

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第298號

01  
02  
03 原 告 林怡菁  
04 被 告 鄭宗燦  
05 鄭安順  
06 鄭仲銘  
07 鄭銘芳  
08 0000000000000000  
09 鄭明進  
10 鄭明城  
11 0000000000000000  
12 鄭宗文  
13 趙麗觀  
14 0000000000000000  
15 鄭岳洋  
16 鄭宇涵  
17 鄭卉閔  
18 丁秀蓮  
19 鄭宗木  
20 鄭洪珠仔  
21 0000000000000000  
22 鄭東廷  
23 鄭力嘉  
24 鄭秀芬  
25 鄭莎莉  
26 鄭敏怡  
27 鄭靜怡  
28 鄭有道  
29 鄭國男

01 鄭國鎮  
02 鄭素員  
03 鄭素琴  
04 鄭逸塵  
05 鄭詩柔  
06 張建臺  
07 張浚鴻（原名張建國）

08 0000000000000000  
09 張玉玲  
10 張建華  
11 鄭文男

12 0000000000000000  
13 鄭翔方

14 上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國114年1月7  
15 日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

- 17 一、被告鄭洪珠仔、鄭力嘉、鄭秀芬、鄭莎莉、鄭東廷、鄭敏  
18 怡、鄭靜怡、鄭有道、鄭逸塵、鄭詩柔、鄭國男、鄭國鎮、  
19 張建臺、張浚鴻、張建華、張玉玲、鄭素員、鄭素琴應就其  
20 被繼承人鄭榮標所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段000地號土  
21 地應有部份10分之1辦理繼承登記。
- 22 二、被告鄭翔方應就其被繼承人鄭文吉所有坐落苗栗縣○○鎮○  
23 ○○段000地號土地應有部份180分之2辦理繼承登記。
- 24 三、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地應予變價  
25 分割，所得價金由兩造按附表「原應有部分」欄所示比例分  
26 配。
- 27 四、訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負  
28 擔。

29 事實及理由

30 壹、程序事項

- 31 一、按訴狀送達後，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他

01 訴，但請求之基礎事實同一，或該訴訟標的對於數人必須合  
02 一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，  
03 民事訴訟法第255條第1項第2、5款分別定有明文。經查，本  
04 件原告於起訴請求分割苗栗縣○○鎮○○○段000地號土地  
05 （下稱系爭土地），而於起訴後，追加被告鄭洪珠仔、鄭力  
06 嘉、鄭秀芬、鄭莎莉、鄭東廷、鄭敏怡、鄭靜怡、鄭有道、  
07 鄭國男、鄭國鎮、鄭素員、鄭素琴、鄭逸塵、鄭詩柔、張建  
08 臺、張浚鴻、張玉玲、張建華（下合稱鄭榮標之繼承人）、  
09 鄭文男、訴外人鄭文吉（即被告鄭翔方之被繼承人，下逕稱  
10 其名），核其追加鄭榮標之繼承人部分，係因訴外人鄭榮標  
11 （下逕稱其名）即系爭土地原所有權人於起訴前已死亡，而  
12 渠等為鄭榮標之繼承人，而為系爭土地之共有人之一，而被  
13 告鄭文男、鄭文吉則於起訴後始登記為系爭土地之所有權  
14 人，有系爭土地登記第三類謄本、鄭榮標之繼承系統表在卷  
15 可稽（本院卷(二)第59至68頁、卷(-)199頁），本件原告既為  
16 分割共有物之請求，訴訟標的對於前開追加被告須合一確  
17 定；又其併予請求鄭榮標之繼承人、被告鄭翔方為繼承登記  
18 部分，亦係基於分割共有物之請求而來，是依前開規定，應  
19 予准許。

20 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  
21 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴  
22 訟法第168條定有明文。又上開所定之承受訴訟人，於得為  
23 承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴  
24 訟，亦為同法第175條所明定。系爭土地原所有權人鄭文吉  
25 於起訴後死亡，其繼承人為被告鄭翔方，有鄭文吉之除戶謄  
26 本、繼承系統表、被告鄭翔方之戶籍謄本在卷可稽（本院卷  
27 (二)第99至105頁），並經原告於民國113年11月28日具狀聲明  
28 承受訴訟（本院卷(二)第91頁），揆諸前開規定，並無不合，  
29 應予准許。

30 三、除被告鄭銘芳外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期  
31 日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告

01 之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 02 貳、實體事項

03 一、原告主張：兩造均為系爭土地之共有人，應有部分如附表  
04 「原應有部分」欄所示，系爭土地部分為農地、部分為建  
05 地，依其使用目的並無不能分割之情形，且兩造亦無不得分  
06 割之約定，惟系爭土地有部分為農地，全部面積僅15平方公  
07 尺，且分割後面積依農業發展條例（下稱農發條例）第16條  
08 規定不得未達0.25公頃，原物分配顯有困難，是應以變價分  
09 割為宜，爰依民法第823條、第824條規定請求變價分割，並  
10 將價金按應有部分比例分配予各共有人。又鄭榮標、鄭文吉  
11 原均為系爭土地之共有人之一，然渠等死亡後繼承人均尚未  
12 就系爭土地應有部分辦理，爰併予請求渠等之繼承人就系爭  
13 土地應有部分為繼承登記等語。並聲明：如主文第1至3項所  
14 示。

## 15 二、被告之抗辯：

- 16 (一)被告鄭銘芳則以：原告先前收購的價格過低，應提高價格。  
17 我沒有意願購買系爭土地等語（本院卷(二)第126至127頁）。  
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、陳述。

## 20 三、本院之判斷：

21 (一)原告請求被告鄭榮標之繼承人、鄭翔方為繼承登記部分：

- 22 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
23 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
24 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物乃係直接對共  
25 有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之  
26 共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人自非  
27 先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被告之情  
28 形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之  
29 訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承  
30 登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共  
31 有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事庭會議

01 決議、70年度第2次民事庭會議決議意旨參照)。

02 2.查系爭土地現登記之共有人鄭榮標係於原告起訴前死亡，共  
03 有人鄭文吉則於起訴後死亡，而鄭榮標之繼承人等18人、被  
04 告鄭翔方均尚未辦妥系爭土地之繼承登記，有鄭榮標、鄭文  
05 吉之戶籍謄本、繼承系統表及系爭土地第三類登記謄本等在  
06 卷可參(本院卷(-)第197至199頁、卷(二)第59至68、99至101  
07 頁)，是原告訴請鄭榮標之繼承人等18人、被告鄭翔方於分  
08 割前，就繼承取得其被繼承人鄭榮標、鄭文吉所有系爭土地  
09 應有部分各10分之1、180分之2辦理繼承登記，即屬有據。

10 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
11 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
12 者，不在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後  
13 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有  
14 人之請求，命為下列之分配：原物分配顯有困難時，得變賣共  
15 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各  
16 共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823  
17 條第1項、第824條第2項第2款分別定有明文。次按分割共有  
18 物究以原物分配或變價分配其價金，法院固有自由裁量之  
19 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共  
20 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必  
21 共有人均受原物分配顯有困難時，始予變賣，以價金分配於  
22 各共有人(最高法院113年度台上字第668號民事判決意旨參  
23 照)。

24 (三)系爭土地並無不能分割之情事：

25 查系爭土地使用分區為部分住宅區、部分農業區，有苗栗縣  
26 都市計畫土地使用分區證明書在卷可查(本院卷(-)第63  
27 頁)，復依建築主管機關之記載，系爭土地並無建築套繪紀  
28 錄，有113年8月8日苗栗縣政府函在卷可查(本院卷(-)第423  
29 至426頁)，是依其使用用途、建築情形等，均無不能分割  
30 之情事，合先敘明。

31 (四)系爭土地之分割方法：

01 1.經查，系爭土地為使用分區為部分住宅區、部分農業區，有  
02 苗栗縣都市計畫土地使用分區證明書在卷可查（本院卷(一)第  
03 63頁），其農業區部分自屬農發條例第3條第11款規定所稱  
04 之耕地，而有該條例之適用。

05 2.次查，系爭土地上並無任何建築物或地上物，僅有以竹架種  
06 植長豆，而系爭土地並無對外聯絡公路，須由苗栗縣○○鎮  
07 ○○路0段000巷○○路○○○○鄰地○○段000000地號土地  
08 始得進入，又前開長豆經原告表示係為附近移工在耕種，無  
09 租賃或借用關係等語，有系爭土地勘驗結果、現況照片在卷  
10 可查（本院卷(一)第403至414頁），可知兩造對於系爭土地均  
11 屬低度利用，而無顯然迫切之需求，又審酌系爭土地不僅面  
12 積僅有15平方公尺，且尚為袋地，僅能通過鄰地步行始得與  
13 公路聯絡，共有人卻有34人之多，如再予原物分配而加以細  
14 分，恐致土地所有權零碎而不利於利用，況本件於言詞辯論  
15 期日到場之當事人即原告、被告鄭銘芳均表示無受全部原物  
16 分配而以金錢補償他共有人之意願。另一方面，系爭土地倘  
17 採用變價分割方式，得消滅共有關係，使土地所有權單純  
18 化，並由對於系爭土地得以利用且有資金之人取得該土地，  
19 對於社會整體經濟而言可發揮其在該區域之最高經濟上利用  
20 價值，對於兩造而言亦均可於變賣時公平參與競價買受，或  
21 以變賣所得之最高價為價金分配取得換價，將土地應有部分  
22 轉換為更具經濟流通性之現金，享受與其應有部分比例相應  
23 之等值利益，對於共有人而言，顯均屬較為有利，亦符合分  
24 割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，況除原告及  
25 被告鄭銘芳外，其餘被告均未到場或以書狀表示意見，系爭  
26 土地之共有人亦均無主張受原物之全部分配並以金錢補償其  
27 他共有人之意願。是本院審酌系爭土地之面積、使用現狀、  
28 經濟效用、利用可能性、共有人之意願及利益等一切情狀，  
29 認系爭土地之分割方法，以變價方式分割並由兩造按附表  
30 「原應有部分」欄所示比例分配所得價金，洵屬適當。

31 (五)從而，系爭土地應為變價分割，並由兩造按附表「原應有部

01 分」欄所示比例分配所得價金。

02 四、綜上所述，被告鄭榮標之繼承人、鄭翔方應就被繼承人鄭榮  
03 標、鄭文吉所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記，本院並  
04 審酌系爭土地之位置、利用情形、經濟效用、兩造之利益、  
05 共有人意願及公平性等一切情形，就其分割方法判決如主文  
06 第3項所示。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之  
08 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無  
09 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

10 六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
11 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
12 之當事人負擔其一部；但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有  
13 差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔；共同  
14 訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，  
15 民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項分  
16 別定有明文。而分割共有物之訴，兩造本可互換地位，原告  
17 提起本件訴訟固屬有據，然定共有物分割之方法，可由法院  
18 自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，且  
19 因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，倘由一造負擔全  
20 部費用，顯失公平。爰酌量情形，認本件訴訟費用應由兩造  
21 各按其就系爭土地原應有部分比例分擔，方屬公允，爰依民  
22 事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項規  
23 定，諭知訴訟費用負擔之比例如主文第4項所示。

24 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日  
25 苗栗簡易庭 法 官 陳景筠

26 附表：

27

編號	共有人姓名	原應有部分	訴訟費用負擔比例
1	林怡菁	53/72	53/72
2	鄭宗燦	3/300	1/100

(續上頁)

01

3	鄭安順	3/300	1/100
4	鄭仲銘	11/360	11/360
5	鄭銘芳	1/60	1/60
6	鄭明進	1/60	1/60
7	鄭明城	1/60	1/60
8	鄭宗文	3/1200	1/400
9	趙麗觀	6/2400	1/400
10	鄭岳洋	6/2400	1/400
11	鄭宇涵	3/2400	1/800
12	鄭卉閔	3/2400	1/800
13	丁秀蓮	3/300	1/100
14	鄭宗木	3/300	1/100
15	鄭洪珠仔	公司共有1/10	連帶負擔1/10
16	鄭力嘉		
17	鄭秀芬		
18	鄭莎莉		
19	鄭東廷		
20	鄭敏怡		
21	鄭靜怡		
22	鄭有道		
23	鄭國男		
24	鄭國鎮		
25	鄭素員		
26	鄭素琴		
27	鄭逸塵		
28	鄭詩柔		

(續上頁)

01

29	張建臺		
30	張浚鴻		
31	張玉玲		
32	張建華		
33	鄭文男	4/180	1/45
34	鄭翔方	2/180	1/90

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

06

書記官 周曉羚