

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第23號

原告 洪調進

訴訟代理人 張智宏律師

黃建誠律師（嗣經解除委任）

被告 洪張愛仔

訴訟代理人 洪美華

被告 洪霜

洪秀滿

趙宏達

洪永吉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地應分割如附圖（即苗栗縣竹南地政事務所民國114年11月26日土地複丈成果圖）所示，區塊編號A（面積61平方公尺）分歸原告單獨取得；區塊編號B（面積175平方公尺）分歸被告洪張愛仔單獨取得；區塊編號C（面積110平方公尺）、區塊編號C1（面積30平方公尺）分歸被告洪永吉單獨取得；區塊編號D（面積135平方公尺）分歸被告趙宏達單獨取得。

兩造應按如附表二所示之金額，互以金錢補償之。

訴訟費用由兩造按如附表一所示之應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三

01 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟；第1項情形，第三
02 人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未
03 為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面
04 將訴訟繫屬之事實通知第三人，民事訴訟法第254條第1項、
05 第2項、第4項分別定有明文。前開規定於簡易訴訟程序適用
06 之，復為同法第436條第2項所明定。本件原告於民國111年9
07 月28日起訴後（卷一第15頁），被告洪張愛仔於訴訟繫屬中
08 將其所有苗栗縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
09 應有部分，以贈與為原因於113年1月4日移轉登記給其孫子
10 即訴外人洪顥宸，業據洪張愛仔提出戶籍謄本及土地登記第
11 三類謄本佐證（卷一第473頁、第477至479頁），經本院於同
12 年月16日對洪顥宸為訴訟告知後（卷一第485頁）。洪顥宸
13 表示依現有狀態由洪張愛仔出庭即可，並撤回原先承當訴訟
14 之聲請（卷一第533頁），故依上開規定，洪張愛仔雖於本
15 件訴訟中將系爭土地應有部分移轉他人，基於當事人恆定原
16 則仍未失被告身分，尚未脫離訴訟，合先敘明。

17 二、除洪張愛仔之其餘被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無
18 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其
19 一造辯論而為判決。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：兩造共有系爭土地未訂定不分割協議，亦無依法
22 不能分割之情形。系爭土地上僅存有兩造之建物，僅少部分
23 為道路及空地，其中如附圖（即苗栗縣竹南地政事務所114年
24 11月26日土地複丈成果圖，下稱附圖）所示區塊編號B（面積1
25 75平方公尺）為洪張愛仔之建物所坐落，區塊編號C（面積110
26 平方公尺）為洪永吉之建物所坐落，區塊編號D（面積135平方
27 公尺）為趙宏達之建物所坐落，至原告、洪霜及洪秀滿目前
28 均未實際使用系爭土地。因兩造未能就分割方案達成共識，
29 致未能以協議方式達成分割，是依民法第823條、第824條第
30 2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至2項所
31 示。

01 二、被告方面：

02 (一)洪張愛仔則以：系爭土地上具其於85年辦妥保存登記、門牌
03 碼號苗栗縣○○鎮○○里00鄰00○0號之外埔段314號建號建
04 物，其應取得此建物使用範圍之土地。倘超出應有部分，其
05 願依原告於111年所開立之價格，即每坪新臺幣(下同)3萬80
06 00元補償之，其餘土地再依使用現況由其他共有人協議分
07 配。原告分割方案已考慮法定空地等法定限制，可供地政機
08 關據以登記等語。並聲明：同意原告請求。

09 (二)被告趙宏達則以：其不希望與被告洪永吉就其等建物間之空
10 地維持共有關係，爰請本院以建物間之中線為界，使其與被
11 告洪永吉就系爭土地之所有權分配明確化等語，以資抗辯，
12 但並未為任何聲明。

13 (三)洪永吉則以：同意原告主張，將其所有建物坐落之土地，歸
14 由其單獨取得等語。但並未為任何聲明。

15 (四)被告洪霜、洪秀滿經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，
16 亦未以書狀作何聲明或陳述。

17 三、兩造不爭執之事項（卷一第176至177頁）：

18 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分各如附表一所示，土地面積
19 511平方公尺，地上有登記洪張愛仔單獨所有苗栗縣○○鎮
20 ○○段000○號建物1棟。因分割增加1142-4、1142-5、1142
21 -6地號土地，土地使用分區、使用地類別均為空白，系爭土
22 地無不分割之協議，而兩造無法協議分割。（卷一第155至1
23 63頁）

24 (二)系爭土地為都市計畫內住宅區，無分割筆數限制。

25 四、本院之判斷：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
27 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
28 在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割之方法不能協
29 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
30 者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有
31 人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配

01 於部分共有人；或原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以
02 價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
03 他部分變賣，以價金分配於各共有人，同法第824條第2項亦
04 有明文。再定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、
05 共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價
06 值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公
07 平。以原物為分配時，須該共有土地內部分土地之使用目的
08 不能分割、部分共有人仍願維持共有關係或其他必要維持共
09 有之情形，始得就共有物之一部分仍維持共有。此觀98年1
10 月23日修正(同年7月23日施行)之民法第824條第3項、第4項
11 規定自明(最高法院104年度台上字第139號判決參照)。

12 (二)原告主張系爭土地上僅存有兩造之建物，僅少部分為道路及
13 空地，其中如附圖所示區塊編號B(面積175平方公尺)為洪張
14 愛仔之建物所坐落，區塊編號C(面積110平方公尺)為洪永吉
15 之建物所坐落，區塊編號D(面積135平方公尺)為趙宏達之建
16 物所坐落等情，經本院協同苗栗縣竹南地政事務所勘驗屬實
17 (卷一第183至198頁、第229至231頁)，並有苗栗縣政府11
18 2年2月2日府商建字第1120038111號函暨附件、同年3月21日
19 府商建字第1120061139號函暨附件、竹南地政事務所同年8
20 月24日南地所二字第1120026331號函暨附件、附圖在卷可參
21 (卷一第243至251頁、第257至271頁、第331至367頁，卷二
22 第201頁)。原告基上建物坐落之地理結果，據以主張如附
23 圖所示區塊編號B(面積175平方公尺)分歸洪張愛仔單獨取
24 得，區塊編號C(面積110平方公尺)、區塊編號C1(面積30平
25 方公尺)分歸洪永吉單獨取得，區塊編號D(面積135平方公
26 尺)分歸趙宏達單獨取得，另區塊編號A(面積61平方公尺)
27 分歸原告單獨取得。經詢行政機關該分割方案是否會違反建
28 築基地法定分割辦法(下稱分割辦法)，經復以該分割方案
29 尚符分割辦法第6條第1項「建築基地之土地經法院判決分割
30 確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應
31 依法院判決辦理」之規定，有苗栗縣政府114年12月29日府

01 地測字第1140282094號函可參(卷二第231頁)，足見系爭土
02 地尚無民法第823條第1項但書所定不得分割之情，是原告訴
03 請分割系爭土地，核屬有據。又原告之分割方案為被告全體
04 所不爭執，分割後亦無滋生袋地通行權之疑慮，是本院應尊
05 重兩造之意願，依原告所述之分割方案為原物分割。

06 (三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
07 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
08 明文。共有物之分割，如依原物按應有部分之比例分配，價
09 值不相當，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共
10 有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價
11 值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值
12 之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各
13 該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院108年度台上
14 字第60號判決參照）。本院所定之分割結果，部分共有人所
15 受原物分配之比例顯然超出其應有比例，而應依民法第823
16 條第3項規定金錢補償其他共有人，方屬公允。經本院囑託
17 華聲科技不動產估價師事務所鑑定金錢補償之數額，該鑑定
18 單位考量區域內公共設施未達完善、生活機能尚可、交通便
19 利性良好等因素，以比較法評估，依據系爭土地所具備之條
20 件及地價因素差異調整，並依各分割土地於個別因素之差異
21 推估各分割土地價格，鑑價過程係有所憑據而應屬可採，且
22 兩造對上述鑑定結論均無意見，本院爰依循鑑定之結果，判
23 命兩造應按附表二所示之金額，互以金錢補償之。

24 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

26 六、分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，
27 由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之
28 方法，可由法院自由裁量，為適當分配，不受共有人主張之
29 拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩造按附表所
30 示應有部分比例負擔，方為公允，爰依民事訴訟法第80條之
31 1、第85條第1項但書規定，諭知訴訟費用負擔之依據。

01 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

02 苗栗簡易庭 法 官 李昆儒

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

07 書記官 陳靜芳

08 附表一：

09

編號	共有人	應有部份比例
1	原告	52/562
2	洪霜	155/3934
3	洪秀滿	155/3934
4	洪張愛仔	185/562
5	趙宏達	170/562
6	洪永吉	775/3934

10 附表二：

11

受補償人	趙宏達	洪霜	洪秀滿	合計
原告	2萬7214元	4萬9802元	4萬9802元	12萬6818元
洪張愛仔	9萬4181元	17萬2354元	17萬2354元	43萬8889元
洪永吉	2萬9941元	5萬4793元	5萬4793元	13萬9527元
合計	15萬1336元	27萬6949元	27萬6949元	70萬5234元