

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第273號

原告 朱新蓮

訴訟代理人 何曜男律師

被告 朱富林

朱月華

洪銘振

洪三洲

洪清源（即洪顯福之承受訴訟人）

黃瓊慧（即朱國誠之承當訴訟人）

朱國清

李榮福

台灣金剛錮鎂股份有限公司

上一人

法定代理人 廖秀雲

訴訟代理人 蔣銘湖

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月23日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○鎮區○○段○○○地號土地，應依附件即
高雄市政府地政局前鎮地政事務所複丈日期民國一百一十一年七
月二十七日之土地複丈成果圖劃分為A至S等區域，並分歸兩造
按如附表二「預為分割暫編號」（即對應上開A至S等區域）、
「分割後權利範圍」欄所示取得（權利範圍及持分比例均依「分
割後權利範圍」欄所示，其中編號D、F、G、N、P、R、S
仍維持兩造共有；另被告洪銘振、洪三洲就編號J、K、L、M

01 亦維持共有，持分比例各二分之一）；另如附表三所示「應付補
02 償人」應按如附表三「應付補償金額」欄所示金額補償予如附表
03 三所示「應收補償人」。

04 訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
08 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；上開承受
09 訴訟人，於得為承受時，仍應即為承受之聲明，他造當事人
10 亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院
11 ，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條及第
12 176條分別定有明文。查本件被告洪顯福在起訴後，於民國
13 111年2月2日死亡，其繼承人為洪清發、洪麗華、洪清和
14 、洪清源，惟遺產分割結果，洪顯福所遺對坐落高雄市○鎮
15 區○○段000地號土地（下稱系爭土地）1452分之145之持
16 分，由洪清源繼承取得並業已於111年3月4日辦理分割繼
17 承登記在案，並經原告具狀聲明洪清源承受訴訟，此除有原
18 告提出之民事聲明承受訴訟狀附卷可稽外（見本院訴字卷一
19 第135至151頁；原告先係聲明洪清發、洪麗華、洪清和
20 、洪清源承受訴訟，嗣發見遺產分割暨分割繼承登記之事實
21 ，故撤回關於洪清發、洪麗華、洪清和之部分，見本院訴字
22 卷一第289至291頁），復有系爭土地登記謄本在卷可查（
23 見本院訴字卷二第21至23頁），揆諸前揭規定，應予准許。

24 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
25 於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
26 當訴訟，為民事訴訟法第254條第1項所明定。查本件原告
27 訴請裁判分割系爭土地，原共有人朱國誠於訴訟繫屬後之11
28 2年10月26日，將其對系爭土地10分之1之應有部分移轉登
29 記予被告黃瓊慧，有系爭土地登記謄本存卷可參（見本院訴
30 字卷二第21至23頁），黃瓊慧並於114年1月23日言詞辯論
31 期日聲請代朱國誠承當訴訟（見本院訴字卷二第125頁），

01 此業經朱國誠、原告同意在案（見本院訴字卷二第125、13
02 1頁），自應准許。

03 三、本件被告朱月華、洪三洲、洪清源、朱國清均經合法通知，
04 無正當理由而皆未於最終言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
05 法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而
06 為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：面積共476平方公尺之系爭土地為兩造所共有，
09 應有部分比例如附表二權利範圍欄所示，而兩造就系爭土地
10 無不為分割之約定，亦無其他不能分割之情事，惟兩造無法
11 就分割方法達成協議，原告自得請求分割。又系爭土地上有
12 數棟建物，經本院現場履勘後依系爭土地上之建物實際使用
13 狀況劃分為A至S等區域，如附件即高雄市政府地政局前鎮
14 地政事務所複丈日期111年7月27日之土地複丈成果圖所示
15 ，請求分別按上開區域暨依社團法人高雄市不動產估價師公
16 會113年8月22日（113）高市估師士字第135號函暨所附
17 估價報告書（下稱系爭估價報告）所示方案進行分割、補償
18 （除其中「預為分割暫編號」B之部分改為全歸被告李榮福
19 取得外）。為此，爰依民法第823條、第824條等規定提起
20 本訴等語，並聲明：兩造共有之系爭土地准予分割。

21 二、被告抗辯：

22 (一)朱富林、洪銘振、黃瓊慧、李榮福、台灣金剛錮鎂股份有限
23 公司以：伊等同意將系爭土地全部予以分割，且同意原告所
24 提之分割方案，並同意依附表三所示內容找補金額等語（見
25 本院訴字卷二第126至127頁）。

26 (二)朱月華雖未於最後一次言詞辯論期日到場，惟其等先前到庭
27 陳述則以：伊同意將系爭土地全部予以分割，但要丈量清楚
28 等語（見本院訴字卷一第82頁）。

29 (三)洪三洲雖未於最後一次言詞辯論期日到場，惟其等先前到庭
30 陳述則以：針對分割方案部分，希望分配到如附表二所示「
31 預為分割暫編號」欄編號J、K、L、M部分等語（見本院

01 訴字卷一第347 頁)。

02 (四)洪清源雖未於最後一次言詞辯論期日到場，惟其等先前到庭
03 陳述則以：針對分割方案部分，希望以建物使用現況為主等
04 語（見本院訴字卷一第253 頁）。

05 (五)朱國清經合法通知，無正當理由而皆未於言詞辯論期日到場
06 ，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

07 三、本院得心證之理由：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
09 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
10 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之
11 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物
12 分配或變價分配，或兼採原物分配及變價分配；以原物為分
13 配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
14 者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或
15 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
16 3 條第1 項、第824 條第1 項至第4 項分別定有明文。經查
17 ，系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表二權利範圍欄
18 所示，有系爭土地登記謄本在卷可參（見本院訴字卷二第21
19 至23頁），又系爭土地並無因物之使用目的不能分割或訂有
20 不分割協議之情事，亦為兩造所不爭執，惟迨至言詞辯論終
21 結時止，兩造對系爭土地之分割事宜仍未達成協議，是原告
22 依上開規定訴請合併分割系爭土地，自無不合。

23 (二)次按定共有物分割之方法，究以原物分割或變價分割為適當
24 ，法院應斟酌當事人之意願、共有物之使用情形、經濟效用
25 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
26 主張分割方法之拘束（最高法院69年度台上字第3100號、87
27 年度台上字第1402號判決意旨參照）。是法院就共有物之分
28 割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共
29 有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用
30 現況及分割後之經濟效益等情事，為適當之分配，且以維持
31 全體共有人之公平為其判斷基準。查系爭土地上目前有數棟

01 建物暨巷道，本院現場履勘後依系爭土地上之建物暨巷道實
02 際使用狀況劃分為A至S等區域，如附件即高雄市政府地政
03 局前鎮地政事務所複丈日期111年7月27日之土地複丈成果
04 圖所示，而原告提出之分割方案，亦即分別按上開區域暨依
05 系爭估價報告所示方案進行分割、補償（除其中「預為分割
06 暫編號」B之部分改為全歸被告李榮福取得外；以上業已整
07 理為附表二、三），業已考量系爭土地上建物之實際狀況，
08 使各建物不致因系爭土地之分割而需拆除，影響利用價值、
09 經濟效益，亦符合各共有人之利益（業已讓有建物所有權之
10 共有人優先取得其各自之部分），復斟酌朱富林、洪銘振、
11 黃瓊慧、李榮福、台灣金剛錮鎂股份有限公司均同意原告所
12 提之分割方案，上開分割方案亦符合洪清源所稱希望分割方
13 案以建物使用現況為主之內容，洪三洲分割取得者即為其請
14 求之部分，朱國清則未表示意見，然其於上開分割方案中所
15 取得者即為其所有建物範圍之土地（即高雄市前鎮區前鎮二
16 巷200-4號，見本院審訴卷第36至38頁），另前揭土地複丈
17 成果圖為本院現場履勘後委由高雄市政府地政局前鎮地政事
18 務所繪製，業已有清楚複丈成果，與朱月華所述尚無違背；
19 此外，其中編號D、F、G、N、P、R、S仍維持兩造共
20 有則係供共有人通行之用（指編號D、G、R、S），或遭
21 他人占用之部分（指編號F，因另涉及需訴請他人拆屋還地
22 事宜，故暫維持共有），或建物間仍有維持共有必要之空地
23 或鐵皮遮棚（指編號N、P，因可能涉及通行需求，故仍維
24 持共有），應符合民法第824條第4項規定得因共有人之利
25 益或其他必要情形，就共有物之一部分仍維持共有之情形；
26 另洪銘振、洪三洲均願共同分得編號J、K、L、M之部
27 分，故該部分即依其2人意願維持共有，持分比例各2分之
28 1；另補償金額亦有系爭估價報告可參，系爭估價報告已綜
29 合考量系爭土地分割後之位置、形狀、狀況及相關聯條件併
30 整體價值等情，且其鑑定內容未違反相關法規規範或有何不
31 合理之處，其鑑價結果得出之找補金額建議應認合理而可採

01 信，本院綜合上開情狀暨考量系爭土地整體利用後，認採取
02 原告提出之上開分割方案應屬適當公平。

03 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，訴請裁判
04 合併分割系爭土地，洵屬有據，爰審酌共有人之意願及公平
05 性、系爭土地上建物暨巷道使用現況及整體使用利益，定如
06 主文第1項所示之分割方法。

07 五、按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公
08 平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事
09 訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係因分割系爭土地無
10 法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，
11 茲審酌本件訴訟之性質，認訴訟費用由兩造依附表四所示比
12 例負擔，較為適當，爰一併宣示如主文第2項所示。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
14 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

15 七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，
16 判決如主文。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
18 民事第四庭 法官 王宗羿

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日
23 書記官 陳仙宜

24 附表一（金額指新臺幣）：
25

預為分割 暫編號	標示分割後 面積 (m ²)	土地單價 (元/m ²)	土地總價 (元)
A	44.00	51,800	2,279,200
B	42.00	51,800	2,175,600
C	72.00	51,800	3,729,600

(續上頁)

01

D	4.00	44,700	178,800
E	13.00	50,800	660,400
F	5.00	44,700	223,500
G	1.00	44,700	44,700
H	19.00	51,800	984,200
I	32.00	51,800	1,657,600
J	39.00	51,800	2,020,200
K	3.00	49,700	149,100
L	11.00	49,700	546,700
M	14.00	51,800	725,200
N	7.00	44,700	312,900
O	52.00	51,800	2,693,600
P	3.00	44,700	134,100
Q	48.00	51,800	2,486,400
R	3.00	44,700	134,100
S	64.00	44,700	2,860,800
總計	476.00		23,996,700

02

附表二（金額指新臺幣）：

03

編號	共有人	權利範圍	應有部分面積 (m ²)	應有部分價值 (元)	預為分割暫編號	分割後權利範圍	分配價值 (元)	分配總價 (元)	分配不足應受補償 (元)	超額分配應提供補償 (元)
1	朱新蓮	53601 / 243936	104.59	5,272,887	C	1/1	3,729,600	4,584,122	688,765	-
					D		39,287			
					F		49,111			
					G	53601 / 243936	9,822			
					N		68,755			
					P		29,466			
					R		29,466			
					S		628,615			
					H	1/1	984,200			
					D		15,397			

(續上頁)

01

2	朱富林	31 / 360	40.99	2,066,383	F	31 / 360	19,246	1,319,079	747,304	-
					G		3,849			
					N		26,944			
					P		11,548			
					R		11,548			
					S		246,347			
3	朱月華	111 / 2904	18.19	917,229	E	111 / 2904	660,400	809,047	108,182	-
					D		6,834			
					F		8,543			
					G		1,709			
					N		11,960			
					P		5,126			
					R		5,126			
					S		109,349			
4	洪銘振 、 洪三洲	78 / 540	68.76	3,466,190	J	78 / 540	2,020,200	4,002,930	-	536,740
					K		149,100			
					L		546,700			
					M		725,200			
					D		25,826			
					F		32,283			
					G		6,457			
					N		45,197			
					P		19,370			
					R		19,370			
					S		413,227			
5	洪清源	145 / 1452	47.53	2,396,365	A	145 / 1452	2,279,200	2,667,554	-	271,189
					D		17,854			
					F		22,319			
					G		4,464			
					N		31,247			
					P		13,392			
					R		13,392			
					S		285,686			
6	黃瓊慧	1/10	47.60	2,399,670	O	1/10	2,693,600	3,082,490	-	682,820
					D		17,880			
					F		22,350			
					G		4,470			
					N		31,290			
					P		13,410			
					R		13,410			
					S		286,080			
7	朱國清	1/10	47.60	2,399,670	Q	1/10	2,486,400	2,875,290	-	475,620
					D		17,880			
					F		22,350			
					G		4,470			
					N		31,290			
					P		13,410			
					R		13,410			
					S		286,080			
					B	1/1	2,175,600			

(續上頁)

01

8	李榮福	34683 / 243936	67.68	3,411,868	D	34683 / 243936	25,421	2,728,524	683,344	-
					F		31,777			
					G		6,355			
					N		44,488			
					P		19,066			
					R		19,066			
					S		406,751			
9	台灣金剛鋼鎂股份有限公司	25 / 360	33.06	1,666,438	I	25 / 360	1,657,600	1,927,664	-	261,226
					D		12,417			
					F		15,521			
					G		3,104			
					N		21,729			
					P		9,313			
					R		9,313			
					S		198,667			
合計			476.00	23,996,700	-	23,996,700	23,996,700	2,859,730	2,859,730	

02

03

附表三（金額指新臺幣）：

項 目		序 號	1	2	3	4	應收補償 暨應付補 償數額加 總（元）
應收補償人（共有人）			朱新蓮	朱富林	朱月華	李榮福	
應收補償金額（元）			688,765	747,304	108,182	683,344	
序號	應付補償人（共有人）	應付補償金額（元）	共有人間應找補數額對應明細				
1	洪銘振、洪三洲	536,740	165,958	180,063	26,067	164,652	536,740
2	洪清源	271,189	83,851	90,978	13,170	83,190	271,189
3	黃瓊慧	682,820	211,126	229,069	33,161	209,464	682,820
4	朱國清	475,620	147,060	159,559	23,098	145,903	475,620
5	台灣金剛鋼鎂股份有限公司	261,226	80,770	87,635	12,686	80,135	261,226
總 計			688,765	747,304	108,182	683,344	2,227,595

04

05

附表四：

編號	共有人	負擔比例
1	朱新蓮	243936分之53601
2	朱富林	360分之31
3	朱月華	2904分之111
4	洪銘振	540分之13
5	洪三洲	540分之65

(續上頁)

01

6	洪清源	1452分之145
7	黃瓊慧	10分之1
8	朱國清	10分之1
9	李榮福	243936分之34683
10	台灣金剛錮鎂股份有限公司	360分之25