

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度壙簡字第730號

原告 大和開發建設有限公司

法定代理人 張桂鳳

訴訟代理人 林世昌律師

被告 鄭炆生

鄭錦生

鄭石先

鄭石進

上四人共同

訴訟代理人 傅鉅垣

被告 呂理財

徐呂定媛

呂春媛

呂金美

謝鄭文全

鄭文芳

鄭文定

鄭文露

鄭石祖

呂瑞鈞

陳建維

鄭石仁(鄭坤旺繼承人)

01 0000000000000000

02 鄭石里(鄭坤旺繼承人)

03 0000000000000000

04 鄭石村(鄭坤旺繼承人)

05 0000000000000000

06 鄭石州(鄭坤旺繼承人)

07 0000000000000000

08 上 一 人

09 訴訟代理人 江松鶴律師

10 被 告 李鄭秋雲(鄭玉英之再轉繼承人)

11 0000000000000000

12 鄭冬梅(鄭玉英之再轉繼承人)

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 鄭文華(鄭玉英之再轉繼承人)

17 0000000000000000

18 鄭石千(鄭玉英之再轉繼承人)

19 0000000000000000

20 鄭文彩(鄭玉英之再轉繼承人)

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 鄭莉溱(鄭玉英之再轉繼承人)

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 鄭道生(鄭玉英繼承人)

27 0000000000000000

28 鄭石敬(鄭阿雪繼承人)

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 鄭郁芬(鄭阿雪再轉繼承人鄭石恭之繼承人)

住○○市○○區○○路000巷00號0樓

鄭瑞昇（鄭阿雪再轉繼承人鄭石恭之繼承人）

鄭曉雯（鄭阿雪再轉繼承人鄭石恭之繼承人）

鄭石惠（鄭阿雪繼承人）

鄭石廷（鄭玉英之再轉繼承人）

上二人共同

訴訟代理人 鄭石陽

被 告 甘鄭文媛（鄭阿雪之再轉繼承人）

鄭文貞（鄭阿雪之再轉繼承人）

吳鄭文秀（鄭阿雪之再轉繼承人）

陳進益（鄭阿雪之再轉繼承人）

陳峯銘（鄭阿雪之再轉繼承人）

陳懷泰（鄭阿雪之再轉繼承人）

呂麗華（鄭阿雪之再轉繼承人）

呂麗紅（鄭阿雪之再轉繼承人）

01 0000000000000000

02 呂錫樑（鄭阿雪之再轉繼承人）

03 0000000000000000

04 呂麗蔘（鄭阿雪之再轉繼承人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 呂輝龍（鄭阿雪之再轉繼承人）

08 0000000000000000

09 呂麗美（鄭阿雪之再轉繼承人）

10 0000000000000000

11 呂國瑞（鄭阿雪之再轉繼承人）

12 0000000000000000

13 呂國群（鄭阿雪之再轉繼承人）

14 0000000000000000

15 呂國慶（鄭阿雪之再轉繼承人）

16 0000000000000000

17 鄒慶旺

18 0000000000000000

19 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年6月15日言  
20 詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 一、如附表編號欄位17-1至17-8所示之被告，應就其等繼承取得  
23 被繼承人鄭玉英所有坐落於桃園市○○區○○段000○號建  
24 物(即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷000號、140號及14  
25 2號)應有部分5分之1，辦理繼承登記。

26 二、如附表編號欄位18-1至18-20所示之被告，應就其等繼承取  
27 得被繼承人鄭阿雪所有坐落於桃園市○○區○○段000○號  
28 建物(即門牌號碼桃園市○○區○○路000巷000號、140號及  
29 142號)應有部分5分之1，辦理繼承登記。

30 三、兩造所共有如附圖即桃園市楊梅地政事務所收文字號113年5  
31 月6日楊測法複字第14500號土地複丈成果圖所示坐落桃園市

01 ○○區○○段0000地號土地上建物：編號『142號』（面積33  
02 8.32平方公尺）、『140號舊有』（面積192.66平方公尺）、  
03 『140號增建』（面積86.54平方公尺）、『138及140號共用  
04 車庫』（面積44.18平方公尺）、『138號舊有』（面積142.71  
05 平方公尺）、『138號增建』（面積152.19平方公尺），准  
06 以變價分割，所得價金依如附表「應有部分比例」欄位所示  
07 之比例分配。

08 四、訴訟費用由兩造依如附表「訴訟費用負擔比例」欄位所示之  
09 比例負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序事項

12 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但訴訟標  
13 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  
14 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明  
15 文。經查，原告原起訴鄭坤旺、鄭玉英、鄭阿雪為被告，惟  
16 其等於起訴前即死亡，原告於民國111年12月22日具狀撤回  
17 上開被告之訴訟（本院卷一第165頁至第167頁），並追加其  
18 等之繼承人（即編號16-1至16-4、編號17-1至17-8、編號18  
19 -1至18-20）為被告。經核上開被告撤回及追加被告，乃因  
20 本件為共有物分割之訴，核屬固有必要共同訴訟，對於共有  
21 人必須合一確定，揆諸前揭規定，應予准許。

22 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其  
23 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人  
24 喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程  
25 序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當  
26 然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得  
27 為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受  
28 訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定  
29 命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條及  
30 第178條亦有明文。經查，被告鄭石恭於113年12月29日訴訟  
31 繫屬中死亡，查有配偶許淑惠、鄭郁芬、鄭瑞昇為其配偶子

01 女之戶籍資料，尚未死亡（本院卷四第45頁），惟被告鄭石  
02 恭已於69年8月11日與其配偶許淑惠離婚，故僅有鄭郁芬、  
03 鄭瑞昇等於鄭石恭死亡時為鄭石恭之繼承人。原告於115年2  
04 月2日言詞辯論期日以民事聲明承受訴訟暨聲請調查證據狀  
05 （見本院卷四第60頁至第61頁反面）就前述訴訟繫屬中死亡  
06 者聲明承受訴訟，核與首開規定相符，應予准許。

07 三、又民事訴訟法上雖有承當訴訟之規定，但不等於禁止原告追  
08 加新共有人為被告。因此，原告追加新共有人為被告，並同  
09 時撤回對原共有人之訴，已足維持固有必要共同訴訟之當事  
10 人適格，自無民事訴訟法第56條第1項第2款之適用（臺灣高  
11 等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第16號研討  
12 結果意旨參照）。經查：共有人呂文宏、呂文景於113年8月  
13 6日，將系爭土地之應有部分以贈與為登記原因移轉登記予  
14 被告鄒慶旺（即附表編號19），嗣原告以鄒慶旺為共同被  
15 告，並撤回對於呂文宏、呂文景之訴，已足維持固有必要共  
16 同訴訟之當事人適格。

17 四、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴  
18 訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故在訴  
19 訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為求訴  
20 訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對造能  
21 保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，該讓  
22 與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟  
23 行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種。經查，被告呂金美於  
24 原告提起本件訴訟後之112年4月28日，將本件共有物應有部  
25 分75分之1，以贈與為原因移轉登記予訴外人蔡素鳳，已非  
26 共有人，有桃園市地籍異動索引查詢資料可考，惟依前開規  
27 定與說明，其等間之移轉於訴訟並無影響，呂金美不當然喪  
28 失訴訟當事人之權能，仍得以自己名義繼續實施訴訟行為，  
29 仍為本件之被告，併予敘明。

30 五、另關於繼承權有無之當事人適格要件：

31 （一）鄭阿雪之繼承人鄭胡五妹是否包含鄭氏滿妹（即呂滿妹）？

- 01 1.按關於親屬之事件，在民法親屬編施行前發生前，除本施行  
02 法有特別規定外，不適用民法親屬編之規定；其在修正前發  
03 生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正後之規定，  
04 民法親屬編施行法第1條定有明文。臺灣在日據時期本省人  
05 間之親屬及繼承事項，不適用日本親屬繼承之規定，而依當  
06 地之習慣決之，此有最高法院57年台上字第3410號判例可資  
07 參照。又日據時期臺灣民間習慣收養子女，於養親有配偶  
08 時，究應單獨收養抑或應共同收養，應視其收養之時期而有  
09 不同，如於日本昭和年代（民國15年）以前，有配偶者收養  
10 子女固得不與其配偶共同為之，其收養之效力仍及於其配  
11 偶。惟如於日本昭和年代以後成立之收養關係，如養親有配  
12 偶者，收養子女應與其配偶共同為之，否則未為收養意思表  
13 示之配偶一方得於相當期間內行使撤銷權，期間內未經撤  
14 銷，其撤銷權即行消滅（法務部80年2月12日法80律字第238  
15 5號函、80年3月18日法80律04227號函、臺灣民事習慣調查  
16 報告93年7月第6版第170頁、173頁參照）。
- 17 2.鄭氏滿妹於大正14年（民國14年）9月15日出生時名為「黃  
18 氏滿妹」，為黃阿松、黃傅氏綢妹之四女，然於昭和2年  
19 （民國16年）10月29日即黃氏滿妹一歲時，自戶籍地「新竹  
20 州中壢郡楊梅庄高山頂八百四十五番地」登記「養子緣組除  
21 戶」，另以「養子緣組入戶」入籍至「新竹州中壢郡楊梅庄  
22 二重溪四十九番地」，成為鄭阿雪之養女，從養親鄭阿雪之  
23 姓，改名為「鄭氏滿妹」（本院卷二第82頁、卷三第210  
24 頁）。是鄭氏滿妹自一歲時便由鄭阿雪收養，並以養親之姓  
25 「鄭」為其姓，應可認其已改從養親之姓，故鄭氏滿妹為鄭  
26 阿雪之養女已臻明灼；且鄭氏滿妹為鄭阿雪收養時僅為1歲  
27 多之幼兒，與鄭阿雪、鄭胡五妹同住而受撫育衡屬常情，亦  
28 合於日治時期之習慣。復依上開臺灣民事習慣調查報告，鄭  
29 氏滿妹之養親鄭阿雪當時既有配偶鄭胡五妹，收養子女本應  
30 與其配偶共同為之，鄭胡五妹亦於鄭阿雪戶內（見本院卷三  
31 第210頁），益徵鄭胡五妹以鄭氏滿妹為子女自幼撫育、共

01 同生活扶養之事實，僅於戶籍上未登載有養母。雖日治時期  
02 之收養如有配偶之一方，未得他方之同意而收養等情，他方  
03 得於相當期間內行使撤銷權，惟依現有戶籍資料登載內容未  
04 見鄭胡五妹行使撤銷權，是縱鄭氏滿妹之戶籍上未登載「養  
05 母鄭胡五妹」之字詞，亦無妨鄭氏滿妹與鄭胡五妹已成立收  
06 養關係，故鄭氏滿妹應為鄭胡五妹之繼承人，而得再轉繼承  
07 鄭胡五妹繼承鄭阿雪關於系爭建物之應繼分。

08 (二)被告呂國群、呂國慶、呂國瑞對於鄭氏滿妹（即呂滿妹）有  
09 繼承權：

10 按代位繼承係以自己固有之繼承權直接繼承祖之遺產，並非  
11 繼承父或母之權利，孫對於祖之遺產，有無代位繼承之資  
12 格，自應以祖之繼承開始為標準而決定之，故對父或母之遺  
13 產拋棄繼承，不能即謂對祖之遺產拋棄代位繼承（最高法院  
14 87年度台上字第1556號判決要旨參照）。查被告呂國群、呂  
15 國慶、呂國瑞固於104年10月14日聲請拋棄對於其父呂幸雄  
16 之繼承，有臺灣士林地方法院繼承事件公告在卷可查(卷四  
17 第180頁)但其等並無拋棄對於其祖母鄭氏滿妹之代位繼承，  
18 依上開判決之旨，呂國群、呂國慶、呂國瑞仍因代位繼承而  
19 為鄭氏滿妹之繼承人。又本院依職權調閱呂幸雄之一親等關  
20 聯(見個資卷)，呂幸雄第一順位之繼承人為其子即被告呂國  
21 群、呂國慶、呂國瑞等三人；至上開臺灣士林地方法院繼承  
22 事件公告中拋棄繼承人即訴外人呂心瑜及呂心慈則為呂國瑞  
23 之子女，詹宜蓁為呂國慶之子女，與鄭氏滿妹間屬曾祖孫關  
24 係，依法對鄭氏滿妹尚無代位繼承權。是鄭氏滿妹之合法繼  
25 承人即被告呂國群、呂國慶、呂國瑞均經原告列明為被告，  
26 並無漏列繼承人之情事，併此敘明。

27 六、本件除被告鄭灶生、鄭錦生、鄭石先、鄭石進、鄭石州之訴  
28 訟代理人江松鶴律師；鄭石廷、鄭石惠之訴訟代理人鄭石陽  
29 外，其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，  
30 爰依同法第436條第2項、第385條第1項前段規定，依原告聲  
31 請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體事項

02 一、原告主張：兩造為坐落於桃園市○○區○○段○○000號建物  
03 （門牌號碼桃園市○○區○○路000巷000號、140號、142號  
04 建物，下稱系爭建物）之共有人，或共有人之繼承人、再轉  
05 繼承人，權利比例如附表「應有部分比例及訴訟費用負擔比  
06 例」欄位所示，系爭建物依其使用目的並無不能分割之情  
07 形，共有人間亦無不分割之約定，但不能以協議定分割之方  
08 法，致無法協議分割，為各共有人利益及促進土地利用，自  
09 得合併請求判決分割。肇因兩造共有人眾多，系爭建物於使  
10 用上及構造上無法區隔而獨立使用，亦難有各自獨立門戶出  
11 入，有礙日常運用並減損不動產價值，亦將使系爭建物遭細  
12 分而無法發揮整體經濟效用，更徒增法律關係複雜，故系爭  
13 建物無法原物分割使用，如以原物分割予全體或部分共有  
14 人，即顯有困難，故訴請裁判分割。爰依民法第824條第2項  
15 第2款前段規定提起本件訴訟等語，並聲明：兩造共有系爭  
16 建物應予變價分割，所得價金按應有部分比例負擔。

17 二、被告則以：

18 (一)鄭石千：土地是祖先留下來，之前祖先有分地是誰使用的，  
19 訴外人鄭煥生把土地賣給原告，原告現在要來分割，分割到  
20 我們其他四人使用範圍。

21 (二)鄭文全：分割鄭煥生的土地就好了。並聲明：原告之訴駁  
22 回。

23 (三)鄭炆生、鄭錦生、鄭石先、鄭石進：不同意分割，希望維持  
24 現狀。建物有部分已倒塌，現由鄭石千、鄭石廷居住138  
25 號；鄭石恭、鄭石惠居住140號；鄭茂生住142號。本件系爭  
26 建物坐落之土地有經先祖約定分管之事實，原告就土地部分  
27 已提起分割之訴，又提起本件之訴為重複起訴，請駁回原告  
28 之訴。

29 (四)鄭石州：希望將系爭建物分割為兩部分，一部分由原告取  
30 得，另一部由被告維持共有(分割方案見卷三第106頁)。又  
31 本件目前已經匯集27位共有人同意書由伊願買回原告持份，

01 而系爭建物坐落之土地經鈞院109年度重訴字第496號判決，  
02 原告分得的土地也不在系爭建物的下方，雖然判決結果土地  
03 與房屋之所有權人不同，但鄭家是大部分持分。如果伊可以  
04 取得原告持分，共有人願意就系爭建物保持共有，然後跟土  
05 地一起開發，對鄭家最為有利。

06 (五)鄭石廷、鄭石惠：同鄭石州所述。

07 (六)鄭石祖：我戶籍在系爭建物但人沒住那裏，對於分割方案沒  
08 有意見。

09 (七)其餘被告未提出任何書狀作何聲明或陳述。

### 10 三、本院之判斷：

11 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但  
12 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  
13 此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張兩造為系爭  
14 建物之共有人，或共有人之之繼承人，權利範圍比例如附表  
15 「應有部分比例及訴訟費用負擔比例」欄位所示，共有人間  
16 並無不分割之協議，系爭建物亦無不能分割之限制等情，業  
17 據其提出系爭建物登記謄本、地籍異動索引、戶籍謄本、繼  
18 承系統表等為佐，堪信為真，是原告請求裁判分割系爭土  
19 地，核屬有據。

20 (二)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，  
21 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  
22 記以前，不得分割共有物，惟基於訴訟經濟原則，應准他造  
23 當事人追加請求其繼承人辦理繼承登記（最高法院69年台上  
24 字第1012號判決意旨參照）。查系爭建物登記共有人鄭玉英  
25 及鄭阿雪於起訴前已死亡，該等如附表對應之編號17-1至17  
26 -8、18-1至18-20欄位所示之法定繼承人迄今尚未辦理繼承  
27 登記，有系爭建物登記謄本在卷可佐，從而原告依前開規定  
28 於系爭建物分割之處分行為前，併請求如附表編號17-1至17  
29 -8、18-1至18-20所示之被告，辦理繼承登記，揆諸前開說  
30 明，應予准許。

31 (三)按民法第66條第1項所稱不動產之土地定著物，係指非土地

01 之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易  
02 移動其所在之物而言。準此，已為不動產之建物，如其屋頂  
03 尚未完全拆除，其結構仍足避風雨，可達經濟上使用之目  
04 的，且具構造上及使用上之獨立性者，其所有權仍屬存在。  
05 所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造  
06 上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築  
07 物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立  
08 性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則  
09 為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權  
10 應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張  
11 （最高法院114年台上第1775號判決意旨參照）。查本件附  
12 圖編號『140號增建』（面積86.54平方公尺）、『138號增  
13 建』（面積152.19平方公尺）部分，與原建物內部相通，成  
14 為內部貫通之四合院形式建築，於構造及使用上均須與系爭  
15 建物合併為之，不具有獨立性，應屬系爭建物所有權擴張之  
16 範圍；另就『138及140號共用車庫』部分，固未與四合院貫  
17 通而具構造上獨立性，惟其客觀上乃係依附系爭建物旁僅以  
18 鐵皮搭建遮雨棚供車輛遮陽避雨之用，以助原有建物之效  
19 用，應屬附屬建物，有照片及勘驗筆錄可參（詳本院卷二第  
20 214頁至第215頁、卷三第2頁至第22頁）。依上開說明，上  
21 述部分與原建物成為一體，無獨立之所有權而附屬於系爭建  
22 物，系爭建物所有權因而擴張。故增建部分原告一併訴請合  
23 併於系爭建物為分割，自屬有據。

24 (四)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
25 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
26 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均  
27 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
28 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
29 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，  
30 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項規定甚明。而共  
31 有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共

01 有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受  
02 任何共有人主張之拘束；惟究以原物分割或變價分配其價  
03 金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍  
04 應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有  
05 人利益等，公平裁量。查：

06 1.建物謄本所載系爭建物總面積為604.16平方公尺，若以原物  
07 分割，各共有人按其持分所分得之面積甚小，且將無各自獨  
08 立之門戶可供出入，有損系爭建物完整性，亦勢必破壞其使  
09 用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價  
10 值，堪認本件以原物分割予兩造顯有困難。本件分割方案雖  
11 被告鄭石州先提出原物分割（本院卷三第105至106頁），但  
12 本件系爭建物為四合院形式，本應整利用方具物具經濟效  
13 用，惟本件共有人數眾多，上開分割方案一切為二，參諸前  
14 開系爭建物及附屬建物現況，除有害於系爭建物經濟效用  
15 外，多數共有人則仍維持共有於一部，未來使用收益上仍相  
16 互制肘，無法獨立有效利用系爭建物，不符合全體共有人之  
17 利益，難認為合適方案。

18 2.又被告鄭石州、鄭石廷、鄭石惠另於115年2月2日言詞辯論  
19 期日提出同意書，主張被告願以合理價格取得原告之建物持  
20 分，而續維持共有，以利日後跟土地一起開發，對鄭家最為  
21 有利等語。然按法院以原物為分配時，除各共有均受原物  
22 之分配顯有困難，得將原物分配於部分共有人外，應以原物  
23 分配於各共有人；而以原物為分配時，應以消滅其共有關係  
24 為原則，法院原不得創設新的共有關係，除因該土地內有部  
25 分土地因使用目的不能分割，或經全體共有人表示仍願維持  
26 共有關係者，或有因共有之利益或其他必要情形，始得就  
27 共有物之一部分仍維持共有；此觀民法第824條第2項第1款  
28 及第4項規定即明，故法院於判命部分共有人就共有物之一  
29 部分仍維持共有時，應說明其裁量之具體理由（最高法院84  
30 年度台上字第1073號、102年度台上字第101號判決意旨參  
31 照）。查，被告鄭石州所提之同意書既未得全體被告同意

01 (見本院卷三239至249頁、卷四第64至73頁)，且原告亦不願  
02 出售其應有部分予鄭石州(見本院卷四第58頁及反面)，參  
03 之本院109年度重訴字第496號判決附表二所列之共有人(本  
04 院卷三第189頁至第190頁反面)與附表所示被告相核，益見  
05 系爭建物與附著土地之共有人已有不同，本無使用目的合一  
06 之情事。再者，若擇此原物分割方案乃由鄭石州以市價補償  
07 原告後，將系爭建物「全部」由被告繼續維持共有，不啻非  
08 以消滅共有關係為目的，而由被告創設新共有關係繼續就全  
09 部系爭建物維持共有，核與「因使用目的不能分割」、「全  
10 體共有人表示仍願維持共有關係」、「遇有因共有人之利益  
11 或其他必要情形」，得就共有物之「一部分」維持共有之客  
12 觀情狀未合。再考量本件分割標的為建物，於性質上亦不適  
13 於多數人維持共有而礙於物之經濟效用，是以此方案亦難認  
14 為妥適。

15 3.再以系爭建物如原物分配予單一共有人，依民法第824條第3  
16 項規定，對於未受分配之共有人以金錢補償分割方案，然審  
17 酌本件共有人數眾多，現狀縱如被告鄭灶生、鄭錦生、鄭石  
18 先、鄭石進所陳：「鄭石千、鄭石廷居住138號；鄭石恭、  
19 鄭石惠居住140號；鄭茂生住142號」等情為真，而將原物分  
20 配予居住於該處之共有人，而另採找補方式補償其餘未分配  
21 建物之共有人，惟鑒於原告及被告多數共有人尚無人放棄系  
22 爭建物原物分佩之權利，此據原告所自陳並參之鄭石州提出  
23 之他共有人同意書可徵，故兼採原物分割及金錢補償之分割  
24 方式，於本件亦不可行，益見本件以原物分配顯有困難。

25 4.末以審酌若以變價分割方式，有使用需求之人得以取得產權  
26 單純之建物，使系爭建物歸於同一人所有，以保持建物之完  
27 整性，並有利於整體規劃使用、發揮最大經濟效益；兩造得  
28 依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上之依  
29 存關係暨評估自身之資力等，以決定是否參與競標或行使優  
30 先承買之權利(民法第824條第7項規定參照)，亦兼顧共有  
31 人事後仍具有開發之意願；且經由市場良性公開競價結果，

01 各共有人所分配之價金，與市價相當，亦符合共有人利益，  
02 故以變價之方式分割，堪認可採。是本院斟酌各共有人之意  
03 願、使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利  
04 益等情形，應屬合法適當。故認本件應以變價分割，並將所  
05 得價金按附表所示之應有部分比例分配。

06 四、從而，原告請求將兩造共有如附圖所示之建物，應予變價分  
07 割，所得價金依附表所示應有部分比例分配，為有理由，應  
08 予准許。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
10 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，  
11 爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

12 六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起  
13 本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定不得不  
14 然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結  
15 果，共有均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造各依附表所  
16 示應有部分之比例負擔，始為公允，爰依民事訴訟法第80條  
17 之1、第85條第1項但書規定，諭知兩造依附表所示應有部分  
18 之比例負擔訴訟費用。

19 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

20 中壢簡易庭 法官 劉哲嘉

21 以上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

27 書記官 施春祝

28 附表

29

編號	姓名	應有部分比例/ 訴訟費用負擔比

		例
被告1	鄭灶生	分別共有1/20
被告2	鄭錦生	分別共有1/10
被告3	鄭石先	分別共有1/40
被告4	鄭石進	分別共有1/40
被告5	呂理財	分別共有1/75
被告6	徐呂定媛	分別共有1/75
被告7	呂春媛	分別共有1/75
被告8	呂金美	分別共有1/75 (於訴訟繫屬中 移轉與蔡素鳳)
被告9	謝鄭文全	分別共有1/90
被告10	鄭文芳	分別共有1/90
被告11	鄭文定	分別共有1/90
被告12	鄭文露	分別共有1/90
被告13	鄭石祖	分別共有1/90
被告14	呂瑞鈞	分別共有1/225
被告15	陳建維	分別共有1/90
被告16-1	鄭石仁(鄭坤旺繼承人)	共同共有1/90
被告16-2	鄭石里(鄭坤旺繼承人)	
被告16-3	鄭石村(鄭坤旺繼承人)	
被告16-4	鄭石州(鄭坤旺繼承人)	
被告17-1	李鄭秋雲(鄭玉英之再轉繼承人)	共同共有1/5
被告17-2	鄭冬梅(鄭玉英之再轉繼承人)	
被告17-3	鄭文華(鄭玉英之再轉繼承人)	
被告17-4	鄭石千(鄭玉英之再轉繼承人)	
被告17-5	鄭文彩(鄭玉英之再轉繼承人)	
被告17-6	鄭莉溱(鄭玉英之再轉繼承人)	

被告17-7	鄭道生 (鄭玉英繼承人)	
被告17-8	鄭石廷 (鄭玉英之再轉繼承人)	
被告18-1	鄭曉雯 (鄭阿雪再轉繼承人鄭石恭之繼承人)	共同共有1/5
被告18-2	鄭石敬 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-3	鄭石惠 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-4	甘鄭文媛 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-5	鄭文貞 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-6	吳鄭文秀 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-7	陳進益 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-8	陳峯銘 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-9	陳懷泰 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-10	呂麗華 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-11	呂麗紅 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-12	呂錫樞 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-13	呂麗蓁 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-14	呂輝龍 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-15	呂麗美 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-16	呂國瑞 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-17	呂國群 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-18	呂國慶 (鄭阿雪之再轉繼承人)	
被告18-19	鄭郁芬 (鄭阿雪再轉繼承人鄭石恭之繼承人)	
被告18-20	鄭瑞昇 (鄭阿雪再轉繼承人鄭石恭之繼承人)	
被告19	鄒慶旺	分別共有2/225
原告	大和開發建設有限公司	分別共有1/15

附圖：桃園市楊梅地政事務所收件日期文號113年12月19日楊測

01 法復字第37400號復丈成果圖