臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴更一字第23號

原　　告　吳明智
訴訟代理人　張衛航律師
　　陳麗文律師
被　　告　吳德松
　　吳文煌
　　吳文漢
　　吳文成
　　吳菊
　　陳美惠
　　吳靜江
　　吳芷穎
　　吳慧貞（即吳文鎮之承受訴訟人）
　　吳慧美（即吳文鎮之承受訴訟人）
　　吳慧娟（即吳文鎮之承受訴訟人）
　　曾浚峰（即吳文鎮之承受訴訟人）
　　吳修安（即吳文鎮之承受訴訟人）
　　吳鴻輝（即吳文鎮之承受訴訟人）
　　吳月娥
　　吳鍊翔
上　一　人
訴訟代理人　蕭萬龍律師
　　張百欣律師
複代理人　郭明翰律師
被　　告　呂美珠
　　吳英釧
　　呂鳳仙
　　張永定
　　葉宗鴻
　　葉宗輝
　　葉素芬

張黃麗華（即張永俊之繼承人）
張欣如（即張永俊繼承人）
張欣佳（即張永俊之繼承人）
張欣怡（即張永俊繼承人）
張欣伶（即張永俊之繼承人）
吳寶桂
陳旭陽（即陳周寶珠之繼承人）
陳世川（即陳周寶珠之繼承人）
陳宏平（即陳周寶珠之繼承人）
陳天舜（即陳周寶珠之繼承人）
陳天一（即陳周寶珠之繼承人）
楊文煦
楊秀滿
楊秀枝
楊秀灼
吳永同

上　一　人

訴訟代理人　吳珮漩
　　馬靖敏

被　　告　黃鈺翔
　　黃建志
　　黃瑞緣
　　黃敏玲
　　宋韻平
　　宋昀芮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告丁○○、巳○○、申○○、辛○○、戌○○、宇○○、S○○、R○○、T○○、A○○、黃○○、B○○○、宙○○、玄○○、未○○、G○○、E○○、F○○、D○○、C○○、N

○○、Q○○、P○○、O○○、戊○○應就被繼承人吳金山所遺如附表一所示之土地，應有部分各為十五分之三、三分之一、三十分之六，辦理繼承登記。

被告寅○○、丑○○、卯○○、壬○○、午○○及Ｉ○○應就被繼承人吳文鎮所遺如附表一編號3所示之土地，應有部分為三十分之四，辦理繼承登記。

兩造共有如附表一所示之土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按「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。第1項情形，第三人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人。」，民事訴訟法第254條第1項、第4項定有明文。又此所謂移轉，祇問有移轉事實，不問移轉之原因究係基於法律行為抑法律規定，且無論權利移轉或義務移轉或請求標的物之占有移轉，均包括在內（最高法院85年臺上字第380號判決意旨參照）。查本件原告於民國106年12月6日起訴後，訴訟繫屬中，被告子○○於108年8月19日將其所有如附表一所示土地共3筆（下合稱系爭土地，分則以其地號簡稱）如附表二所示之應有部分（即權利範圍或持分）信託登記予訴外人酉○○；原告及被告Ｈ○○均於108年10月29日分別將其所有系爭172地號土地如附表二所示之應有部分移轉登記予被告巳○○；原告及被告Ｈ○○均於108年10月25日分別將其所有系爭173、414地號土地如附表二所示之應有部分移轉登記予訴外人地○○，有系爭土地之土地登記第一類謄本附卷可稽（見本院卷一第223頁、第235頁、第237頁、第245頁），則依上列說明，於本件訴訟無影響，仍由原告與被告子○○、Ｈ○○繼續進行訴訟，並由本院於109年2月11日以

書面將訴訟繫屬之事實通知第三人酉○○、地○○（見本院卷一第357-361頁），惟迄至本件言詞辯論終結時，受通知人酉○○、地○○仍未提出參加書狀向本院聲明參加訴訟，先予敘明。

㈡被告吳文鎮於起訴後之107年3月3日死亡（見本院卷一第51頁），經其繼承人寅○○、丑○○、卯○○（以上3人為被告吳文鎮之女）、Ｉ○○（其父吳鴻城為被告吳文鎮之子，代位繼承）、壬○○、午○○（以上2人為被告吳文鎮之子）具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第47-66頁），經核於法均無不合，應予准許。

㈢被告子○○、乙○○、丙○○、甲○○、癸○、Ｈ○○、辰○○、庚○○、丑○○、卯○○、Ｉ○○、壬○○、午○○、丁○○、申○○、宇○○、Ｓ○○、Ｒ○○、Ｔ○○、Ｂ○○○、宙○○、黃○○、Ａ○○、玄○○、未○○、Ｆ○○、Ｅ○○、Ｇ○○、Ｄ○○、Ｃ○○、Ｎ○○、Ｑ○○、Ｐ○○、Ｏ○○、Ｍ○○、Ｊ○○、Ｌ○○、Ｋ○○、天○○、亥○○等40人（與被告寅○○、辛○○、戌○○、巳○○、戊○○等5人下合稱被告，分則以其姓名簡稱）均未於言詞辯論期日到場，及寅○○、辛○○、戌○○等3人均未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

㈠兩造所有系爭土地之應有部分如附表二所示（系爭土地於起訴後之應有部分移轉已如上列一、㈠所述），因兩造人數眾多無法達成分割協議，又本件並無因物之使用目的不能分割之情事，或契約訂有不分割之期限，且考量系爭土地分割後各共有人分配之面積過小，恐將成畸零地，致使兩造分得之土地無法作為建築目的使用，難以開發利用，並減少土地價值，是原告主張應以變價分割為適當，並將價金各按如附表二所示應有部分比例分配予兩造。又訴外人即系爭土地之共有人之一吳金山已於40年7月16日死亡，及系爭414地號土地

共有人之一吳文鎮已於107年3月3日死亡，其如附表二所示之繼承人尚未辦理繼承登記，故請求吳金山及吳文鎮之繼承人於辦理分割登記時一併辦理繼承登記。

㈡爰依民法第823條規定，聲明求為判決：1.丁○○、巳○○、申○○、辛○○、戊○○、宇○○、S○○、R○○、T○○、A○○、黃○○、B○○○、宙○○、玄○○、未○○、G○○、E○○、F○○、D○○、C○○、N○○、Q○○、P○○、O○○、戊○○應就被繼承人吳金山所有更審附表一（即附表一）所示之土地，應有部分各為3/15、1/3、6/30，辦理繼承登記。2.寅○○、丑○○、卯○○、壬○○、午○○及I○○應就被繼承人吳文鎮所有附表一編號3所示之土地，應有部分4/30，辦理繼承登記。3.兩造共有附表一所示之土地應予變賣，所得價金應按如更審附表二（即附表二）所示各共有人應有部分比例分配之。

三、巳○○則以：

㈠訴外人吳金國於臺灣甫光復未久之35年10月15日即簽立覺書，將其所有海山郡鶯歌街尖山字尖山埔30、32番地（即系爭172、173地號土地）所在土地應有部分及房屋全部出售予巳○○之祖母吳惜。原告似為吳金國之繼承人，若吳金國已經將其應有部分出售，其繼承人竟又出而主張分割共有物，自有違反誠信原則而有權利濫用之情形。

㈡縱鈞院認並無違反誠信原則，巳○○於系爭172、第173地號土地上有經合法保存登記新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號建物，及新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號2樓建物，若採變價分割，因系爭土地上業遭合法興建房屋，巳○○對房屋基地有合法占用權源。且巳○○之母親吳粉就系爭系爭172地號土地設定有不定期限之地上權存在，地上權權利範圍為24坪9合3勺9才（按即24.939坪＝82.443平方公尺），因吳粉已往生，故前揭地上權依法即應由吳粉之繼承人含巳○○繼承，購買土地者日後將無法完整使用土

地，恐影響第三人承買意願，並影響變價金額。

㈢已○○雖未持上開覺書至地政機關辦理登記，然日據時期之所有權移轉並非以登記為必要，雙方意思表示一致時應即生所有權移轉之效力，故應係雙方仍基於此理解之緣故，才未辦理所有權移轉登記。吳粉為吳金山養女，雖依戶政事務所回函有提及收養可能有無效或得撤銷情形，惟目前無人提出，主張應以形式審查，原告所提繼承系統表有誤等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

四、戊○○則以：

就系爭172、173地號土地應合併變價分割，就系爭414地號土地應獨立變價分割等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

五、宇○○則以：

不同意系爭土地分割。系爭土地原為吳金山及其兄弟所共有，嗣因兄弟間之金錢借貸關係，系爭土地全部讓渡給吳金山一人，惟系爭土地並未辦理移轉登記，系爭土地稅賦皆由吳金山所繳納，自吳金山逝後即由其子女吳說及吳慶壽所繳納，其子女逝世後，即由吳金山之孫戊○○繳納至今。宇○○雖為吳金山繼承人之一，但從未使用系爭土地，亦從未繳納稅賦等語，資為抗辯。

六、辛○○則以：

㈠系爭172地號及部分系爭173地號土地及其上建物即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號，已由吳金國於35年以新臺幣9,000元賣給辛○○之外婆即訴外人傅惜（後更名為吳惜），並於地政機關完成所有權移轉登記，但於38年臺灣光復後，地政資料紊亂、遺失，造成上開房地所有權移轉登記遺失，故要求原始屋主重新為房地所有權移轉登記，又因原始地主土地分割問題不能登記，協商結果由吳粉至臺北縣政府板橋地政事務所辦理地上權永久設定之登記，以保障買方權力。吳粉已於101年離世，辛○○已於日前完成辦理地上權共同繼承手續。依最高法院69年度第四次民事庭會議決議，辛

○○就系爭172地號土地有永久地上權設定登記，原告不得請求分割拍賣系爭172地號土地。又原告主張變價分割有圖利財團或建商之虞，一般老百姓無力負擔購買系爭土地金額，況系爭土地長期有人居住，亦重新整修過，且系爭土地距離遙遠，中間間隔有很多新建物，不可能有聯合開發的可能性。

㈡據尖山段尖山埔小段32地號土地之日據時期土地登記簿，其上明確記載吳金國於昭和17年5月18日已將其持分移轉登記予吳金山，登記原因為賣買。比對吳金國與吳惜之領收證，內容記載：「領收證金九千　正（台幣）海山郡鶯歌街尖山字尖山埔　○番土地持分五分三之二m所　貳土地持分拾分之壹及m所　○番地地上建設瓦葺土塊　平家住家壹棟全部賣傅氏」，是吳金國已無系爭173地號土地應有部分，原告無系爭173地號土地可繼承，原告主張其為共有人顯屬無據。

㈢原告、子○○及H○○於108年8月間將其名下系爭172地號土地應有部分信託登記予呂麗真及酉○○，並設定最高限額抵押權予地○○，呂麗珍及酉○○又將其所有系爭172地號土地之應有部分出售予抵押權人地○○，且地○○之戶籍地址與酉○○同，顯見上開二人關係密切。原告、子○○及H○○並非系爭土地之所有權人，其登記有重大瑕疵，地○○並非善意之第三人。依系爭172地號土地登記謄本，原告、子○○及H○○之抵押權設定清償日期均為108年12月31日，足證其有共謀脫產甚明等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

七、戊○○則以：

原告、子○○及H○○於108年8月間將其名下系爭172地號土地應有部分信託登記予呂麗真及酉○○，並設定最高限額抵押權予地○○，呂麗珍及酉○○又將其所有系爭172地號土地之應有部分出售予抵押權人地○○，且地○○之戶籍地址與酉○○同，顯見上開二人關係密切。原告、子○○及H

○○並非系爭土地之所有權人，其登記有重大瑕疵，地○○並非善意之第三人。依系爭172地號土地登記謄本，原告、子○○及H○○之抵押權設定清償日期均為108年12月31日，足證其有共謀脫產甚明等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

八、丁○○則以：

吳粉係吳金山養女，而非吳金山孫女，原告所提繼承系統表有誤等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

九、N○○、Q○○則以：

就系爭土地上尚未辦理繼承登記等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

十、寅○○則以：

同意變價分割等語，資為抗辯。併為答辯聲明：原告之訴駁回。

十一、被告子○○、乙○○、丙○○、甲○○、癸○、H○○、辰○○、庚○○、丑○○、卯○○、I○○、壬○○、午○○、申○○、S○○、R○○、T○○、B○○○、宙○○、黃○○、A○○、玄○○、未○○、F○○、E○○、G○○、D○○、C○○、P○○、O○○、M○○、J○○、L○○、K○○、天○○、亥○○等36人，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

十二、兩造不爭執之事實（堪信為真）：

㈠系爭土地為附表二所示之兩造共有，兩造應有部分如附表二所示（子○○就系爭土地之應有部分於本件起訴後雖均信託登記為訴外人酉○○所有；原告、H○○就系爭172地號土地之應有部分於本件起訴後雖均移轉登記為巳○○所有、就系爭173、414地號土地之應有部分於本件起訴後雖均移轉登記為訴外人地○○所有〈見本院卷一第433-464頁〉，惟依民事訴訟法第254條第1項規定，於本件訴訟無影響，仍以附表二所示之應有部分為裁判基礎），其中

丁○○、巳○○、申○○、辛○○、戊○○、宇○○、S○○、R○○、T○○、A○○、黃○○、B○○○、宙○○、玄○○、未○○、G○○、E○○、F○○、D○○、C○○、N○○、Q○○、P○○、O○○、戊○○均尚未就被繼承人吳金山（於40年7月16日死亡）所有系爭土地應有部分各為3/15、1/3、6/30，辦理繼承登記；寅○○、丑○○、卯○○、I○○、壬○○、午○○均尚未就被繼承人吳文鎮（於107年3月3日死亡）所有系爭414地號土地應有部分為4/30，辦理繼承登記，兩造就系爭土地並無分管協議，亦無約定不能分割期限，且查無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事。又系爭172、173地號土地上有經合法保存登記新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號建物，及新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號2樓建物，其中系爭173地號土地無法單獨申請建築。此有系爭土地登記謄本、吳金山繼承系統表、吳金國繼承系統表、附表一、三：系爭土地所有權人明細表、附表十六及附表十七、系爭土地原告應有部分價額、戶籍謄本、新北市鶯歌戶政事務所107年9月10日函、新北市樹林地政事務所107年5月7日函、除戶戶籍謄本、本院家事庭、臺灣臺南地方法院、新北市政府工務局107年5月16日函、臺灣士林地方法院家事庭、臺灣桃園地方法院家事庭回函、吳金國最新之除戶戶籍謄本、家事法庭聲請狀、本院107年訴字第215號判決之107年9月26日、107年12月6日言詞辯論筆錄、建物權狀、吳文鎮繼承系統表、吳文鎮之除戶戶籍謄本、吳文鎮全體繼承人之現戶戶籍謄本、系爭土地之土地登記第一類謄本（所有權個人全部）、戶籍謄本附卷可稽（見本院106年度板司調字第773號卷第21-45頁、第63頁、第69-156頁、本院107年度訴字第215號卷一第51-52頁、第217頁、第229-289頁、本院107年度訴字第215號卷二第171-173頁、第271-284頁、第301-4

37頁、本院107年度訴字第215號卷三第116頁、第128頁、第270-337頁、第342-345頁、本院107年度訴字第215號卷四第171頁、第371-402頁、第405-407頁、本院卷一第49-66、217-332、433-464頁）。

㈡兩造間就共有物事件，前經本院板橋簡易庭以106年度板司調字第773號調解，因部分當事人（即共有人）應於外國為送達，難期全部到場，因而調解不成立在案（見本院板橋簡易庭106年度板司調字第773號卷第49-51頁）。

十三、本院得心證之理由：

㈠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，始得處分其物權，民法第759條定有明文。又法院裁判分割共有物而以原物分配於各共有人時，係使共有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，如係變賣共有物而以價金分配於共有人，即係以處分共有物為分割之方法，均以共有人之處分權存在為前提，如果共有人就共有物並無處分權可資行使，法院即無從基此為裁判分割。本件被上訴人之被繼承人某甲及某乙死亡後，被上訴人迄未辦理繼承登記，依民法第七百五十九條規定，自不得處分該應有部分，上訴人未先行或同時請求被上訴人辦理繼承登記，逕訴請分割共有物，自有未當（最高法院69年台上字第1134號判例意旨參照）。次按「繼承，因被繼承人死亡而開始。」、「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」、「繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。」、「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。」，民法第1147條、第1148條第1項、第1151條、土地登記規則第120條亦有明文。查系爭

土地為附表二所示之兩造共有，兩造應有部分如附表二所示，其中丁○○、巳○○、申○○、辛○○、戊○○、宇○○、S○○、R○○、T○○、A○○、黃○○、B○○、宙○○、玄○○、未○○、G○○、E○○、F○○、D○○、C○○、N○○、Q○○、P○○、O○○、戊○○均尚未就被繼承人吳金山所有系爭土地應有部分各為3/15、1/3、6/30，辦理繼承登記；寅○○、丑○○、卯○○、I○○、壬○○、午○○均尚未就被繼承人吳文鎮所有系爭414地號土地應有部分為4/30，辦理繼承登記，已如前述，則依上列說明，原告自應先行或同時請求丁○○等、寅○○等分別辦理繼承登記，始得訴請分割共有物。是原告主張丁○○等均尚未就被繼承人吳金山所有系爭土地應有部分各為3/15、1/3、6/30辦理繼承登記；寅○○等均尚未就被繼承人吳文鎮所有系爭414地號土地應有部分為4/30辦理繼承登記，而請求如訴之聲明第1項、第2項所示，即屬有據。

㈡按「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。」、「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。」，民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。又民法第823條第1項但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內；定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當

者為限。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當；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、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院95年臺上字第150號裁定意旨及90年臺上字第1607號、88年度臺上字第600號、87年度臺上字第1402號判決意旨參照）。

㈢查系爭土地為兩造所共有，且查無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事。又兩造並未以契約訂有不分割之期限，且兩造曾經本院板橋簡易庭以106年度板司調字第773號調解不成立在案，復無法就分割方法達成協議等情，既為兩造所不爭執，且原告既為系爭土地之共有人，依民法第823條第1項規定，自得隨時請求分割共有物，是原告請求就系爭土地為裁判分割，核屬有據。又最高法院69年度第四次民事庭會議決議，係指被告如就系爭土地有正當使用權源，則原告地主不得請求被告返還系爭土地，與本件分割共有物之訴不同，自不得逕為比附援引。是辛○○辯稱依最高法院69年度第四次民事庭會議決議，辛○○就系爭172地號土地有永久地上權設定登記，原告不得請求分割拍賣系爭172地號土地等語，即屬無據，洵不可採。

㈣按提起分割共有物之訴，其參與分割之當事人僅以共有人為限，又請求分割之共有物如為不動產，其共有人為何人，以及應有部分各為若干，概以土地登記簿登記者為準（最高法院88年度台上字第1051號判決意旨參照）。查本件原告請求分割之共有物即系爭土地，其共有人為何人，以及應有部分各為若干，概以土地登記簿登記者為準。至於吳粉是否為吳金山養女係屬事實認定問題，且若涉及私權爭議，自應另訴救濟之（見本院107年度訴字第215號卷三

第165頁之新北市林口戶政事務所107年10月22日函）。又訴外人吳金國是否於臺灣甫光復未久之35年10月15日簽立覺書，將其所有海山郡鶯歌街尖山字尖山埔30、32番地（即系爭172、173地號土地）所在土地持分及房屋全部出售予巳○○之祖母吳惜？原告是否為吳金國之繼承人？亦屬事實認定問題，且若涉及私權爭議，亦應另訴救濟之，尚非本件分割共有物訴訟所得審酌，是巳○○辯稱若吳金國已經將其持分出售，其繼承人原告竟又出而主張分割共有物，自有違反誠信原則等語，即屬無據。

㈤系爭土地為兩造共有，兩造應有部分如附表二所示，系爭172、173地號土地上有經合法保存登記新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號建物，及新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○○路○○號2樓建物，其中系爭173地號土地無法單獨申請建築，已如前述。又原告主張系爭土地應予變賣，所得價金應按如附表二所示各共有人應有部分比例分配之如訴之聲明第3項所示；巳○○表示若採變價分割，因系爭土地上業遭合法興建房屋，巳○○對房屋基地有合法占用權源，且巳○○之母親吳粉就系爭系爭172地號土地設定有不定期限之地上權存在，地上權權利範圍為24坪9合3勺9才（按即24.939坪＝82.443平方公尺），因吳粉已往生，故前揭地上權依法即應由吳粉之繼承人含巳○○繼承，購買土地者日後將無法完整使用土地，恐影響第三人承買意願，並影響變價金額；戊○○表示就系爭172、173地號土地應合併變價分割，就系爭414地號土地應獨立變價分割；宇○○表示不同意系爭土地分割；辛○○表示依最高法院69年度第四次民事庭會議決議，辛○○就系爭172地號土地有永久地上權設定登記，原告不得請求分割拍賣系爭172地號土地，又原告主張變價分割有圖利財團或建商之虞，吳金國已無系爭173地號土地應有部分，原告無系爭173地號土地可繼承，原告主張其為共有人顯屬

無據；辛○○、戊○○均表示原告、子○○及H○○並非系爭土地之所有權人，其登記有重大瑕疵，地○○並非善意之第三人；寅○○表示同意變價分割，其餘被告對於系爭土地之分割方式，亦均未表示無意見。本院審酌上列兩造當事人之意願，及保持系爭土地之完整性，應最有利系爭土地之利用與經濟價值，因認以變價分割之方式，既可保系爭土地之完整，且依土地法第104條規定「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」及民法第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。」，系爭土地如變價分割，將來執行法院拍賣時，兩造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不動產之共有人，亦可獲分配合理之金錢，應為最符合兩造利益與系爭土地經濟效用之分割方法。

㈥基上，原告請求就系爭土地為裁判分割，核屬有據，且以變賣系爭土地，所得價金按兩造之應有部分分配予各共有人之方式為裁判分割，較符合兩造之最大利益。

十四、綜上所述，原告依民法第823條規定，請求如訴之聲明所示，為有理由，應予准許。另按「因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。」，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，且被告之行為可認按當時之訴訟程度，為

伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件之訴訟費用，應由兩造各以兩造之應有部分分擔，始為公平，附此敘明。

十五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

十六、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　16　　日

民事第六庭　　法　官　楊千儀

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（需按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　16　　日

書記官　郭德釧

附表一：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	○鄉鎮市區	○段	○○段	地號		平方公尺	
1	新北市	鶯歌區	陶瓷		172	空白	110.06	全部
2	新北市	鶯歌區	陶瓷		173	空白	280.17	全部
3	新北市	鶯歌區	陶瓷		414	空白	150.07	全部

附表二：

編號	共有人	新北市○○區○○段172地號土地	新北市○○區○○段173號土地	新北市○○區○○段414地號土地	備註
		應有部分	應有部分	應有部分	1.編號23已○○於108年10月29日就系爭172地號土地分別自編號4己○○、編號7陳美惠受讓應有部分各
1	子○○	1/10（於109年8月19日信託登記予訴外人呂國	1/12（於109年8月19日信託登記予訴外人呂國	1/10（於109年8月19日信託登記予訴外人呂國	

（續上頁）

		輝）	輝）	輝）	1/20，故編號23吳鍊翔之應有部分共計1/10。 2.訴外人地○○於108年10月25日就系爭173地號土地分別自編號4己○○、編號7陳美惠受讓應有部分各1/24，故訴外人洪茹玉之應有部分共計1/12。 3.訴外人地○○於108年10月25日就系爭414地號土地分別自編號4己○○、編號7陳美惠受讓應有部分各1/20，故訴外人洪茹玉之應有部分共計1/10。
2	乙○○	1/20	1/24	1/20	
3	丙○○	1/20	1/24	1/20	
4	己○○（即原告）	1/20 （於108年10月29日移轉登記予被告即編號23巳○○）	1/24 （於108年10月25日移轉登記予訴外人洪茹玉）	1/20 （於108年10月25日移轉登記予訴外人洪茹玉）	
5	甲○○	2/15	無	無	
6	癸○	2/15	無	4/30	
7	H○○	1/20 （於108年10月29日移轉登記予被告即編號23巳○○）	1/24 （於108年10月25日移轉登記予訴外人洪茹玉）	1/20 （於108年10月25日移轉登記予訴外人洪茹玉）	
8	辰○○	2/45	1/9	4/30	
9	庚○○	4/45	2/9	無	
10	吳惠貞	無	無	公同共有4/30 （編號10-15之共有人均為吳文鎮之繼承人）	
11	丑○○	無	無		
12	卯○○	無	無		
13	壬○○	無	無		
14	午○○	無	無		
15	Ｉ○○	無	無		
16	M○○	1/50	1/60	1/50	
17	Ｊ○○	1/50	1/60	1/50	
18	L○○	1/50	1/60	1/50	
19	K○○	1/50	1/60	1/50	
20	天○○	1/100	1/120	1/100	
21	亥○○	1/100	1/120	1/100	
22	丁○○	公同共有3/15 （編號22-46之共有人均為吳金山之繼承人）	公同共有1/3 （編號22-46之共有人均為吳金山之繼承人）	公同共有6/30 （編號22-46之共有人均為吳金山之繼承人）	
23	巳○○				

（續上頁）

24	申○○				
25	辛○○				
26	戊○○				
27	宇○○				
28	S○○				
29	R○○				
30	T○○				
31	B○○○				
32	宙○○				
33	黃○○				
34	A○○				
35	玄○○				
36	未○○				
37	F○○				
38	E○○				
39	G○○				
40	D○○				
41	C○○				
42	N○○				
43	Q○○				
44	P○○				
45	O○○				
46	戊○○				