

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第268號

原告 寶靈宮

法定代理人 李春雄

訴訟代理人 洪翰今律師

邱俊諺律師

被告 鄭清波

張木村

上 一 人

訴訟代理人 張庭維

被告 鄭丁發

鄭聖弘

鄭連妹

鄭宏謀

鄭麗雲

鄭麗淑

鄭麗春

兼

上四人共同

訴訟代理人 鄭宏權

被告 鄭宇珊

鄭景躍

鄭亘紋

上三人共同

01 訴訟代理人 鄭慶雄

02 被 告 鄭福銓

03 訴訟代理人 謝淑娟

04 被 告 鄭業勳

05 鄭安修

06 鄭惠馨

07 鄭金城

08 0000000000000000

09 鄭錦爐

10 鄭兆鈞

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 鄭盛元（即鄭紹銘之承當訴訟人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 上 一 人

17 訴訟代理人 鄭文煙

18 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年1月4日言
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地，分割如附
22 表二所示。

23 二、被告鄭清波、張木村、鄭丁發、鄭聖弘、鄭宇珊、鄭景躍、
24 鄭亘紋、鄭福銓、鄭金城、鄭錦爐、鄭兆鈞應分別按附表三
25 所示金額補償原告及被告鄭連妹、鄭宏謀、鄭宏權、鄭麗
26 雲、鄭麗淑、鄭麗春、鄭業勳、鄭安修、鄭惠馨、鄭盛元。

27 三、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
28 負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序方面

31 一、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；前項情形，第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。本件原告於民國111年5月3日起訴請求分割兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地），系爭土地之原共有人即鄭紹銘於訴訟繫屬中之111年12月12日將其應有部分1/40以贈與為原因移轉登記予第三人鄭盛元，此有系爭土地謄本在卷可憑（見本院卷(一)第495頁），依前揭規定，鄭盛元於112年5月11日本院言詞辯論程序中聲請承當訴訟，且經原告及鄭紹銘同意（見本院卷(一)第513至514、503頁），故由被告鄭盛元就鄭紹銘共有部分之承當本件訴訟，合先敘明。

二、本件除被告鄭宏謀、鄭麗雲、鄭麗淑、鄭麗春、鄭宏權（下稱鄭宏權等5人）外，其餘被告均經合法通知，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。

貳、實體方面

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表一所示，兩造就系爭土地並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割之情形，因兩造就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條、第824條規定，起訴請求為系爭土地裁判分割，分割方法則如附表二，並參附件附圖112年8月21日苗栗縣通霄地政事務所土地複丈成果圖（下稱附圖）所示，又共有人間有不能按其應有部分受分配者應為金錢補償等語。並聲明：請求系爭土地准予分割如附表二所示。

二、被告則以：

(一)鄭宏權等5人陳以：同意原告分割方案等語。（見本院卷(二)第238頁）

(二)被告張木村陳以：請求分得附圖編號C部分土地及道路部分維持共有。（見本院卷(一)第514頁）

(三)被告鄭丁發陳以：請求分得附圖編號H 部分土地及道路部分

- 維持共有，並與被告鄭聖弘各以應有部分1/2維持共有，另就附圖編號H1及西側土地則與被告鄭清波、鄭金城、鄭錦爐、鄭兆鈞、鄭聖弘維持共有。（見本院卷(一)第514頁）
- (四)被告鄭盛元陳以：同意以金錢補償。（見本院卷(一)第514頁）
- (五)被告鄭宇珊、鄭景躍、鄭亘紋（下稱鄭宇珊等3人）陳以：請求分得附圖編號E部分之土地及道路部分維持共有。（見本院卷(一)第476頁）
- (六)被告鄭福銓陳以：請求分得附圖編號D部分之土地及道路部分維持共有。（見本院卷(一)第476頁）
- (七)被告鄭清波陳以：請求分得附圖編號F 部分單獨所有，另就附圖編號H1部分與編號G1、G2、G3、H 之共有人各以1/3維持共有。另就系爭土地南邊之既成道路同意共有。（見本院卷(一)第476頁）
- (八)被告鄭金城、鄭錦爐陳以：請求分得附圖編號G1、G3部分，就附圖編號H1部分及編號H 、H1左邊道路部分維持共有。（見本院卷(一)第477頁）
- (九)被告鄭聖弘、鄭兆鈞陳以：對於有房屋占有於系爭土地上之共有人應取得相當土地之持分及道路之使用權，其餘部分土地應變價分割等語，資為抗辯。（見本院卷(一)第253、277頁）
- (十)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

- (一)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。又分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，為分割共有物之裁判，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項前段分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，系爭土地既無不分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情事，然兩造迄今就系爭土地之

01 分割方法仍無法達成協議等情，有系爭土地登記謄本在卷可
02 憑（見本院卷(一)第91至103頁），未據原告及到庭被告所爭
03 執，其餘未到庭被告亦已於相當時期受合法通知而未於言詞
04 辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，依民事訴訟
05 法第280條第3項準用第1項規定，視同自認；是以，原告起
06 訴請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

07 (二)復按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
08 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
09 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
10 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
11 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
12 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
13 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁
14 判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固
15 應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有
16 人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不
17 受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台
18 上字第1797號判決意旨參照）。是法院為裁判分割時，需衡
19 酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數
20 共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。按以原物為分配
21 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
22 仍維持共有，民法第824條第4項定有明文，賦予法院得對
23 該部分仍維持共有之權限，以符實際並得彈性運用（最高法
24 院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。經查，依系爭
25 土地自東側起至西側之現況，有原告設置之廁所及一層挑高
26 鐵皮建物、鄭宏權等5人自陳共有之建物、被告鄭福銓與訴
27 外人鄭慶雄共有之一層建物、被告張木村所有之二層建物
28 （門牌號碼為苗栗縣○○里00鄰○○00號房屋）、被告鄭福
29 銓所有之二層建物（門牌號碼為苗栗縣○○里00鄰○○0000
30 號房屋）、鄭宇珊等3人所有之二層建物（門牌號碼為苗栗
31 縣○○里00鄰○○0000號房屋，下稱海岸93-2號房屋）、被

告鄭清波所有之一層水泥磚造及鐵皮屋頂建物、被告鄭金城、鄭錦爐、鄭兆均共有之一層拌水泥磚造建物、被告鄭丁發、鄭聖弘共有之一層水泥磚造鐵皮房屋坐落於系爭土地上，另在海岸93-2號房屋西側有一供通行之巷道，及系爭土地南側有聯外道路等情，有本院勘驗筆錄、現場照片、111年8月25日苗栗縣通霄地政事務所土地複丈成果圖、空照圖及房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷(一)第353至367、373至405、419頁）。觀之原告所主張之分割方案，多係依照系爭土地利用之現況為分割，使共有人或共有人之繼承人所有建物取得坐落之土地部分，使建物與土地之所有權人合一，減少土地使用權源之糾紛，可避免日後再生無益拆屋還地爭議；再者，共有人所分得之土地亦均有道路對外通行，且分得土地之形狀尚屬方正，亦得提升土地之利用價值；而原告所提出之分割方案，與多數共有人欲取得房屋坐落土地位置之意願相符，未有侵害特定共有人權益之情事，應可維持系爭土地現有之效益，並兼顧共有人之意願。綜觀上開各情，再兼衡兩造應有部分比例及系爭土地之使用現況、位置、周遭環境、土地整體利用等因素，認原告所主張之上開分割方案符合系爭土地之整體經濟效能，並兼顧兩造之利益，應屬公平適當。

(三)再按分割之方法，係以原物分配於各共有人為原則，以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項第1款、第3項亦有明文。又關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公允（最高法院90年度台上字第1245號判決可參）。查系爭土地按附圖所示分割方案分割後，多數共有人雖均受原物分

01 配，然分得面積尚有不能按各共有人應有部分受分配，且部
02 分共有人亦未受有土地分配之情形，經本院囑託大中不動產
03 估價師事務所鑑價共有人間找補金額，該所針對系爭土地為
04 現勘，並依一般因素（自然因素、政策因素、經濟因素）、
05 區域因素、個別因素及最有效使用分析等條件分析後，再以
06 比較法、土地開發分析法評估並調整系爭土地之估定價值，
07 而鑑定兩造互為找補之金額如附表三所示，有該所出具之鑑
08 定報告書在卷可憑（見本院卷(二)第31至194頁）。本院審酌
09 上開鑑價過程，已就影響系爭土地及各區塊價值之因素仔細
10 比較考量，據以決定土地價值，自屬貼近現況及市場行情，
11 其鑑定結果應為可採，爰諭知應補償之人即被告鄭清波、張
12 木村、鄭丁發、鄭聖弘、鄭宇珊等3人、鄭福銓、鄭金城、
13 鄭錦爐、鄭兆鈞應分別按附表三所示金額分別補償如附表三
14 「受補償之人」欄所示之人。

15 四、綜上所述，系爭土地並無不能分割之事由，原告訴請分割系
16 爭土地，本院兼顧兩造權益，依兩造意願、共有物性質、經
17 濟效用及利用價值及利益之均衡等情狀，認為系爭土地應以
18 原物分割如主文第一項所示，且被告鄭清波、張木村、鄭丁
19 發、鄭聖弘、鄭宇珊等3人、鄭福銓、鄭金城、鄭錦爐、鄭
20 兆鈞應分別按附表三所示金額分別補償其餘共有人如主文第
21 二項（即附表三）所示，不僅有利於土地上建物之保存，亦
22 符合多數共有人之意願，為妥適之分割方案，爰判決諭知如
23 主文第一至二項所示。

24 五、又按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
25 而受影響。但權利人已參加共有物分割訴訟，其權利移存於
26 抵押人或出質人所分得之部分。又前項但書情形，於以價金
27 分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條
28 第1項規定。民法第824條之1第2項第2款、第3項定有明文。
29 而關於抵押權移存於抵押人所分得部分，只要符合民法第82
30 4 條之1 第2 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，
31 無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文

內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結果參照）。經查，訴外人即被告鄭宏權等5人父親鄭進坤將其系爭土地應有部分40分之3設定最高限額抵押權予受告知訴訟人即被告鄭宏權，然鄭進坤死亡後系爭土地應有部分已於103年7月31日以繼承為原因移轉登記予鄭宏權等5人，渠等分別取得系爭土地應有部分200分之3等情，此有系爭土地登記謄本及系爭土地登記簿在卷可查（見本院卷(一)第29至39、445頁），而受告知訴訟人鄭宏權業已參加本件訴訟，依前開規定，系爭土地之抵押權應移存於抵押物即鄭宏權等5人受金錢補償取得之價金，準用民法第881條第2項之規定後，抵押權人鄭宏權對抵押人所得行使之價金分配請求權即有權利質權存在，併此敘明。

六、末按因共有物分割、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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，依民事訴訟法第80條之1 規定，仍應由共有人全體各依其應有部分比例負擔之，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第一庭 法 官 黃思惠

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：
04

苗栗縣○○鎮○○段000地號土地（面積：813平方公尺）			
編號	共 有 人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	被告鄭清波	3/40	3/40
2	被告張木村	1/16	1/16
3	被告鄭丁發	3/80	3/80
4	被告鄭聖弘	3/80	3/80
5	被告鄭連妹	1/8	1/8
6	被告鄭宏謀	3/200	3/200
7	被告鄭宏權	3/200	3/200
8	被告鄭麗雲	3/200	3/200
9	被告鄭麗淑	3/200	3/200
10	被告鄭麗春	3/200	3/200
11	被告鄭宇珊	1/48	1/48
12	被告鄭景躍	1/48	1/48
13	被告鄭亘紋	1/48	1/48
14	被告鄭福銓	1/16	1/16
15	被告鄭業勳	1/168	1/168
16	被告鄭安修	1/168	1/168
17	被告鄭惠馨	1/168	1/168
18	被告鄭金城	1/40	1/40
19	被告鄭錦爐	1/40	1/40
20	被告鄭兆鈞	1/40	1/40
21	原告寶靈宮	193/560	193/560
22	被告鄭盛元	1/40	1/40

附表二：

苗栗縣○○鎮○○段000地號土地之分割方式			
編號	如附件附圖112年8月21日苗栗縣通霄地政事務所土地複丈成果圖		分得者及分得方式
	分得區塊	面積 (平方公尺)	
1	B	215	原告單獨取得
2	C	85	被告張木村單獨取得
3	D	84	被告鄭福銓單獨取得
4	E	91	被告鄭宇珊以應有部分1/3、被告鄭景躍以應有部分1/3、被告鄭亘紋以應有部分1/3，維持共有。
5	F	50	被告鄭清波單獨取得
6	G1	22	被告鄭錦爐單獨取得
7	G2	22	被告鄭兆鈞單獨取得
8	G3	22	被告鄭金城單獨取得
9	H	23	被告鄭丁發以應有部分1/2、被告鄭聖弘以應有部分1/2，維持共有。
10	H1	97	被告鄭清波以應有部分1/3、被告鄭金城以應有部分1/9、被告鄭兆鈞以應有部分1/9、被告鄭錦爐以應有部分1/9、被告鄭丁發以應有部分1/6、被告鄭聖弘以應有部分1/6，維持共有。
11	K	102	原告以應有部分193/424、被告張木村以應有部分35/424、

(續上頁)

01

			被告鄭福銓以應有部分35/424、被告鄭宇珊以應有部分35/1272、被告鄭景躍以應有部分35/1272、被告鄭亘紋以應有部分35/1272、被告鄭金城以應有部分7/212、被告鄭錦爐以應有部分7/212、被告鄭兆鈞以應有部分7/212、被告鄭清波以應有部分21/212、被告鄭丁發以應有部分21/424、被告鄭聖弘以應有部分21/424，維持共有。
註：附圖分割說明中「鄭景躍」誤載為「鄭景耀」、「鄭亘紋」誤載為「鄭旦紋」			

02

附表三：

03

應補償之人	鄭清波	張木村	鄭丁發	鄭聖弘	鄭宇珊	鄭景躍	鄭亘紋	鄭福銓	鄭金城	鄭錦爐	鄭兆鈞	合計
受補償之人												
鄭達妹	265,451元	356,555元	14,253元	14,253元	135,503元	135,503元	135,503元	348,228元	125,978元	125,976元	125,978元	1,783,181元
鄭宏謀	31,856元	42,786元	1,710元	1,710元	16,260元	16,260元	16,260元	41,786元	15,117元	15,117元	15,117元	213,979元
鄭宏權	31,856元	42,786元	1,710元	1,710元	16,260元	16,260元	16,260元	41,786元	15,117元	15,117元	15,117元	213,979元
鄭麗雲	31,856元	42,786元	1,710元	1,710元	16,260元	16,260元	16,260元	41,786元	15,117元	15,117元	15,117元	213,979元
鄭麗淑	31,856元	42,786元	1,710元	1,710元	16,260元	16,260元	16,260元	41,786元	15,117元	15,117元	15,117元	213,979元
鄭麗春	31,856元	42,786元	1,710元	1,710元	16,260元	16,260元	16,260元	41,786元	15,117元	15,117元	15,117元	213,979元
鄭素勤	12,642元	16,980元	679元	679元	6,453元	6,453元	6,453元	16,583元	5,999元	5,999元	5,999元	84,919元
鄭安修	12,642元	16,980元	679元	679元	6,453元	6,453元	6,453元	16,583元	5,999元	5,999元	5,999元	84,919元
鄭惠馨	12,642元	16,980元	679元	679元	6,453元	6,453元	6,453元	16,583元	5,999元	5,999元	5,999元	84,919元
寶靈宮	52,872元	71,018元	2,839元	2,839元	26,989元	26,989元	26,989元	69,358元	25,092元	25,092元	25,092元	355,169元
鄭盛元	53,087元	71,307元	2,850元	2,850元	27,099元	27,099元	27,099元	69,640元	25,194元	25,194元	25,194元	356,613元
合計	568,595元	763,752元	30,528元	30,528元	290,255元	290,255元	290,255元	745,905元	269,848元	269,848元	269,848元	