

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

111年度竹東簡字第50號

原告 鑫鈞暘企業有限公司

法定代理人 李玉霞

訴訟代理人 路春鴻律師

複代理人 黃昌仁

被告 鄧世英

鄧世豪

鄧世揚

鄧世傑

鄧世浩

姜成奇

鄧永平

姜良旭

姜良忠

姜良政

姜美瑩

姜彥光

林文山
鄧易誠
姜雅文
姜琮鎧
瑞鑫科技股份有限公司

法定代理人 黃水清

訴訟代理人 李奇儒

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年2月16日辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○段○○地號、面積一三二點三八平方公尺土地，准予分割，分割方法如下：如附圖所示編號A部分、面積八二點九三平方公尺之土地分歸原告取得，如附圖所示編號B部分、面積四九點四五平方公尺之土地分歸被告瑞鑫科技股份有限公司取得。

原告及被告瑞鑫科技股份有限公司各以附表三所示之受補償金額找補被告。

訴訟費用由兩造按如附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告鄧世傑、鄧世浩經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，其餘被告除被告瑞鑫科技股份有限公司（下稱瑞鑫公司）外其餘被告經合法通知，均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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地），為變更芎林鄉都市計畫內土地，使用分區為乙種工業區，因面積不大，地形狹長，目前閒置中無地上物，卻共有人眾多，協商不易，考量分割後可使用之面

01 積，若以原物分割，勢必將有部分共有人無法分得土地，而
02 有以價金補償之必要，又查原告除共有系爭土地外，另與系
03 爭土地相鄰之同地段43、43-1地號土地亦係原告所有，另相
04 鄰之同地段39地號土地為被告瑞鑫公司所有，因之，將系爭
05 土地以同地段39、43地號土地間地籍線之延伸線為分割線，
06 分割為二大部份，附圖所示A部分分由原告取得，B部分分歸
07 被告瑞鑫公司取得，並以價金補償各該未獲分配之共有人，
08 一則避免土地因細分碎片化而減損價值，再者藉由分配價金
09 解決長期共有卻無法使用之窘境，對全體共有人而言，均屬
10 有利。為此，爰依民法第823條第1項之規定，提起本件訴訟
11 等語。並聲明：（一）如附圖所示A部分分歸原告所有。
12 （二）如附圖所示B部分分歸被告瑞鑫公司所有。（三）原
13 告及被告瑞鑫公司應依附表所示金額，補償被告鄧世英等
14 人。

15 二、被告則以：

- 16 （一）被告鄧世傑、鄧世浩均稱、瑞鑫公司均稱：同意原告請
17 求。
18 （二）其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
19 明或陳述。

20 三、本院之判斷：

- 21 （一）原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比
22 例如附表一所示之事實，有土地登記第一類謄本（見本院
23 卷第107至119頁）在卷可稽。
24 （二）按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不
25 能分割或契約定有不分割之期限者，不在此限，民法第82
26 3條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分
27 割，而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分
28 割。茲兩造共有之系爭土地並無因物的使用目的不能分
29 割，兩造亦無定有不能分割之期限，又到庭之被告均同意
30 原告請求，惟迄至本件言詞辯論終結前無法依協議分割，
31 原告訴請裁判分割，自屬有據。

01 (三) 復按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
02 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
03 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
04 分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
05 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
06 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
07 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
08 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
09 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
10 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
11 得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1、2、
12 3、4項分別定有明文。再者，共有物之分割，應由法院依
13 法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物
14 分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分
15 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
16 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割
17 (最高法院49年台上字第2569號、68年台上字第3247號判
18 例要旨、96年度台上字第108號判決意旨參照)。而分割
19 共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由
20 裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之
21 聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公
22 平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配
23 於各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不
24 能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本
25 身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減
26 損其價值或難以為通常使用是(最高法院98年度台上字第
27 223號判決意旨參照)。

28 (四) 本院審酌系爭土地面積僅有132.38平方公尺，地形狹長，
29 如以各共有人權利範圍分割所得之土地面積甚小，並造成
30 土地細分，更難以發揮土地經濟之效用，有減損土地經濟
31 價值之情形，顯未能達共有人之最大利益，再參原告所有

01 同地段43地號土地與系爭土地相鄰位置，及被告瑞鑫公司
02 所有同地段39地號土地與系爭土地相鄰位置，以同地段3
03 9、43土地地籍線延長線為分割線，且系爭土地無地上
04 物，是原告主張由其取得如附圖所示A部分土地，被告瑞
05 鑫公司取得如附圖所示B部分土地，而原告與被告瑞鑫公
06 司均同意對未分配之共有人以價金找補之分割方法，此分
07 割方式不僅符合民法第824條第2項以原物分割為原則之規
08 定，且將面積狹小之系爭土地分歸於原告與被告瑞鑫公
09 司，與其等原有土地結合，將有效促進土地未來之使用收
10 益，應屬較佳之分割方案。從而，原告主張系爭土地如附
11 圖所示編號A部分應分歸其所有，如附圖所示編號B部分應
12 分歸被告瑞鑫公司所有，應屬可採。

13 (五)又本院依原告之聲請送黃小娟不動產估價師事務所鑑定系
14 爭土地於111年3月之價格，經該事務所估價師現場勘驗系
15 爭土地位於文德路與同地段39、43地號土地間，長度約88
16 公尺，寬度約1公尺之狹長空地，同地段43地號土地現況
17 有興建數棟鐵架石棉瓦造廢棄工廠，同地段39地號土地以
18 圍籬與臨地相隔，現況為空地，另斟酌系爭土地如附圖所
19 示B部分分歸被告瑞鑫公司所有，與同地段39地號土地使
20 使用分區、土地所有權人相同，以分割後如附圖所示B部
21 分與同地段39地號土地合併為一宗進行估價，以評估分割
22 後附圖所示B部分土地價值，並以相同原則評估分割後附
23 圖所示A部分土地及同地段43地號土地合併為一宗土地，
24 以評估分割後附圖所示A部分土地價格，並考量鄰近市場
25 供需分析、區域狀況概要等一切情況後，進行綜合評估，
26 認系爭土地於113年3月總價為新臺幣（下同）3,844,800
27 元，而原告及被告等應有部分價值如附表二所示，有系爭
28 土地價格鑑定書在卷可佐，原告及到場被告鄧世傑、鄧世
29 浩、瑞鑫公司對此鑑定報告均無意見，應可據以採為系爭
30 土地金錢補償價值計算之標準。審酌系爭土地價格鑑定書
31 考量各種價格變動因素之比較法為估價方法之分析，作為

勘估標的土地適當價值之推估方法，並求取其適當價格，其所為之上開鑑定結論，應為適當。是本院審酌該鑑定意見，認原告及被告瑞鑫公司應分別補償被告等如附表三應受補償金額欄所示之金額，爰判決如主文第2項所示。

(六) 再按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民法第824條之1定有明文。本件被告鄧永平前將其所有系爭土地之應有部分1/24分別設定債權額810萬元之第1順抵押權予受訴訟告知人楊子超，設定債權額為100萬元第2順位最高限額抵押權與受訴訟告知人楊宏基，被告瑞鑫公司前將其所有系爭土地應有部分1/48設定債權額為5,856萬元最高限額抵押權與受訴訟告知人合作金庫商業銀行股份有限公司，有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽。而受訴訟告知人楊子超、楊宏基、合作金庫商業銀行股份有限公司經本院告知訴訟後，未參加訴訟，則依上開規定，系爭土地分割後，其上開抵押權所欲保全之債權即仍應移存於被告鄧永平、瑞鑫公司分得部分，又因系爭土地依原告及被告瑞鑫公司原物取得之方法分割後，原告及被告瑞鑫公司應找補之數額分別如附表三所示，已如前述，故附表三所示之各應受補償人，依上開規定，就該應受補償之金額對原告及被告瑞鑫公司分得之系爭土地有法定抵押權，附此敘明。

四、綜上所述，兩造為系爭土地之共有人，系爭土地並無因使用

目的不能分割或契約訂有不能分割期限等情事，兩造復無法進行協議分割，從而，原告本於民法第823條第1項前段之規定提起本訴，訴請裁判分割共有物，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1、2項所示。

五、分割共有物之訴實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，是以如將訴訟費用完全命形式上敗訴之被告負擔，實欠公允。本院審酌兩造各自因本件訴訟所得到之利益，認本件之訴訟費用，應由兩造各以與應有部分相當之數，比例分擔。

據上論結，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 112 年 3 月 15 日

竹東簡易庭 法 官 邱玉汝

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 112 年 3 月 15 日

書記官 郭家慧

附表一：

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔之比例
01	鄧世英	1/36	1/36
02	鄧世豪	1/36	1/36
03	鄧世揚	1/36	1/36
04	鄧世傑	1/36	1/36
05	鄧世浩	1/36	1/36
06	姜成奇	1/24	1/24
07	鄧永平	1/24	1/24
08	姜良旭	1/45	1/45
09	姜良忠	1/45	1/45
10	姜良政	1/45	1/45

(續上頁)

01

11	姜美瑩	1/9	1/9
12	鄧世豪	1/12	1/12
13	姜彥光	1/45	1/45
14	林文山	1/48	1/48
15	鄧易誠	1/36	1/36
16	姜雅文	1/45	1/45
17	姜琮鎧	7/24	7/24
18	鑫鈞暘企業有限公司	1/9	1/9
19	瑞鑫科技股份有限公司	1/48	1/48

02

附表二：（單位新臺幣/元）

03

編號	共有人姓名	應有部分 價值	分得區塊	分割後取得 價值	應補償金 額	應受補償金 額
01	鄧世英	106,800	無	0		106,800
02	鄧世豪	106,800	無	0		106,800
03	鄧世揚	106,800	無	0		106,800
04	鄧世傑	106,800	無	0		106,800
05	鄧世浩	106,800	無	0		106,800
06	姜成奇	160,200	無	0		160,200
07	鄧永平	160,200	無	0		160,200
08	姜良旭	85,440	無	0		85,440
09	姜良忠	85,440	無	0		85,440
10	姜良政	85,440	無	0		85,440
11	姜美瑩	427,200	無	0		427,200
12	鄧世豪	320,400	無	0		320,400
13	姜彥光	85,440	無	0		85,400
14	林文山	80,100	無	0		80,100

(續上頁)

01

15	鄧易誠	106,800	無	0		106,800
16	姜雅文	85,440	無	0		85,400
17	姜琮鎧	1,121,400	無	0		1,121,400
18	鑫鈞暘企業 有限公司	427,200	附圖所示 A部分	2,408,640	1,981,440	0
19	瑞鑫科技股 份有限公司	80,100	附圖所示 B部分	1,436,160	1,356,060	0
合計		3,844,800		3,844,800	3,337,500	3,337,500

02

附表三：各共有人相互找補金額表（單位新臺幣/元）

03

編號	右列為應補償之人 下列為受補償之人	鑫鈞暘企業有限 公司	瑞鑫科技股份有 限公司	合計
01	鄧世英	63,406	43,394	106,800
02	鄧世豪	63,406	43,394	106,800
03	鄧世揚	63,406	43,394	106,800
04	鄧世傑	63,406	43,394	106,800
05	鄧世浩	63,406	43,394	106,800
06	姜成奇	95,109	65,091	160,200
07	鄧永平	95,109	65,091	160,200
08	姜良旭	50,725	34,715	85,440
09	姜良忠	50,725	34,715	85,440
10	姜良政	50,725	34,715	85,440
11	姜美瑩	253,624	173,576	427,200
12	鄧世豪	190,218	130,182	320,400
13	姜彥光	50,725	34,715	85,440
14	林文山	47,555	32,545	80,100
15	鄧易誠	63,406	43,394	106,800

(續上頁)

01

16	姜雅文	50,725	34,715	85,440
17	姜琮鎧	665,764	455,636	1,121,400
合計		1,981,440	1,356,060	3,337,500
計算方式：以各應補償人按全部補償金額佔其應補償金額之比例，於各受補償人應受補償之金額範圍內按比例向各受補償人為補償（元以下四捨五入）				