臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第25號

原　　告	余春富
訴訟代理人	唐德華律師
被　　告	何王碧琴
被　　告	陳爾芬
訴訟代理人	宮榮敏
複代理人	潘祐霖律師
	林文凱律師
被　　告	陳爾惠
訴訟代理人	宮榮敏
複代理人	潘祐霖律師
	林文凱律師
被　　告	劉成伯
訴訟代理人	宮榮敏
複代理人	潘祐霖律師
	林文凱律師
被　　告	李申之
訴訟代理人	陳達德律師
複代理人	湯鈞惠
被　　告	李名豹
訴訟代理人	陳達德律師
複代理人	湯鈞惠
被　　告	陳子寬
訴訟代理人	宮榮敏
複代理人	潘祐霖律師
	林文凱律師
被　　告	林口育樂事業股份有限公司
法定代理人	蔡萬來
訴訟代理人	林健斌
被　　告	周令儀
訴訟代理人	宮榮敏

複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　周令仁
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　周令侃
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　陳爾文
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　周令倩
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　葉民圳
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　陳昱州
被　　告　黃宏宇
被　　告　陳曼玲
訴訟代理人　陳達德律師
複代理人　湯鈞惠
被　　告　宮富忠（即宮治忠之繼承人）
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師

被　　告　宮榮敏（即宮治忠之繼承人）
訴訟代理人　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　魏曄明
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　魏祺淵
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　魏曄玉
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　魏祺章
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　　潘祐霖律師
　　林文凱律師
被　　告　魏祺明
訴訟代理人　宮榮敏
複代理人　　潘祐霖律師
　　林文凱律師

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國108年4月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明應就其等之被繼承人宮治忠所有坐落新北市○○區○○○段○○○○○○號土地之應有部分89/9923辦理繼承登記。

兩造共有坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○號土地應變賣分割，並按附表所示兩造應有部分比例分配價金於兩造。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告何王碧琴、陳昱州、黃宏宇未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠坐落新北市○○區○○○段○○○○○○○號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造就系爭號土地之應有部分詳如附表所示。系爭土地使用分區為農業區，都市計畫案名為「變更林口特定區計畫」，非屬農業發展條例第3條第11款規定之耕地範圍，不受農業發展條例第16條規定之限制。系爭土地並無因法令規定或因物之使用目的不能分割之情事，兩造又未訂有不分割之期限約定，且因共有人數眾多，部分共有人旅居國外，是共有人間無法達成分割協議，故原告依民法第823條第1項、第824條規定提起本訴，請求分割系爭土地，並由原告分得附圖一所示編號A部分。又因系爭土地共有人宮治忠已死亡，故並請求其全體繼承人即被告宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明應就其等被繼承人宮治忠系爭土地之應有部分89/9923辦理繼承登記。

㈡並聲明：

1.被告宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明應就被繼承人宮治忠所有系爭土地應有部分89/9923辦理繼承登記。

2.兩造共有系爭土地准予分割，分割方法為附圖一所示A部分分歸被告林口育樂事業股份有限公司單獨取得；B部分分歸原告單獨取得；C部分分歸被告陳爾芬、陳爾惠、劉成伯、陳子寬、周令儀、周令仁、周令侃、陳爾文、周令倩、葉民圳、宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明取得，並按其等附表所示原應有部分比例維持共有；

D部分分歸被告何王碧琴、陳昱州、黃宏宇取得，並按其等附表所示原應有部分比例維持共有；E部分分歸被告李申之、李名豹、陳曼玲取得，並按其等附表所示原應有部分比例維持共有。

二、被告何王碧琴、陳昱州、黃宏宇未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、被告林口育樂事業股份有限公司則以：同意分割，並同意原告主張之分割方法等語。

四、被告陳爾芬、陳爾惠、劉成伯、陳子寬、周令儀、周令仁、周令侃、陳爾文、周令倩、葉民圳、宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明（下合稱被告陳爾芬等17人）則以：同意分割，主張分割方法為附圖二所示A部分分歸被告陳爾芬等17人按原應有部分比例維持共有；B部分分歸原告及其餘被告按其等原應有部分比例維持共有。因為被告陳爾芬等17人共同持分較大（占總持分4,626/9,923），且被告陳爾芬等17人皆為親戚、親屬關係，故希望能保持土地完整及共有狀態，而被告陳爾芬等17人主張之上開分割方法較符合維持完整共有狀態之訴求等語。

五、被告李申之、李名豹、陳曼玲（下合稱被告李申之等3人）則以：同意分割。被告李申之等3人就系爭土地應有部分如附表所示，合計比例約6.25%，故請求將被告李申之等3人之應有部分分割於附圖三所示之左側塗色部分，其餘部分由他共有人取得，並按應有部分比例維持共有等語。

六、經查：

㈠原告主張系爭土地為兩造所共有，其中系爭土地登記謄本所記載之共有人之一宮治忠於原告起訴前之104年9月20日死亡，其全體繼承人為魏宮蓮雲、被告宮富忠、被告宮榮敏；嗣魏宮蓮雲於106年1月8日死亡，其全體繼承人為被告魏曄明、被告魏祺淵、被告魏曄玉、被告魏祺章、被告魏祺明。惟上開被告迄未就系爭土地宮治忠之應有部分89/9923辦理繼承登記之事實，有系爭土地登記第三類謄本、登記公務用謄

本（見本院重司調字卷第27至37頁、第49至60頁），及宮治忠之繼承系統表、魏宮蓮雲之繼承系統表、宮治忠之除戶戶籍謄本、魏宮蓮雲之除戶戶籍謄本、魏宮蓮雲之死亡證明、上開被告之戶籍謄本、基隆市安樂區戶政事務所107年5月25日基安戶字第1070001551號函、台北市大安區戶政事務所107年12月26日安戶資字第1076014279號函及該函檢送之戶籍資料、臺灣臺北地方法院108年2月27日北院忠家108科繼324字第1089001891號函、臺灣基隆地方法院108年3月23日基院華家名108年度司查繼字第54號函等件附卷可證（見本院重訴字卷一第91頁、第83至89頁、第323頁、第453頁、卷二第99頁、第91至97頁、第115至122頁、第319、321頁），且經查無宮治忠之繼承人拋棄繼承事件，有臺灣基隆地方法院家事庭107年2月23日基院華家名107年度司查繼字第49號函附卷可稽（見本院重訴字卷一第221頁），而堪信為真實。按民法第759條規定：「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，始得處分其物權。」。又分割共有物，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，固不得分割共有物。惟於訴訟中，請求已死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對其繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條之旨趣無違。此有最高法院69年台上字第1012號判例意旨可參。職是，系爭土地於地籍登記仍登記宮治忠為共有人（應有部分89/9923），其繼承人即被告宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明迄未辦理繼承登記，是以，原告訴請宮治忠之繼承人即被告宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明應就系爭土地宮治忠之應有部分89/9923辦理繼承登記，以利進行分割一節，為有理由，應予准許。

㈡次按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定

外，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。」。本件系爭土地之共有人查無以契約訂有不分割之期限，又系爭土地上無已登記之建物，系爭土地屬「林口特定區計畫」之都市計畫「農業區」土地，非屬農業發展條例第3條所定義之耕地範圍，無該條例第16條規定之分割限制，亦無土地法第31條規定最小面積單位之分割限制，此有新北市新莊地政事務所107年2月26日新北莊地資字第1074003427號函、新北市政府地政局107年3月1日新北地測字第1070391181號函、新北市政府107年3月1日新北府城測字第1070329727號函、新北市政府農業局107年3月5日新北農牧字第1070391680號函、新北市政府工務局107年3月5日新北工建字第1070392324號函、新北市政府農業局107年5月25日新北農牧字第1070990852號函附卷可稽（見本院重訴字卷一第219、223、225至226、227、229至230頁、第321頁）。故系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形。則原告依上開民法規定訴請裁判分割系爭土地，於法即屬有據。

㈢再按民法第824條第1至4項規定：「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、以原物分配於各共有人。但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。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。」、「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。」、「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。」。準此，法院裁判分割共有物，原則上應以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人

則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配於各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配於各共有人；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。且應斟酌共有物之性質、價格、使用情形、利用效益，及共有人之意願、利害關係、全體利益等為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。此有最高法院49年台上字第2569號判例要旨、106年度台上字第432號裁判意旨可參。查系爭土地為不規則之多邊地形，周邊均未臨道路，系爭土地所鄰之同段233-2地號土地（下稱233-2號土地）部分為樹林，部分為道路（北79鄉道），須由位於233-2號土地之○○○鄉道道路邊之樹林再往內深入約15公尺，才會到達系爭土地，系爭土地上為樹林，於附圖所示233-6⑵部分設有一條產業道路貫穿，惟位在233-2號土地上之該產業道路路口處遭人以鐵欄圍住並上鎖，系爭土地內之上開產業道路旁，則立有台電公司之電線桿與電線。據原告陳稱該條產業道路已設數十年，不知何人所設；另系爭土地上如附圖（新北市新莊地政事務所收件文號107年6月19日莊土測字第156500號複丈成果圖）所示233-6⑴部分（面積46平方公尺）設有以紅磚圍牆圍住之自來水井設備，據被告林口育樂事業股份有限公司訴訟代理人林健斌陳稱該自來水井設備應是新北市林口區太平里所設置，因該里飲用水幾乎都是地下水等語，此外現場看不出有何人占用使用系爭土地。此經本院履勘現場，並囑託地政機關測量，有本院107年6月25日勘驗筆錄、現場照片、地政機關提供之航照套地籍圖、新北市新莊地政事務所107年7月26日新北莊地測字第1074016122號函檢送之土地複丈成果圖（即本判決附圖）等件附卷可稽（見本院重訴字卷一第389至394頁、第407頁、第417至437頁、第456至458頁）。另原告具狀陳報稱：系爭土地內上開產業道路走至路底，有一門牌為新北市林口區瑞樹坑22號之水泥磚造建物，該建物非坐落於系爭土地，目前仍有人居住於該建物，據屋主及其家人表示已居住該地超過60年，全賴上開產業道路對外

通行，該產業道路路口之鐵欄為10餘年前太平里里長所設，鐵欄上之門鎖則為該建物屋主購置上鎖等語（見本院重訴字卷一第413至415頁）。職是，系爭土地為不規則之多邊地形，共有人數多達20餘人，雖被告陳爾芬等17人表示其等原物分割後仍要維持共有；被告李申之等3人表示其等原物分割後仍要維持共有；然系爭土地如採原物分割，仍須細分成7部分，即：原告、被告林口育樂事業股份有限公司、被告何王碧琴、被告陳昱州、被告黃宏宇、被告陳爾芬等17人、被告李申之等3人。且如依兩造（除被告何王碧琴、陳昱州、黃宏宇外）分別主張如附圖一、二、三所示之分割方法，分割線皆係約略與系爭土地內上開產業道路兩端路口之連線平行分割之切割方法，除將造成各筆土地成為狹長形外，復無人表示願意分得系爭土地內如附圖所示233-6⑴及233-6⑵之自來水井設備與產業道路所坐落占用之部分。再者，原告、被告林口育樂事業股份有限公司所主張由其等分別分得附圖一所示B部分、A部分，與被告陳爾芬等17人主張應由其等分得附圖二所示A部分，係位於同一區塊，其等均不願退讓。且如採如附圖一、二、三行向之分割線為原物分割，必會使某共有人分得之部分幾乎為附圖所示233-6⑴及233-6⑵之自來水井設備與產業道路所全部坐落之最大不利益情形，是以附圖一、二、三行向之分割線方式為原物分割，無法均衡全體共有人之利益，即無可採。惟如改以與系爭土地內上開產業道路兩端路口之連線垂直分割之分割線方式為原物分割，則除各共有人分得部分之地形將更為細長，難以有效利用外，亦將造成分得兩側之部分地形極不規則，經濟價值減損，亦無可採。是系爭土地如以原物分割，將致系爭土地細分為7筆，且依上說明，難以為通常之使用與有效之利用，並有減損其價值之虞，復未能均衡各共有人之利益。綜上理由，足認系爭土地以原物分配顯有困難，是本院審酌上開情狀，認為系爭土地當予以變價並將變賣所得價金按照附表所示各共有人之應有部分比例分配之分割方法，可使各共有人之共

有關係趨於單純。再者，以變價分割之方式，既可保系爭土地之完整，且依民法第824條第7項規定，「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」。故系爭土地如變價分割，將來執行法院拍賣時，每一共有人均有依相同條件優先承買之權。且透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格為拍賣之執行程序，則系爭土地如值高價，經應買人競相出價，自可得公平之價格賣出，對未能買得系爭土地之共有人，亦可獲分配合理之金錢，對全體共有人均屬有利，是採擇作為本件之分割方案，最為公平適當。

七、從而，原告於本件分割共有物訴訟，併請求宮治忠之繼承人即被告宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明應就系爭土地宮治忠之應有部分89/9923辦理繼承登記，為有理由，應予准許。又本件以將系爭土地予以變賣，所得價金按附表所示兩造應有部分之比例分配予各共有人之方式為分割，符合兩造之最大利益。因此，本院認系爭土地之分割應以變賣共有物，以價金分配兩造之方式為適當。爰判決如主文第一、二項所示。

八、兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故應由兩造分別依系爭土地應有部分比例分擔本件訴訟費用始符公平原則，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

結論，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　20　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　張珮琪

附表：

編號	共有人	應有部分	備註
1	何王碧琴	1000/9923	
2	陳爾芬	300/9923	
3	陳爾惠	300/9923	
4	劉成伯	250/9923	
5	宮富忠、宮榮敏、魏曄明、魏祺淵、魏曄玉、魏祺章、魏祺明	公同共有 89/9923	目前仍登記於被繼承人宮治忠名下。
6	李申之	150/9923	
7	李名豹	300/9923	
8	陳子寬	300/9923	
9	林口育樂事業股份有限公司	2381/9923	
10	周令儀	744/9923	
11	周令仁	744/9923	
12	周令侃	855/9923	

（續上頁）

13	陳爾文	300/9923	
14	周令倩	444/9923	
15	葉民圳	300/9923	
16	余春富	800/9923	
17	陳昱州	250/9923	
18	黃宏宇	250/9923	
19	陳曼玲	166/9923	
		合計1/1	