12人取得
16 511土地如附圖編號12、13、14全部，暨如附圖編號11中面
17 積2.71平方公尺之部分，以及取得512土地如附圖編號10、1
18 1、12、13、14、18全部，暨如附圖編號9中面積34.79平方
19 公尺、編號17中面積15.02平方公尺之部分，除不當將同屬
20 蘇木榮繼承人之蘇李雪如、蘇俊德、蘇耿德、蘇純慧、吳淑
21 美、蘇純綺、蘇純妍予以排除外，且倘採此分割方案，將使
22 系爭土地上之581、579、577、575、573、571號房屋必須予
23 以拆除，不利於多數共有人之利益及有損社會經濟價值，該
24 分割方案自非妥適之分割方式。再就上訴人抗辯系爭土地不
25 能合併分割云云，惟本院所為上開原物分割方法，僅係配合
26 各共有人房屋坐落之位置分別裁判分割，並無將系爭土地合
27 併分割之情事，是上訴人上開所辯，亦非可取。至有部分共
28 有人雖於原審表示希望採用變價分割之方式云云，惟原物分
29 配顯有困難時，始得為變價分割，且因部分共有人就系爭土
30 地在工作上有密不可分之依存關係，業如前述，自不宜將系
31 爭土地逕以變價分割，併此敘明。

- 01 3. 本件依附表一、二所示方式原物分割後，蘇繼鴻等19人未受
02 到系爭土地之分配，鄭鈺訓、鄭梓棟、鄭春美、鄭文麗、李
03 秉穎、鄭滿、鄭哲民等人未受到511土地之分配，楊馥毓、
04 劉怡奴未受到512土地之分配，而其餘分配到土地之共有
05 人，各分得之土地，亦有因臨路與否、方位、地形及所鄰道
06 路之寬窄等因素，影響分割後土地之價值，依上開說明，自
07 應為金錢補償。雖原審曾分別囑託陳國禧建築師事務所及黃
08 小娟不動產估價師事務所鑑價，前者於96年10月間出具鑑價
09 報告（下稱第一次鑑價報告，見原審重訴卷四第261至267
10 頁），後者於102年7月間出具鑑價報告（下稱第二次鑑價報
11 告，外放），然本院審酌第一次鑑價報告並未記載具體估價
12 之方法、評估之因素等事項，只有估價後之結論，第二次鑑
13 價報告則明確記載估價之方法、價格形成之一般因素、區域
14 因素、個別因素之分析。又陳國禧於本院陳稱：伊因不清楚
15 是法院訴訟案件，或是執行案件囑託，所以引用一般例稿回
16 覆，鑑價報告沒有載明鑑定方法及步驟，鑑定時尚沒有實價
17 登錄資料等語（見本院重上卷二第130至131頁），黃小娟則
18 於本院陳稱：第一次鑑定報告並未記載估價方法，只有價格
19 結論，也沒有按照不動產估價技術規則製作報告等語（見本
20 院重上卷二第10至12頁），足認第二次鑑價報告應較第一次
21 鑑價報告更接近原審言詞辯論終結前之市場真實價格。
- 22 4. 依第二次鑑價報告記載內容，可知作為比價基礎之標準宗地
23 （即比準地）之511土地如附圖編號8，及512土地如附圖編
24 號8，每坪之價格分別為新臺幣（下同）40萬6,000元及35萬
25 6,000元（見第二次鑑價報告第27至28頁），以此為基礎再
26 分別考量系爭土地分割後各宗土地之個別條件差異進行百分
27 率調整，評估分割後系爭土地之各編號土地之每坪及每平方
28 公尺單價數額及其總價數額，計算出511、512土地於分割後
29 之總價分別為2,436萬9,678元、1億1,733萬5,548元（見第
30 二次鑑價報告第34至38頁），復審酌系爭土地位於竹北火車
31 站、竹北台元科技園區附近，交通、生活機能、就業尚稱便

01 利等情，再參考陳國禧及黃小娟均表示公告現值可作為參考
02 等語（見本院重上卷二第13、131頁），於102年7月間作成
03 之第二次鑑價報告距今已有10年之久，511土地之102年公告
04 現值每平方公尺10萬1,250元，當期即113年增為每平方公尺
05 13萬元，增加幅度約28%，512土地之102年公告現值每平方
06 公尺4萬8,596元，當期即113年增為每平方公尺6萬6,753
07 元，增加幅度約為37%（見本院卷第303至313頁），是本院
08 認為應各依28%、37%之比例酌予提高第二次鑑價報告鑑定應
09 補償金額，則附表三、四「給付人」欄之共有人，應依附表
10 三、四所示金額，分別給付未受分配或分配不足之附表三、
11 四「受補償人」欄之共有人（計算式分別詳參附表三之一、
12 四之一所示）。另蘇繼鴻等19人就蘇木榮所遺系爭土地應有
13 部分4/14，於尚未辦理繼承分割前，均為公同共有，是蘇繼
14 鴻等19人就附表三、四所載應受補償之金額，均應依其等對
15 被繼承人蘇木榮之應繼分比例維持公同共有，附此敘明。

- 16 5. 上訴人辯以第二次鑑價報告認定依附圖所示原物分割方式違
17 反經濟合理性，本件不應原物分割云云。惟第二次鑑價報告
18 有提及：「限定價格係指具有市場性之不動產，在以違反經
19 濟合理性之不動產分割為前提下所形成之價值，並以貨幣金
20 額表示者。……其情形係以違反經濟合理性之不動產分割為
21 前提下之限定價格估價……。」（見第二次鑑價報告第4
22 頁），惟黃小娟於本院係稱：共有物分割後就會細分，511
23 地號土地分為14筆，512地號土地分為18筆，有些有臨路，
24 有些未臨路，這樣的分割方案違反合理之經濟狀況，限定價
25 格估價是指此價格僅止於當事人間，依據不動產估價技術規
26 則，違反經濟合理性之不動產分割案件之價格就是屬於限定
27 價格，因為若受法院囑託分割方案之前提限制，正常價格估
28 價會以土地開發最大之經濟利用價格而認定等語（見本院重
29 上卷二第12頁），足認第二次鑑價報告僅在於說明分割共有
30 物之鑑價因受到分割方案限制而屬於限定價格之估價，與一
31 般正常價格之估價有所不同而已，並非表示第二次鑑價報告

01 上記載之鑑價不合理。況裁判分割共有物，須綜合考量共有
02 人之利益、拆除房屋有損社會經濟及共有人對土地之依存關
03 係等因素，非僅單純繫於土地如何開發會發揮最大經濟效用
04 而已，自不能以第二次鑑價報告係以限定價格方式計算補償
05 金額之說明，即認定依附表一、二所示方式原物分割不適
06 當，故上訴人此部分辯詞，亦不足取。

07 6. 準此，本院經審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效益、
08 共有人之客觀利益、分割方案之優劣及共有人之意願等情，
09 認系爭土地應依附表一、二所示方式為原物分割，並由附表
10 三、四「給付人」欄之人，分別給付附表三、四「受補償
11 人」欄之人如附表三、四所示金額。

12 四、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，
13 請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。又本院審酌
14 土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，認以附表一、二
15 所示原物分割方式及附表三、四所示補償方案為妥。從而，
16 原審所採分割方法，尚有未當，上訴意旨指摘原判決此部分
17 不當，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

18 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
19 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
20 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
21 本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之訴訟
22 程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，乃形
23 成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌兩造
24 因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造
25 依附表五所示應有部分比例分擔。

26 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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，併此敘明。

29 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、第3
30 85條第1項前段、第450條、第80條之1、第85條第2項，判決
31 如主文。

中華民國 113 年 12 月 4 日
民事第十六庭

審判長法官 朱耀平

法官 羅立德

法官 王唯怡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 113 年 12 月 5 日

書記官 任正人

附表一（即511地號土地原物分割方式）：

共有人	應分得之部分	面積	備註
盧雲煥	附圖編號1	0.32平方公尺	
楊熾雄	附圖編號2	8.79平方公尺	
范國威	附圖編號3	10.36平方公尺	
林祺淮、劉金增、劉秀珠、劉宏書	附圖編號4	11.50平方公尺	依序按應有部分1/5、1/5、1/5、2/5之比例維持共有
陳顯鑫	附圖編號5	13.12平方公尺	
李其昌、李建昌	附圖編號6	14.29平方公尺	按應有部分各1/2之比例維持共有
林保海	附圖編號7	15.65平方公尺	

01

陳素櫻	附圖編號8	15.71平方公尺	
林雨峯、林秀瓊	附圖編號9	17.18平方公尺	按應有部分各1/2之比例維持共有
黃金源、黃淑媛	附圖編號10	18.49平方公尺	按應有部分各1/2之比例維持共有
陳鴻源	附圖編號11	19.44平方公尺	
謝勝明	附圖編號12	18.79平方公尺	
黃榮吉、黃明正、黃兆興	附圖編號13、14	依序為19.13平方公尺、16.23平方公尺，合計35.36平方公尺	按應有部分各1/3之比例維持共有

02

附表二（即512地號土地原物分割方式）：

03

共有人	應分得之部分	面積	備註
盧雲煥	附圖編號1、16、17	依序為94.97平方公尺、141.01平方公尺、40.97平方公尺，合計276.95平方公尺	
楊熾雄	附圖編號2	54.68平方公尺	
范國威	附圖編號3	49.53平方公尺	
林祺淮、劉金增、劉秀珠、劉宏書	附圖編號4	62.10平方公尺	依序按應有部分1/5、1/5、1/5、2/5之比例維持共有
陳錦昭	附圖編號5	55.53平方公尺	
李其昌、李建昌	附圖編號6	56.33平方公尺	按應有部分各1/2之比例維

			持共有
林保海	附圖編號7、18	依序為117.46、7.13平方公尺，共124.59平方公尺	
陳素櫻	附圖編號8	63.82平方公尺	
林雨峯、林秀瓊	附圖編號9	67.79平方公尺	按應有部分各1/2之比例維持共有
黃金源、黃淑媛	附圖編號10	96.36平方公尺	按應有部分各1/2之比例維持共有
陳鴻源	附圖編號11	66.62平方公尺	
謝勝明	附圖編號12	47.83平方公尺	
黃榮吉、黃明正、黃兆興	附圖編號13、14	依序為31.22平方公尺、13.32平方公尺，合計44.54平方公尺	按應有部分各1/3之比例維持共有
蔡金雄	編號15	26.33平方公尺	