

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第440號

原告 楊煥彩

訴訟代理人 林炳炎

被告 吳廷璧

訴訟代理人 余秀英

被告 張義昌

兼 上 一 人

訴訟代理人 張義順

被告 楊錦澤

0000000000000000

楊美鈴

楊家豪（61年次）

0000000000000000

0000000000000000

楊敏昇

送達處所：新竹縣○○市○○路0段000
號（法醫室）

台北首都都更建設股份有限公司（原名沙湖瀝開發
企業有限公司）

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 葉崇宏

上 二 人

訴訟代理人 周榮波

被告 楊翊庭

0000000000000000

楊格文

楊建德

楊家豪（65年次）

0000000000000000

楊盈鈞

楊寶鳳

01	胡繡蘭
02	楊延平
03	楊梓彬
04	楊啟民
05	楊如楨
06	楊苗枝
07	楊苗財
08	楊苗南
09	楊苗宏
10	楊苗堂
11	楊昭豐
12	陳楊秀琴
13	楊泉洲
14	楊振芳
15	楊振炫
16	楊宏銘
17	陳楊足
18	許楊秀英
19	楊秀滿
20	楊家平
21	楊國隆
22	楊鈍茂
23	楊慧玲
24	楊慧芬
25	楊惠茹
26	楊炳義
27	楊火城
28	楊彩霞
29	楊若蓁
30	宋陳秀霞
31	楊陳漾
32	侯萬火
33	侯語蕨
34	侯智議

01	侯羽華
02	蔡楊玉鳳
03	陳近仁
04	陳昭仁
05	溫康合
06	溫彩穎（原名鍾瓊瑤）
07	0000000000000000
08	0000000000000000
09	溫唯伶
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	溫浩任
13	0000000000000000
14	0000000000000000
15	0000000000000000
16	陳旭芬
17	陳寬州
18	莊智謀
19	莊景凱
20	莊新興
21	莊鄭彩雪
22	莊毅豪
23	莊毅超
24	莊惠如
25	莊新平
26	彭茂中
27	彭梓育
28	彭琦玲
29	黃麗雪
30	黃文良
31	0000000000000000
32	林秀鳳
33	黃松暉
34	王吉蓮

01	楊金生
02	楊金郎
03	楊麗桂
04	許金平
05	許雅萍
06	0000000000000000
07	許仁傑
08	葉進文
09	葉坤南
10	陳葉秀玉
11	葉耘均
12	陳文芳
13	陳柏芙
14	陳郁銘
15	陳謙弘
16	0000000000000000
17	陳葵霞
18	陳葵禧
19	陳李瑞娥
20	陳建志
21	陳佩君
22	0000000000000000
23	陳芷渝
24	0000000000000000
25	0000000000000000
26	0000000000000000
27	陳佩伶
28	0000000000000000
29	陳金淙
30	陳金元
31	陳金明
32	洪榮忠
33	劉鳳玉
34	洪桂珠

01	洪滿珠
02	0000000000000000
03	洪寶琴
04	洪滿霞
05	洪寶玉
06	洪敏慧
07	0000000000000000
08	陳林美碧
09	陳欽隆
10	陳麗玲
11	陳蔓莉
12	陳雅玲
13	蔡月英（即葉進坤之承受訴訟人）
14	0000000000000000
15	葉人榮（即葉進坤之承受訴訟人）
16	0000000000000000
17	葉仁豪（即葉進坤之承受訴訟人）
18	0000000000000000
19	郝芮平（即楊鏡輝、楊鏡村、楊坤澤之承當訴訟
20	0000000000000000
21	0000000000000000
22	蘇裕盛（即楊桂蘭之承受訴訟人）
23	0000000000000000
24	蘇茲靚（即楊桂蘭之承受訴訟人）
25	0000000000000000
26	許棚峻（即許楊美之承受訴訟人）
27	0000000000000000
28	許惠華（即許楊美之承受訴訟人）
29	0000000000000000
30	謝玉蘭（即楊炳崑之承受訴訟人）
31	0000000000000000
32	楊健偉（即楊炳崑之承受訴訟人）
33	0000000000000000
34	0000000000000000

楊健祥（即楊炳崑之承受訴訟人）

謝佩樺（即葉三春之承受訴訟人）

上 一 人

法定代理人 謝芳紋

被 告 林湘儀（即黃麗美之承受訴訟人）

籍設新竹市○○區○○街00號（新竹○○
○○○○○○○）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年6月21日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、附表二編號1「繼承人」欄所示被告，應就被繼承人甲戌○
所遺新竹市○○段○○○地號、權利範圍七十二分之四土地，辦
理繼承登記。

>二、附表二編號2「繼承人」欄所示被告，應就被繼承人j○○
所遺新竹市○○段○○○地號、權利範圍七十二分之四土地，辦
理繼承登記。

>三、兩造共有新竹市○○段○○○地號土地分割方法為：附圖
一編號446(1)至446(14)所示區域，依附表三所示，分歸附表三各編
號「受分配人」欄所示各該共有人取得同表同編號「受分配面
積」欄所示各該區域位置及面積土地，並依同表同編號「權利範
圍」欄所示權利範圍單獨所有或維持分別共有。

>四、附表四各編號「補償義務人」欄所示共有人，應補償如同
表「應受找補之人」欄所示共有人如附表四所示金錢。

>五、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比
例負擔。

> 事實及理

由壹、程序方

面一、按原告於判決確定前，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。民事訴訟法第262條第1
項定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加

他訴，但請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，亦為同法第255條第1項第2、5款所明定。而共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止；第168條至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條第1、2項亦分別定有明文。經查

： (一)追加與撤回被告

： 原告起訴主張其為新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）共有人，請求裁判分割系爭土地。嗣於訴訟進行中以系爭土地共有人甲戌○、j○○已於起訴前死亡，撤回對上開共有人部分之訴，並追加其等繼承人為被告；復查明追加之甲N○○○亦於起訴前死亡，其之繼承人為追加之被告甲D○○、甲辰○○、甲A○○、甲酉○○、甲a○○，乃撤回對甲N○○○之起訴；另查明追加之x○○(兼w○○○之承受訴訟)、y○○(兼w○○○之承受訴訟)、丁○○、戊○○、乙○○、丙○○、庚○○、己○○、Q○○（Q○○之養母陳邱寶嗣再婚楊水竹〈即甲戌○之繼承人〉，然Q○○復另被出養何水柳，並與其子何萬吉結婚，見竹調卷3第212頁、訴卷2第153至165頁，2次收養之法律效果應視為終止第1次收養關係，即應回復其本生父母親屬關係，故應認Q○○非楊水竹之適法繼承人），並非j○○或甲戌○之繼承人；及楊鑫鎰、壬○○、甲庚○○、甲辛○○、甲R○○、癸○○、甲S○○已將土地之應有部分移轉予其他原共有人；原追加之f○○、e○○，甲o○○、甲i○○、甲k○○均已拋棄繼承，乃撤回對其等之訴等情，有民事起訴狀、土地登記第三類謄本、民事追加被告狀、土地登記第一類謄本、除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表、民事撤回被告暨陳報狀、土地異動索引、民事陳報狀、民事撤回狀、家事事件公告查詢資料、本院80年度繼字第165號拋棄繼承案卷

可參（見竹調卷1第11至19、23至33、47至59、133、169至183頁，竹調卷3第4至444頁，訴卷2第171至173、181至195、265至275、277、375頁，訴卷3第42、321頁，外放卷），合於首開規定，應予准許。

（二）承受訴訟： 1. 原告追加甲戌○之繼承人甲 n○○於本件訴訟中之民國108年6月26日死亡，甲 q○○、甲 f○○、甲 h○○為其之繼承人，且未辦理拋棄繼承，有繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可參（見竹調卷1第329至333頁，訴卷2第203頁），是原告具狀聲明由甲 n○○上開繼承人承受訴訟（見竹調卷1第311至315頁），應予准許。

2. 原告追加 j○○之繼承人 w○○○於本件訴訟中之108年8月10日死亡，被告 x○○、y○○為其之繼承人，有繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可參（見竹調卷1第317至327頁），原告具狀聲明由 w○○○上開繼承人承受訴訟（見竹調卷1第311至315頁），應予准許。惟嗣後查明 w○○○、x○○、y○○均非 j○○之繼承人，原告乃撤回對其等之起訴（見訴卷2第277頁）。

3. 原告追加甲戌○之繼承人甲 E○○於本件訴訟中之110年7月25日死亡，甲 u○○、甲 w○○、甲 v○○、甲 x○○為其之繼承人，有原告提出之繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可參（見訴卷2第209至219頁），原告具狀追加其等為甲 E○○之承受訴訟人（見訴卷2第231頁）。嗣查明甲 v○○、甲 x○○已拋棄繼承，原告遂撤回對甲 v○○、甲 x○○之起訴（見訴卷2第371、373、417頁），並經甲 w○○聲明承受訴訟（見訴卷2第415至416頁），應予准許。

4. 原告追加甲戌○之繼承人○○○於本件訴訟中之111年1月12日死亡，L○○、K○○為其之繼承人，且未辦理拋棄繼承，有繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可參（見限閱卷第323頁，訴卷2第315至323頁），是原告具狀聲明由○○○上開繼承人承受訴訟（見訴卷2第351頁），應予准許。

5. 原告追加甲戌○之繼承人甲 g○○於本件訴訟中之111年2月16日死亡，甲 o○○、甲 i○○、甲 k○○、甲 t○○為其之繼承人，有繼承系統表、除戶謄

01 本、戶籍謄本在卷可參（見限閱卷第325頁，訴卷2第325至3
02 33頁
03 ），甲 o○○、甲 i○○、甲 k○○已拋棄繼承（見訴卷2
04 第375頁），是原告聲明由甲 g○○之繼承人 甲 t○○承受
05 訴訟（見訴卷2第351頁），應予准許。 6. 原告追加甲戊○
06 之繼承人甲未○○於本件訴訟中之111年4月19日死亡，甲 s
07 ○○○、甲 F○○、甲 G○○為其之繼承人，且未辦理拋棄繼
08 承，有繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本在卷可
09 參（見訴卷2第365至369頁），是原告具狀聲明由甲未○○之繼
10 承人承受訴訟（見訴卷2第363頁），應予准許。 7. 原告追
11 加甲戊○之繼承人甲乙○○於本件訴訟中之111年9月9日死
12 亡，寅○○為其之繼承人，且未辦理拋棄繼承，有繼承系統
13 表、除戶
14 謄本、戶籍謄本
15 在卷可參（見訴卷2第421至427頁），是原告聲明由寅○○承受
16 訴訟（見訴卷3第15頁），應予准許。 (三)變更聲明：
17 原告起訴時聲明如起訴狀所載（見竹調卷第15至16頁），嗣
18 因查明部分共有人於起訴前死亡，追加之被告有於訴訟繫屬
19 中死亡及拋棄繼承者，本院另於審理期間囑託不動產估價師
20 事務所進行系爭土
21 地鑑價。原告最
22 後言詞辯論變更聲明如主文第1、2、3項所示（見訴卷3第317至3
23 20頁），合於首開規定，應予准許。二、承當訴訟： (一)甲
24 Y○○、甲 X○○、甲子○○於本件訴訟繫屬中將系爭土地
25 權利範圍54分之1、54分之1、576分之4移轉予宙○○，有土
26 地所有權買賣移轉契約書、土地登記第一類謄本、不動產買
27 賣契約書、土地買賣契約書可參（見訴卷1第135至139、235
28 至240、243至248、251至258頁），經宙○○聲明承當訴訟
29 （見訴卷1第201、231頁），且為原告及甲 Y○○、甲
30 X○○、甲子○○同意（見訴卷1第201、233、241、249頁），
31 是原系爭土地共有人甲 Y○○、甲 X○○、甲子○○已脫離
32 本件訴訟。 (二)壬○○於本件訴訟繫屬中將系爭土地權利範
33 圍移轉予被告甲 K○○；甲庚○○、甲辛○○則將系爭土地
34 權利範圍移轉予被告黃○○、玄○○；原告亦受讓甲 R○○

就系爭土地權利範圍，有系爭土地登記謄本及異動索引查詢資料在卷可參（見訴卷2第289至304頁），同時由原告撤回對上開讓與人之訴，並同意受讓人承當訴訟（見訴卷3第42、321頁），是系爭土地原共有人壬○○、甲庚○○、甲辛○○、甲R○○已脫離本件訴訟。三、被告辛○○、黃○○、玄○○、甲K○○、台北首都都更建設股份有限公司、a○○、宙○○、甲F○○、甲G○○以外之其他被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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：兩造共有系爭土地，各共有人之應有部分如附表一「分割前權利範圍」欄所示。其中如附表二「共有人」欄所示甲戌○、j○○均已死亡，其等如附表二「繼承人」欄所示繼承人尚未辦理繼承系爭土地權利範圍之登記，爰請判決命上開繼承人辦理繼承登記。又系爭土地未定有不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，請求依附圖一編號446(1)至446(14)所示區域，依附表三所示原物分配各該共有人，而未受分配土地之人受金錢補償。惟因歐亞不動產估價師聯合事務所於112年4月11日出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告，外放）鑑價結果太高，故變更不同意金錢補償，僅主張原物分配等語。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項規定提起本件訴訟，並聲明：系爭土地依附圖一編號446(1)至446(14)所示區域原物分配予兩造。二、被告則以：（一）被告辛○○：同意分割系爭土地，希望依附圖二進行分割，由伊取得該圖編號446(5)所示區域，附圖一編號446(5)所示區域臨路面寬僅4.8公尺，且土地形狀畸零，不符實際使用需求。系爭估價報告估價結果，符合實價登錄情形，同意依照估價結果進行找補。（二）被告黃○○、玄○○、甲F○○：同意分割系爭土地。附圖一、二編號c、d、e所示建物為被告黃○○、玄○○2人所有及使用，

01 編號c建物是之前的老房子，設有神明廳，目前祭祀已移至
02 編號d建物，編號c、d建物未相連；希望至少完整保留編
03 號d、e建物，倘若分割結果切到編號c建物可以接受。系爭估價
04 報告估價結果過高，相鄰同段445地號成交價格每坪約新臺
05 幣（下同）3萬5000元至4萬5000元。（三）被告甲K○○、台
06 北首都都
07 更建設股份有限公司：同意分割系爭土地，同意採取附圖一所示
08 分割方案，由各共有人分
09 得土地。系爭估價報告估價結果明顯過高，並不合理，希望僅原
10 物分配，不
11 要金錢補償。（四）被告甲M○○、甲l○○、甲f○○、甲h○
12 ○：同意分割，同意採取附圖一所示分割
13 方案。（五）被告N○○○：殆辦理繼承登記後再表示意見，希望
14 大家同意才分割。（六）被告a○○：同意分割系爭
15 土地，希望將土地分配予j○○之繼承人，由j○○
16 之繼承人自行處理。（七）被告宙○○：同意分割系爭土
17 地，同意附圖一所示分割方案
18 。系爭估價報告鑑定金額過高，經濟上無法負擔。（八）被告甲W
19 ○○：同意分割系爭土地及
20 受金錢補償。（九）
21 被告甲t○○：同意分割系爭土地，希望分得
22 土地。（十）被告甲G○○：沒有意見。（十一）其他被告經合法通
23 知，

24 均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

25 三、本院之判斷：（一）原告
26 請求裁判分割系爭土地，有無理由？ 1. 按各共有人，除法令另
27 有規定外，得隨時請求分割共有物。 但因物之使用目的
28 不能分割或契約訂有不分割之期限者，不 在此限。民法
29 第823條第1項定有明文。準此，基於簡
30 化共有關係，以增進共有物之經濟效用，立法政策上採共有物分
31 割自由原則，僅在法律限制或因物之使用目的不能分割或共
32 有人訂有不分割契約之情形，始例外禁止各共有人請求分割
33 共有物。 2. 原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附
34 表一所示，並無依法或使用目的不能分割或訂有不分割期

限，因無法達成分割協議，故訴請裁判分割等情，業據提出系爭土地地籍圖謄本、土地登記第三類謄本為憑（見竹調卷1第21至33、339至347頁），並有本院歷次調取系爭土地登記謄本在卷可稽，；">再參以兩造於本院歷次庭期經合法通知，未能全部到場表示分割系爭土地之意見，顯難進行協議，足認原告主張應裁判分割系爭土地，以消滅兩造間共有關係，即屬有據。（二）原告請求甲戌○、j○○各如附表二所示繼承人應辦理繼承登記，有無理由？

1. 按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。民法第1148條第1項定有明文。次按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為

求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。 2. 原告主張甲戌○、j○○雖仍登記為系爭土地所有權人，惟渠等已於本件訴訟繫屬前死亡，渠等繼承人迄今尚未就該等被繼承人所遺附表二各編號「權利範圍」欄所示系爭土地權利範圍，辦理繼承登記等情，有系爭土地112年6月16日最新登記謄本在卷可證（見訴卷3第293至296頁），復有原告查報該等被繼承人除戶謄本、全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表等件附卷可參，而原告既得本於共有人地位請求裁判分割系爭土地，依前開說明，辦妥繼承登記始得為處分行為，是原告為如主文第1、2項所示請求，亦有理由，應予准許。（三）系爭土地最適宜之分割方式為何？

1. 按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經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。民法第824條第2項第1款定有明文。次按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得

01 以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必
02 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

03 民法第824條第3項、第4項亦分別定有明文。法院分配共有物，
04 原則上應斟酌各共有人之利害關係、共有物之性質、價格及
05 利用價值、經濟效用，為適當之分配，並不受共有人分配意
06 願之拘束。 2. 系爭土地總面積1867.46平方公尺，為特定
07 農業區甲種建築用地，其上目前坐落附圖一編號a至h所示建
08 物，其中原告、被告甲戌○○分別居住使用附圖一編號a、b
09 建物；被告黃○○、玄○○共有附圖一編號c、d、e建物；
10 被告宙○○居住使用附圖一編號f建物；被告甲K○○、甲
11 A○○（61年次）共同繼承附圖一編號g建物；a至h建物坐
12 落以外其餘土地面積為空地或無人於本件訴訟表示為其所有
13 或使用之不明地上物；附圖一編號446(14)所示區域與新竹市
14 成功路192巷道相鄰等情，業據原告、被告台北首都都更建
15 設股份有限公司、甲K○○、被告宙○○、被告黃○○、玄
16 ○○到場陳述明確（見訴卷3第40頁），並經本院109年7月6
17 日會同新竹市地政事務所測量員及兩造至現場勘驗屬實，有
18 勘驗現場筆錄、測量員歷次出具土地複丈成果圖、現場照
19 片、系爭土地最新登記謄本在卷可參（見訴卷1第45至73、8
20 7、89、165、261、265、277、297至323頁、訴卷2第19、11
21 9頁、訴卷3第40、117、121、293至296頁），堪以認定。是
22 為發揮系爭土地既存利用之社會經濟價值，使上開建物所有
23 人或居住使用人獲分配其建物坐落土地位置，應屬妥當可
24 行。被告辛○○雖辯稱該等建物未經全部共有人同意起造，
25 本身是違章建築，不用考慮它的存在等語（見訴卷3第41
26 頁），惟本件訴訟乃裁判分割系爭土地，該土地上坐落建物
27 是否屬於無權占有，應非本院所應審究，況依現場照片所示
28 該等建物雖存在年

29 代已久，惟並非全無經濟價值，亦涉及居住權人之適足住房基本
30 人權（最高法院112年度台上字第848號判決同此見解），故
31 被告辛○○認毋庸考慮土地上之建物，未再進一步舉證以實
32 其說，自難遽採。 3. 附圖一編號446(1)至446(13)所示區域按
33 共有人原權利範圍換算面積分配予全體共有人；附圖一編號
34 446(14)所示區域保留為對外相連接新竹市成功路192巷之通

路，由全體共有人維持共有之分割方式，前於本院110年3月30日、111年8月10日準備程序時，經到場除被告辛○○外之當事人（即原告、被告台北首都都更建設股份有限公司、被告黃○○、玄○○、甲K○○、甲M○○、a○○、宙○○、葉耕均、甲f○○、甲h○○）雖表示同意（見本院訴卷2第48至49、113頁），惟如採所有共有人均分得土地之方案，被告台北首都都更建設股份有限公司權利範圍360分之1扣除附圖一編號446(14)所示共有道路面積後，僅能獲分配如附圖一編號446(12)所示區域面積4.40平方公尺（計算式： $1867.46 \times 1/360 - 283.12 \times 1/360$ ），土地形狀細長；被告甲W○○則依上開相同計算方式，僅能獲分配附圖一編號446(10)所示區域面積17.60平方公尺（計算式： $1867.46 \times 4/360 - 283.12 \times 4/360$ ），土地形狀三角形，難以為有效利用。至甲戌○○、j○○原登記之權利範圍雖均有72分之4，扣除附圖一編號446(14)所示共有道路面積後，固可獲分配面積均88.02平方公尺（計算式： $1867.46 \times 4/72 - 283.12 \times 4/72$ ）土地範圍，惟依附表二編號1、2所示其等繼承人人數眾多，迄今無法完成繼承登記，且經本院歷次通知開庭均未能至少半數繼承人到場，足認其等如獲原物分配土地，對於日後之處分或管理，亦有相當困難，基於發揮系爭土地經濟效用及簡化共有關係之考量，難認全體共有人均受原物分配為適當，應以部分共有人受原物分

配，兼部分未受原物分配之共有人（即上述之被告台北首都都更建設股份有限公司、甲W○○、附表二編號1所示甲戌○○之繼承人、附表二編號2所示j○○之繼承人）受金錢補償之方式酌定本件分割方案。4. 本院審酌到場多數共有人意見後（見訴卷3第87至89頁），囑託歐亞不動產估價師聯合事務所，依原告陳報附圖一編號446(1)至446(14)所示區域分割方案【即原告分得附圖一編號446(1)、被告甲戌○○分得附圖一編號446(2)、446(12)、被告辛○○分得附圖一編號446(5)、被告甲K○○分得附圖一編號446(3)、446(6)、446(10)、被告宙○○分得附圖一編號446(7)、446(8)、被告黃○○、玄○○共同分得附圖一編號446(9)、被告甲K○○、甲A○○（61年次）共同分得附圖編號446(11)、被告甲M○○分得附

圖一編號446(4)、446(13)、上開共有人再共同取得附圖一編號446(14)；甲戌○、j○○之繼承人、被告甲W○○、台北首都都更建設股份有限公司受金錢補償之方案】進行鑑定（見訴卷3第42至43、89、172至173、197至198頁），經不動產估價師依系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及土地最有效使用之情況進行分析後，決定採用比較法及土地開發分析法等兩種估價方法進行評估，具體說明考量系爭土地東南側存在坐落同段445-1地號土地上廟宇、同段445-28地號與445-2地號土地交界處有1支電線桿暨變電箱及鄰近軍用機場產生噪音污染等嫌惡設施；採取比較法，以附圖一編號446(1)所示區域為比準地，參考新竹市○○段00000地號土地、新竹市○○段0000地號土地、同段1132地號土地等3個標的物於111年7、8月間成交價格後，認比準地每坪19萬8645元；採土地開發分析法，同以附圖一編號446(1)所示區域為比準地，參考新竹市○○路0段000巷00號、新竹市○○○街00巷00號、新竹市○○○街00巷00號建物於111年8至11月間成交價後，認比準地每坪20萬6871元，經以比準地之土地價格為基礎，上開各該編號區域土地面積、形狀、臨路路寬、面寬、最大深度及其他因素等差異（見外放之不動產估價報告書第13、22、27至37頁），鑑定結果為附表四各編號「補償義務人」欄所示共有人，應補償如同表「應受找補之人」欄所示共有人各該對應金錢數額等情，有歐亞不動產估價師聯合事務所111年4月12日函檢送系爭估價報告、價格決定附件在卷可參（見訴卷3第217至223頁），堪屬附具體詳細理由、客觀公正可採之價格鑑定，故上開部分共有人依附圖一編號446(1)至446(14)所示區域受原物分配、部分未受原物分配共有人受金錢補償，應為適宜分割方式。

5. 被告辛○○雖辯稱應由其分得如附圖二編號446(5)所示區域（附圖一、二差異僅在於編號446(5)之位置及形狀不同，見訴卷3第247頁）等語，惟細繹附圖二編號446(5)所示南側區域之分割線會同時切到被告玄○○、黃○○共有c、d建物，顯較附圖一編號446(5)所示分割方式，對被告玄○○、黃○○為不利，亦影響該等建物既存之社會經濟利用價值，至被告辛○○認該等是

違建，不用考慮等語，實難逕採，而被告辛○○如受附圖一編號446(5)所示區域分配，面寬尚有5公尺、土地形狀近似L（見外放之不動產估價報告書第22頁），雖未若附圖二編號446(5)之條件佳，但已足為通常使用，且其所受不利因素亦已反映在受金錢補償數額，足認被告辛○○依附圖一編號446(5)受分配方式，較能平衡其與被告玄○○、黃○○間之權利義務關係，為可行之分割方案。至附圖二編號446(5)僅符合被告辛○○個人最大利益，卻對被告玄○○、黃○○不利影響甚鉅，難認屬於平衡全體共有人利益之最佳分割方案。

6. 部分共有人雖有認上開不動產估價結果過高，然並未舉證以實其說，僅屬空言爭執，自不足推翻專業不動產估價師附具體詳細理由所為之鑑定結論。至被

告宙○○雖辯稱其無法依鑑定結果負擔金錢補償數額等語，惟為確保其受分配居住使用附圖一編號f建物坐落主要土地位置範圍，僅能依此方式反映在金錢補償，相較如捨此方式，其恐面臨拆屋還地之處境，更非有利之分割方式，併此敘明。

7. 按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。民法第1151條定有明文。查甲戌○、j○○之繼承人所得系爭土地權利範圍對價之金錢補償，既尚未辦理分割，依前開規定，各應按渠等應繼分比例維持共同共有，附此敘明。 四、綜上所述，原告依民法823條第

1項本文規定請求裁判分割系爭土地，為有理由，本院審酌系爭土地及其上坐落建物使用現況、全體共有人之利害關係、系爭土地價格及利用價值、為充分發揮其經濟效用、到場共有人之意願等情，認如主文第3至4項所示分割方式為最適宜。五、按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告起訴雖於法有據，然被告之應

訴乃法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有人均蒙其利，若由敗訴之被告負擔，顯失公允。是斟酌兩造因分割系爭土地所受之利益，認兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔訴訟費用，核屬允當，爰諭知如主文第5項所示。六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無

逐一詳予論駁之必要。至被告玄○○、黃○○雖於本件宣示準備程序終結後，為因應其等與被告辛○○間關於分割線之爭執，再聲請測繪新的分割方案（見訴卷3第299至301頁），惟審酌被告辛○○仍主張附圖二編號446(5)所示分割方案（見訴卷3第322頁），且本院業經認定附圖一所示分割方案為可行妥適，應無再調查之必要。七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。中華民國112年7

月 31 日

民事第一庭 審判長法
&n

bsp; 官 蔡孟芳

法&n

bsp; 官

; 彭淑苑

&n

bsp; 法&nbs

p; 官 王凱平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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民
國 112 年 8
月 4 日

編號	共 有 人	tenteditabl e="false" s tyle="outli ne: none;"> 分割前權利 範圍		enteditable ="false" st yle="outlin e: none;"> 訴訟費用負 擔 比 例
原告	甲 T○○	360分之38		360分之38

1	辛○○	72分之9		72分之9
2	玄○○	288分之23		288分之23
3	黃○○	288分之23		288分之23
4	甲W○○	360分之4		360分之4
5	甲戌○○	360分之48		360分之48
6	甲K○○	1080分之241		1080分之241
7	甲A○○(61年次)	1080分之61		1080分之61
8	台北首都都更建設股份有限公司	360分之1		360分之1
9	甲M○○	576分之16		576分之16
10	宙○○(即甲Y○○、甲X○○、甲子○○之承當訴訟人)	432分之19		432分之19
11	甲D○○	72分之4(公同共有)	甲戌○之繼承人	72分之4(連帶負擔)
12	甲辰○○	甲戌○之繼承人	13	甲A○○(65年次)
甲戌○之繼承人	14	甲酉○○	甲戌○之繼承人	15
甲a○○	甲戌○之繼承人	16	宇○○	甲戌○之繼承人
17	甲丑○○	甲戌○之繼承人	18	甲L○○
甲戌○之繼承人	19	甲H○○	甲戌○之繼承人	20
甲己○○	甲戌○之繼承人	21	甲天○○	甲戌○之繼承人
22	甲宇○○	甲戌○之繼承人	23	甲地○○
甲戌	24	甲亥○○	甲戌○之繼承人	25

○之繼承人				
甲 宙 ○○	甲戌○之繼承人	26	甲巳○○	甲戌○之繼承人
27	k○○○	甲戌○之繼承人	28	甲午○○
甲戌○之繼承人	29	甲B○○	甲戌○之繼承人	30
甲C○○	甲戌○之繼承人	31	甲壬○○	甲戌○之繼承人
32	l○○	甲戌○之繼承人	33	N○○○
甲戌○之繼承人	34	甲癸○○	甲戌○之繼承人	35
甲黃○○	甲戌○之繼承人	36	甲I○○	甲戌○之繼承人
37	甲Q○○	甲戌○之繼承人	38	甲V○○
甲戌○之繼承人	39	甲U○○	甲戌○之繼承人	40
甲P○○	甲戌○之繼承人	41	甲s○○(即甲未○○之承受訴訟人)	甲戌○之繼承人
42	甲F○○(即甲未○○之承受訴訟人)	甲戌○之繼承人	43	甲G○○(即甲未○○之承受訴訟人)
甲戌○之	44	甲申○○	甲戌○之繼承人	45

繼承人				
甲丁○○	甲戌○之繼承人	46	L○○(即○○○之承受訴訟人)	甲戌○之繼承人
47	K○○(即○○○之承受訴訟人)	甲戌○之繼承人	48	甲J○○
甲戌○之繼承人	49	甲玄○○	甲戌○之繼承人	50
子○○	甲戌○之繼承人	51	甲○○○	甲戌○之繼承人
52	甲w○○(即甲E○○之承受訴訟人)	甲戌○之繼承人	53	甲u○○(即甲E○○之承受訴訟人)
甲戌○之繼承人	54	巳○○	甲戌○之繼承人	55
午○○	甲戌○之繼承人	56	辰○○	甲戌○之繼承人
57	卯○○	甲戌○之繼承人	58	甲r○○○
甲戌○之繼承人	59	X○○	甲戌○之繼承人	60
c○○	甲戌○之繼承人	61	甲d○○	甲戌○之繼承人
62	甲e○○(原名鍾瓊瑤)	甲戌○之繼承人	63	甲c○○
甲戌○之繼承人	64	甲b○○	甲戌○之繼承人	65
R○	甲戌○之繼承人	66	p○○	甲戌○之繼承人

○				承人
67	C○○	甲戌○之繼承人	68	B○○
甲戌○之繼承人	69	E○○	甲戌○之繼承人	70
H○○	甲戌○之繼承人	71	G○○	甲戌○之繼承人
72	F○○	甲戌○之繼承人	73	A○○
甲戌○之繼承人	74	D○○	甲戌○之繼承人	75
t○○	甲戌○之繼承人	76	u○○	甲戌○之繼承人
77	v○○	甲戌○之繼承人	78	寅○○(甲乙○○之承受訴訟人)
甲戌○之繼承人	79	甲丙○○	甲戌○之繼承人	80
z○○	甲戌○之繼承人	81	丑○○	甲戌○之繼承人
82	甲甲○○	甲戌○之繼承人	83	甲○○
甲戌○之繼承人	84	甲寅○○	甲戌○之繼承人	85
甲卯○○	甲戌○之繼承人	86	甲Z○○	甲戌○之繼承人
87	J○○	甲戌○之繼承人	88	M○○

甲 戊 ○ 之 繼 承 人	89	I ○ ○	甲 戊 ○ 之 繼 承 人	90
甲 t ○ ○ (即 甲 g ○ ○ 之 承 受 訴 訟 人)	甲 戊 ○ 之 繼 承 人	91	甲 m ○ ○	甲 戊 ○ 之 繼 承 人
92	甲 q ○ ○ (甲 n ○ ○ 之 承 受 訴 訟 人)	甲 戊 ○ 之 繼 承 人	93	甲 f ○ ○ (甲 n ○ ○ 之 承 受 訴 訟 人)
甲 戊 ○ 之 繼 承 人	94	甲 h ○ ○ (甲 n ○ ○ 之 承 受 訴 訟 人)	甲 戊 ○ 之 繼 承 人	95
甲 j ○ ○	甲 戊 ○ 之 繼 承 人	96	m ○ ○ ○	甲 戊 ○ 之 繼 承 人
97	甲 l ○ ○	甲 戊 ○ 之 繼 承 人	98	P ○ ○
72分 之4 (公 同共 有)	j ○ ○ 之 繼 承 人	72分之4(連 帶負擔)	99	d ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		100	g ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		101	r ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		102	o ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		103	n ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		104	S ○ ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		105	b ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		106	U ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		107	W ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		108	T ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		109	a ○ ○
	j ○ ○ 之 繼 承 人		110	Y ○ ○

23

01
