

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第179號

原告 高秀銀

吳承典

林容仙

廖幸敏

共同

訴訟代理人 陳昭琦律師

被告 鄭振雄

鄭宏偉

鄭雅惠

鄭惠美

鄭安琪

上 四 人

訴訟代理人 張宏賓

被告 鄭美雲

鄭伊鈞即鄭麗敏

鄭進福

鄭萬祥

詹炳煌

詹滄棋

鄭滿足

鄭文棋

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○地號土地，分歸被告共同取得，並按附表二所示之比例維持共有。被告鄭雅惠並應按附表三所示方式為金錢補償。
- 二、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○地號土地，分歸被告共同取得，並按附表二所示之比例維持共有。被告鄭雅惠並應按附表四所示方式為金錢補償。
- 三、訴訟費用由兩造按附表一訴訟費用分擔及應有部分比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。本件原告原對苗栗縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地（下各以地號稱之，並386、406地號土地合稱系爭土地）起訴請求裁判分割（見本院卷第18頁），嗣於審理中以言詞撤回關於385地號土地之分割請求

（見本院卷第287頁），復已得到場被告鄭宏偉、鄭雅惠、鄭惠美、鄭安琪之同意（見本院卷第289頁），且其餘被告自前揭筆錄繕本送達後均未於10日內提出異議，視為同意撤回，核與前開規定並無不合，應予准許。

二、本件除被告鄭宏偉、鄭雅惠、鄭惠美、鄭安琪（下稱被告鄭宏偉等4人）外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第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、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無不分割之約定，惟兩造無法達成分割協議。系爭土地因共有人人數眾多，原物分割之方案難期公平，且不符合兩造所需，亦減損系爭土地應有之經濟價值及共有人權益，以原物分割顯有困難，原告主張系爭土地以合併變價分割方式，將變價所得按原應有部分比例分配予兩造。為此，爰依法提起本件訴訟，請求分割系爭土地等語。並聲明：兩造共有之系爭土地應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表一所示應有部分之比例分配。

二、被告部分：

（一）被告鄭宏偉等4人則以：系爭土地均屬被告之鄭氏家族祖產，世代務農，並有訴外人即被告鄭雅惠之母張素珍居住○○鄰○○○○地號土地上，現仍有祖孫三代同堂及9人設籍該處生活，原告拍賣取得系爭土地後，旋為私利提起本件分割共有物之訴，罔顧系爭土地上之利用者基本居住權益，如系爭土地一旦全數合併變價分割，將臨拆屋還地之威脅，原告提起本件訴訟不合公平及誠信原則，違反民法第148條第1項之禁止權利濫用規定；又被告主張系爭土地應採分別原物分割方案，即系爭土地就原告之應有部分均分配由被告鄭雅惠單獨取得，由被告鄭雅惠以鑑定價格補償原告，被告鄭雅惠並與其他被告繼續維持共有之方案（下稱系爭方案）等語，資

01 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

02 (二)被告鄭振雄、鄭美雲、鄭伊鈞即鄭麗敏、鄭進福、鄭萬祥、
03 詹炳煌、詹滄棋、鄭滿足：同意被告被告鄭宏偉等4人之系
04 爭方案。

05 (三)被告鄭文棋未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
06 或陳述。

07 三、得心證之理由：

08 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
09 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
10 此限；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任
11 何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項、第824條
12 第2項分別定有明文。原告主張系爭土地之共有人均相同，
13 應有部分如附表一所示，系爭土地並無因物之使用目的不能
14 分割情形，兩造就系爭土地亦未訂有不分割協議，且又無法
15 達成分割協議之事實，為原告及到庭之被告所不爭執，並有
16 系爭土地登記謄本、苗栗縣○○鎮○○000○○0○○00○○鎮○
17 ○○○0000000000號函、113年6月24日苑鎮建字第1130010099
18 號函、苗栗縣政府113年5月23日府商建字第1130104995號
19 函、113年6月25日府商建字第1130128482號函在卷可稽（見
20 本院卷第67頁至第85頁、第145頁至第148頁、第241頁至第2
21 44頁），其餘被告則對此情均未有反對之陳述，亦未於書狀
22 內爭執，是原告訴請分割系爭土地，應予准許。被告鄭宏偉
23 等4人雖抗辯原告拍賣取得系爭土地提起本訴違反公平及誠
24 信原則及權利濫用云云，惟原告仍為系爭土地共有人，行使
25 共有土地之分割請求權，乃原告身為土地共有人正當權利之
26 行使，尚難認有何違反公平、誠信原則或權利濫用之情事，
27 附此敘明。

28 (二)分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成
29 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原
30 物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難
31 者，得將原物分配於部分共有人；原物分配顯有困難時，得

01 變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定
02 有明文。是法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲
03 明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本
04 其自由裁量權為公平合理之分配。復以原物為分配時，因共
05 有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
06 有，民法第824條第4項定有明文。法院為裁判分割時，固應
07 消滅其共有關係，然因共有人之利益或其他必要情形，就共
08 有物之一部，有時仍有維持共有之必要，爰增訂民法第824
09 條第4項，賦予法院就共有物之特定部分不予分割之裁量
10 權，以符實際並得彈性運用。而此項共有，應包括由原共有
11 人全體或部分共有人維持共有之二種情形。經查：

- 12 1.系爭土地地勢平坦，均未對外連接道路，雜草雜木叢生，無
13 其他地上物或建物等情，經本院現場履勘明確，有相關勘驗
14 筆錄、現場照片、地籍圖套繪正攝影圖及苗栗縣通霄地政事
15 務所（下稱通霄地政）113年7月17日土地複丈成果圖存卷可
16 參（見本院卷第223頁至第239頁、第283頁）。
- 17 2.系爭土地之使用分區及使用地類別均為特定農業區、農牧用
18 地，386地號土地面積為411.95平方公尺，406地號土地面積
19 1203.72平方公尺等情，有系爭土地登記謄本在卷可參（見
20 本院卷第67頁、第77頁），是系爭土地屬農業發展條例所規
21 定之「耕地」，應受農業發展條例第16條第1項相關規定限
22 制，佐以系爭土地依據農業發展條例第16條第1項第1款後段
23 規定，毗鄰耕地在土地宗數未增加之情況下，得辦理合併分
24 割，得分割比數為2筆等情，有通霄地政113年5月22日通地
25 二字第1130002369號函附卷可稽（見本院卷第141頁至第142
26 頁）。考量系爭土地之使用目的及各共有人之應有部分比
27 例，冒然細分系爭土地，將不敷農業使用，對於整體社會經
28 濟效用難謂並無減損，更有失農業發展條例之擴大農業規
29 模、減少支出成本之立法意旨，堪認各共有人均受原物之分
30 配顯有困難。

01 3.被告鄭宏偉等4人所提出之系爭方案，係由被告共同取得系
02 爭土地全部而維持共有，再由被告鄭雅惠以鑑定價格補償原
03 告，此一原物分配方式並無困難，簡化共有關係，可維持系
04 爭土地各土地整體之完整性，不致因原物分割而減損土地價
05 值，且可避免因原物分割後，共有人分得面積細瑣零碎之狹
06 小土地，造成管理使用收益之困擾，無法發揮土地經濟效用
07 之情事，並符合農業發展條例第16條所定避免土地細分致影
08 響合理使用之意旨。佐以原告及以書狀表示意見之共有人即
09 被告鄭振雄、鄭美雲、鄭伊鈞即鄭麗敏、鄭進福、鄭萬祥、
10 詹炳煌、詹滄棋、鄭滿足均同意以系爭方案分配（見本院卷
11 第275頁至第280頁、第293頁至第302頁、第348頁），可徵
12 系爭分割方案顯然與多數共有人之意願相符。至原告雖主張
13 合併變價分割方案，惟依前揭民法第824條第2項前段之規
14 定，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律
15 上之困難，始得依變賣之方法分配價金，本件既得以系爭方
16 案將系爭土地原物分配於部分共有人，即無從採變賣系爭土
17 地分配價金之分割方法。綜合考量兩造應有部分比例及系爭
18 土地之使用現況、位置、周遭環境、土地整體利用等因素，
19 認系爭方案由被告共同原物取得系爭土地並以附表二所示應
20 有部分比例維持共有、原告獲價金補償之方式，符合系爭土
21 地之整體經濟效能，並已兼顧多數共有人之意願，應屬公平
22 適當。

23 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
24 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明
25 文。系爭土地依前揭分配結果，各共有人分配之面積或其價
26 值，較其應有部分有所差異，就不能按應有部分受分配者，
27 當以金錢相互補償。經本院囑託廣地不動產估價師事務所就
28 系爭土地原告應有部分之市場價值為鑑定如附表三、四所示
29 金額，被告鄭雅惠既取得原告就系爭土地之應有部分，即應
30 以附表三、四所示金錢補償原告。

31 四、綜上所述，本院審酌上開各情，認系爭土地各應分配予被告

01 依附表二所示應有部分比例維持共有，被告鄭雅惠依附表三
02 所示補償金額補償原告，應屬適當，爰判決如主文第1項至
03 第2項所示。

04 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
05 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

06 六、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
07 但書。又共有物分割事件訴訟，乃係固有必要共同訴訟，
08 原、被告間本可互換地位；是原告提起本訴雖依法有據，惟
09 被告應訴乃係因訴訟性質上所不得不然，如由被告負擔全部
10 訴訟費用，於法顯失公平，故本院認兩造應依附表所示比例
11 分擔訴訟費用，始為公允。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
13 民事第一庭 法 官 賴映岑

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日
18 書記官 趙千淳

19 附表一：各共有人應有部分及應負擔訴訟費用之比例
20

編號	共有人	應有部分 比例	訴訟費用 之比例
1	被告鄭振雄	1/7	1/7
2	被告鄭宏偉	1/42	1/42
3	被告鄭雅惠	1/42	1/42
4	被告鄭惠美	1/42	1/42
5	被告鄭美雲	1/42	1/42
6	被告鄭伊鈞即鄭麗敏	1/42	1/42
7	被告鄭安琪	1/42	1/42
8	被告鄭進福	1/7	1/7

01

9	被告鄭萬祥	1/7	1/7
10	被告詹炳煌	1/14	1/14
11	被告詹滄棋	1/14	1/14
12	被告鄭滿足	1/7	1/7
13	被告鄭文棋	1/14	1/14
14	原告高秀銀	1/56	1/56
15	原告吳承典	1/56	1/56
16	原告林容仙	1/56	1/56
17	原告廖幸敏	1/56	1/56

02

附表二：

03

編號	共有人	維持共有應有部分比例	備註
1	被告鄭振雄	1/7	
2	被告鄭宏偉	1/42	
3	被告鄭雅惠	2/21	$1/42+1/56+1/56+1/56+1/56=2/21$
4	被告鄭惠美	1/42	
5	被告鄭美雲	1/42	
6	被告鄭伊鈞即鄭麗敏	1/42	
7	被告鄭安琪	1/42	
8	被告鄭進福	1/7	
9	被告鄭萬祥	1/7	
10	被告詹炳煌	1/14	
11	被告詹滄棋	1/14	
12	被告鄭滿足	1/7	
13	被告鄭文棋	1/14	

01 附表三：共有人間就386地號土地補償金額（新臺幣）

02

被告鄭雅惠應補償下列共有人下列金額	
原告高秀銀	11,573元
原告吳承典	11,573元
原告林容仙	11,573元
原告廖幸敏	11,574元
合 計	46,293元

03 附表四：共有人間就406地號土地補償金額（新臺幣）

04

被告鄭雅惠應補償下列共有人下列金額	
原告高秀銀	33,812元
原告吳承典	33,812元
原告林容仙	33,812元
原告廖幸敏	33,811元
合 計	135,247元