

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第117號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 吳其澤
訴訟代理人 吳旻蒼
被 告 吳瑛瑛

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

吳佩凌

0000000000000000

陳文德

0000000000000000

吳朝煌

0000000000000000

吳葉秋月

吳惠權

吳慧菁

0000000000000000

鍾美蓉

0000000000000000

0000000000000000

吳惠森

吳惠濤

吳昇龍

0000000000000000

0000000000000000

吳祉嫻

0000000000000000

吳惠霜

吳佩怡

0000000000000000

01 吳敏曉
02 0000000000000000
03 吳敏洲
04 0000000000000000
05 黃啟智
06 黃接枝
07 黃渡根
08 0000000000000000
09 黃祥鉸
10 黃啟榮
11 黃金娥
12 黃春枝
13 黃世仁
14 0000000000000000
15 黃琬婷
16 黃俊傑
17 0000000000000000
18 黃瓊慧
19 曾文敏
20 曾素琴
21 曾素香
22 新竹市政府
23 0000000000000000
24 法定代理人 邱臣遠
25 訴訟代理人 陳建良
26 被 告 吳敏隆
27 0000000000000000
28 吳巧雯
29 0000000000000000
30 兼上一人
31 訴訟代理人 吳巧惠

01 被 告 張文隆

02 0000000000000000

03 余泓洋

04 余泓斌

05 余文琪

06 0000000000000000

07 余文慧

08 0000000000000000

09 姚黃素蓮

10 0000000000000000

11 蔡黃桃

12 0000000000000000

13 黃呂耀

14 0000000000000000

15 吳歷昌

16 吳淑娟

17 0000000000000000

18 黃錦雲

19 吳紫菁

20 0000000000000000

21 吳治衡

22 0000000000000000

23 李柏萱

24 0000000000000000

25 張竣傑

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 李銘彥

30 0000000000000000

31 訴訟代理人 林翊庭

01 被 告 林忠正
02 吳宗憲
03 吳萬紅（即吳錦洲之繼承人）
04 0000000000000000
05 吳羿寬（即吳錦洲之繼承人）
06 0000000000000000
07 吳寶珠（即吳錦洲之繼承人）
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 吳寶卿（即吳錦洲之繼承人）
11 0000000000000000
12 吳寶桂（即吳錦洲之繼承人）
13 00000 0000000000
14 吳寶釵（即吳錦洲之繼承人）

15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月3日辯
19 論終結，判決如下：

20 主 文

- 21 一、附表一編號4所示被告應就被繼承人吳敏彰所有坐落新竹市
22 ○○段00000地號土地所有權應有部分648分之1，辦理繼承
23 登記。
- 24 二、附表一編號5所示被告應就被繼承人吳敏錦所有坐落新竹市
25 ○○段00000地號土地所有權應有部分648分之1，辦理繼承
26 登記。
- 27 三、附表一編號11所示被告應就被繼承人吳秀華所有坐落新竹市
28 ○○段00000地號土地所有權應有部分62964分之53，辦理繼
29 承登記。
- 30 四、附表一編號12所示被告應就被繼承人楊吳秀雲所有坐落新竹
31 市○○段00000地號土地所有權應有部分62964分之53，辦理

01 繼承登記。
02 五、兩造共有坐落新竹市○○段00000地號土地，應分割由原告
03 單獨取得全部，原告並應補償被告如附表一「應受補償金
04 額」欄位所示之金額。

05 六、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示比例
06 負擔。

07 事實及理由

08 甲、程序方面

09 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
10 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪
11 失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序
12 在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當
13 然停止；但於有訴訟代理人時訴訟程序不當然停止；又承受
14 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；而聲明承受訴
15 訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟
16 法第168條、第170條、第173條前段、第175條第1項及第176
17 條分別定有明文。次按，原告於判決確定前，得撤回訴之全
18 部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴
19 之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法
20 官為之；訴之撤回，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出
21 異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2項、第4
22 項後段亦有明文。再按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更
23 或追加他訴。但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
24 其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第25
25 5條第1項第5款規定參照。查本件原告起訴時，原係以吳瑛
26 瑛、吳介希、吳佩凌、陳文德、吳錦洲、吳朝煌、吳葉秋
27 月、吳惠權、吳慧菁、鍾美蓉、吳惠森、吳惠濤、吳昇龍、
28 吳祉嫻、吳惠霜、吳佩怡、吳敏曉、吳敏洲、黃啟智、黃接
29 枝、黃渡根、黃祥鉸、黃啟榮、黃金娥、黃春枝、黃世仁、
30 黃琬婷、黃俊傑、黃瓊慧、曾文敏、曾素琴、曾素香、吳建
31 輝、新竹市政府、吳敏隆、吳巧雯、吳巧惠、張文隆、余泓

01 洋、余泓斌、余文琪、余文慧、吳季龍、姚黃素蓮、蔡黃
02 桃、黃呂燿、吳歷昌、吳淑娟、黃錦雲、吳紫菁、吳治衡、
03 李柏萱、張竣傑、李銘彥、林忠正為被告，嗣於訴訟進行
04 中，因吳建輝之繼承人吳宗憲已辦理分割繼承登記；吳百鶴
05 之繼承人吳瑛瑛、吳佩凌已辦理分割繼承登記，而撤回對吳
06 介希之訴訟；另吳錦洲於訴訟進行期間之民國112年10月18
07 日死亡，其繼承人為吳萬紅、吳羿寬、吳寶珠、吳寶卿、吳
08 寶桂、吳寶釵，而由原告具狀聲明承受訴訟（見訴字卷第39
09 頁）；查明吳季龍無繼承權而撤回對吳季龍之訴訟；新竹市
10 政府之法定代理人由高虹安變更為邱臣遠，並經聲明承受訴
11 訟（見本院卷第319頁），最後確認以如附表一共有人欄位
12 （原告除外）等人為被告。經核，原告請求本件之分割共有
13 物訴訟，其所為之追加、撤回被告，揆諸前開規定，程序上
14 並無不合，應予准許。

15 貳、次按，當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而
16 有法律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有
17 明文。經查，原告就其應有部分有設定抵押權，此有土地登
18 記謄本在卷可稽（見調解卷第50頁），則抵押權人劉素月核
19 屬具法律上利害關係之第三人，經本院依職權對權利人劉素
20 月為訴訟告知，惟其受合法通知，未聲明參加訴訟，併此敘
21 明。

22 參、本件被告吳瑛瑛、吳佩凌、陳文德、吳朝煌、吳葉秋月、吳
23 惠權、吳慧菁、鍾美蓉、吳惠森、吳惠濤、吳昇龍、吳社
24 嫻、吳惠霜、吳佩怡、吳敏曉、吳敏洲、黃啟智、黃接枝、
25 黃渡根、黃祥鉸、黃啟榮、黃金娥、黃春枝、黃世仁、黃琬
26 婷、黃俊傑、黃瓊慧、曾文敏、曾素琴、曾素香、吳敏隆、
27 張文隆、余泓洋、余泓斌、余文琪、余文慧、姚黃素蓮、蔡
28 黃桃、黃呂燿、吳歷昌、吳淑娟、黃錦雲、吳紫菁、吳治
29 衡、李柏萱、張竣傑、林忠正、吳宗憲、吳萬紅、吳羿寬、
30 吳寶珠、吳寶卿、吳寶桂、吳寶釵經合法通知，均未於最後
31 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情

01 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 乙、實體方面

03 壹、原告主張：

04 一、坐落新竹市○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為兩造
05 共有，兩造就系爭土地並無不能分割之約定，並無不能分割
06 之情事，故訴請裁判分割系爭土地。又因系爭土地之面積狹
07 小，僅有46.25平方公尺，原告持有之面積逾半，其餘部分
08 則由其他共有人共有，經換算每人之持分面積不足1坪；加
09 以系爭土地為地界曲折之畸零地，非與鄰接土地合併以達規
10 定最小面積之寬度及深度，否則不得建築，而與系爭土地相
11 鄰同段之919地號土地即為原告所有，是應將系爭土地全部
12 分歸原告所有，原告願依每坪新臺幣（下同）328,455元之
13 價格，依各被告應有部分之比例補償予各被告。

14 三、綜上聲明：（一）被告吳葉秋月、吳惠權、吳慧菁、鍾美
15 蓉、吳惠森、吳惠濤、吳昇龍、吳社嫻、吳惠霜、吳佩怡、
16 吳敏曉、吳敏洲、黃啟智、黃接枝、黃渡根、黃祥鉸、黃啟
17 榮、黃金娥、黃春枝、黃世仁、黃琬婷、黃俊傑、黃瓊慧、
18 曾文敏、曾素琴、曾素香應就其被繼承人吳敏彰所遺坐落系
19 爭土地應有部分648分之1，辦理繼承登記。（二）被告吳葉
20 秋月、吳惠權、吳慧菁、鍾美蓉、吳惠森、吳惠濤、吳昇
21 龍、吳社嫻、吳惠霜、吳佩怡、吳敏曉、吳敏洲、黃啟智、
22 黃接枝、黃渡根、黃祥鉸、黃啟榮、黃金娥、黃春枝、黃世
23 仁、黃琬婷、黃俊傑、黃瓊慧、曾文敏、曾素琴、曾素香應
24 就其被繼承人吳敏錦所遺坐落系爭土地應有部分648分之1，
25 辦理繼承登記。（三）被告余泓洋、余泓斌、余文琪、余文
26 慧應就其被繼承人吳秀華所遺坐落系爭土地應有部分62964
27 分之53，辦理繼承登記。（四）被告余泓洋、余泓斌、余文
28 琪、余文慧應就其被繼承人楊吳秀雲所遺坐落系爭土地應有
29 部分62964分之53，辦理繼承登記。（五）兩造共有系爭土
30 地全部分歸原告單獨所有。由原告以價購方式補償合併被告
31 之應有部分。（六）訴訟費用按土地共有人之持分比例負

01 擔。

02 貳、被告則以：

03 一、被告吳巧雯、吳巧惠部分：

04 同意將系爭土地分歸原告所有，並以價金補償，惟鑑定價與

05 市價相差太多，且如與共有人無關，無法接受扣除23%回饋

06 金。

07 二、被告李銘彥部分：

08 希望變價分割，如此大家均有優先承購之權利，且原告並非

09 唯一之鄰地所有人，蓋系爭土地旁亦有同段918地號土地。

10 另不同意扣除23%回饋金。

11 三、被告張竣傑部分：

12 同意原告之請求，惟希望以拍賣或競標方式購買土地，以符

13 市價。又鑑定價低於市價，不同意扣除23%回饋金。

14 四、被告林忠正：

15 伊剛繼承。

16 五、被告新竹市政府部分：

17 (一)系爭土地位於新竹市光武國中附近，鄰近慈雲主要幹道上，

18 與交流道僅相距約500公尺，交通便利、商業發達繁榮、區

19 位條件完整，無分割之必要性。且伊因抵繳稅款取得，攸關

20 納稅人及市民財產權益，倘採原告主張之方式分割，將影響

21 多數共有人權益，有違公平，難認妥適。

22 (二)若採變價分割，共有人可透過出賣方式出售整筆土地，提高

23 土地交換價值，兩造或使用土地之人均可參與買受，經由良

24 性公平競價，使系爭土地之市場價值極大化，增加各共有人

25 受補償之金額；且拍定價格亦較純推論之鑑定價格更具真實

26 性，共有人更可依相同條件行優先購買權，應屬合宜之分割

27 方式。

28 六、被告吳瑛瑛、吳佩凌、陳文德、吳朝煌、吳葉秋月、吳惠

29 權、吳慧菁、鍾美蓉、吳惠森、吳惠濤、吳昇龍、吳祉嫻、

30 吳惠霜、吳佩怡、吳敏曉、吳敏洲、黃啟智、黃接枝、黃渡

31 根、黃祥鉸、黃啟榮、黃金娥、黃春枝、黃世仁、黃琬婷、

01 黃俊傑、黃瓊慧、曾文敏、曾素琴、曾素香、吳敏隆、張文
02 隆、余泓洋、余泓斌、余文琪、余文慧、姚黃素蓮、蔡黃
03 桃、黃呂燿、吳歷昌、吳淑娟、黃錦雲、吳紫菁、吳治衡、
04 李柏萱、吳宗憲、吳萬紅、吳羿寬、吳寶珠、吳寶卿、吳寶
05 桂、吳寶釵未於言詞辯論期日到場，亦未提出狀為任何聲明
06 或陳述。

07 參、得心證之理由：

08 一、按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
09 財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本
10 身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文；又按分割
11 共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行
12 為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條
13 規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有
14 物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可
15 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
16 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
17 繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高
18 法院68年第13次民事庭會議決議(二)、70年第2次民事庭會
19 議決議(二)、69年度台上字第1134號判例意旨參照）。經
20 查，系爭土地原共有人吳敏彰於80年12月22日死亡，其繼承
21 人即如附表一編號4所示被告均未辦理繼承登記；原共有人
22 吳敏錦於88年9月12日死亡，其繼承人即如附表一編號5所示
23 被告均未辦理繼承登記；原共有人吳秀華於102年8月16日死
24 亡，其繼承人即如附表一編號11所示被告均未辦理繼承登
25 記；原共有人楊吳秀雲於96年8月19日死亡，其繼承人即如
26 附表一編號12所示被告均未辦理繼承登記事實，業據原告提
27 出吳敏彰、吳敏錦、吳秀華、楊吳秀雲之繼承系統表、戶籍
28 謄本等件為證，並有土地登記謄本在卷存查（見本院卷第27
29 3-293頁），揆諸前開說明，原告請求上開被告辦理繼承登
30 記，自屬於法有據，應予准許。

31 二、次按，各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有

01 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
02 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文，此項規定，旨
03 在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。查系爭土
04 地為兩造所共有，其應有部分如附表一「原權利範圍」欄所
05 示之事實，業據原告提出與其所述相符之土地登記謄本為
06 證，且系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，而共有人
07 亦無就系爭土地有不分割之協議，到庭被告對此亦未爭執，
08 而其餘未到庭被告則未提出書狀作何有利於己之聲明或陳
09 述，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，應堪認原
10 告上開主張為真實。據此，系爭土地依物之使用目的既無不
11 能分割之情事或訂有不分割期限之特約，復無法協議以為分
12 割，則原告訴請裁判分割，揆諸前揭規定，自屬有據。

13 三、第按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
14 法不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經共有人拒絕
15 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一以
16 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
17 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
18 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
19 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
20 原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
21 受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1至3項分別定
22 有明文。因此請求共有物之分割，應由法院依民法第824條
23 規定命為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有
24 物分割時，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之
25 利益，並應符合公平原則，且社會利益亦應考慮在內。而共
26 有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，
27 始予變賣，以價金分配於各共有人(最高法院51年台上字第2
28 71號判例、90年度台上字第1607號判決意旨參照)。

29 四、經查，系爭土地位於新竹市東區，基地西側臨24米慈雲路、
30 北臨8米龍山東一街28巷，為雙面臨路之土地，土地現況為
31 空地，地形為不規則形、地勢平坦，與國道一號中山高速公

01 路約有5分鐘車程，附近多住宅及商業使用等情，業據凱信
02 不動產估價師聯合事務所派員到場勘估明確，此有不動產估
03 價報告書在卷可憑（見訴字卷第95-202頁）。本院審酌兩造
04 共有系爭土地，原告應有部分為所有權過半之000000000分
05 之00000000，其餘不足半數之應有部分，則由被告58人按持
06 分不等之比例共有。又本件以原物分配並無困難，惟因土地
07 面積狹小，僅有46.25平方公尺，勢必難以滿足分割後個別
08 所有人之使用，現實上顯無原物分割分配於各共有人之可能
09 性。考量系爭土地雙面臨路，地形不規則又狹小，需與鄰接
10 土地合併使用始能提升土地效用，否則難以建築；而與系爭
11 土地相鄰同段之919地號土地即為原告所有，是將系爭土地
12 分歸原告單獨取得，再由分得原物之原告以金錢補償其餘共
13 有人，較利於系爭土地之整體規劃及利用，進而發揮其最大
14 經濟效益。至被告吳巧雯、吳巧惠、李銘彥、張竣傑、新竹
15 市政府雖主張以變價之方式為分割，然揆諸前開說明，本件
16 既可採行原物分配兼金錢補償方式予以分割，即不得再行斟
17 酌是否予以變價；加以系爭土地位於緊臨十字路口之角落，
18 面積狹小、地形不規則，非與相鄰土地合併使用難以提升土
19 地效能，而相鄰同段之918地號土地所有權人又為國有財產
20 署，應無應買系爭土地之可能，即難透過競價之方式提高系
21 爭土地市場價值，是此部分被告所提分割方案，難認適宜而
22 非可採。

23 五、系爭土地經本院囑託凱信不動產估價師聯合事務所進行鑑價
24 後，鑑定單價為每坪328,455元、總價為4,595,085元，有凱
25 信不動產估價師聯合事務所函、不動產估價報告書附卷可參
26 （見本院卷第95-202頁、249-251頁）。被告吳巧雯、吳巧
27 惠、李銘彥、張竣傑雖主張鑑定金額過低，且不同意扣除回
28 饋金云云，然本件估價報告係委請兩造同意且為司法院公告
29 之鑑定機構鑑定而得之結論，該估價師與系爭土地共有人均
30 無利害關係，其所為鑑定乃本於中立客觀立場及專業知識而
31 為之，鑑定程序無瑕疵，內容亦無不當，復係依新竹市政府

01 都市發展處都市發展整合平台查詢，在以市地重劃方式等整
02 體開發規定及公共設施負擔比率之規定等兩項註記中，都顯
03 示需負擔回饋金，認有扣除回饋金23%之必要，因而作出前
04 揭評估結果，自有相當之憑信性，而可作為本件金錢找補之
05 依據。依此計算，原告應補償予被告之費用，即各如附表一
06 「應受補償金額」欄位所示。

07 六、綜上所述，原告訴請就系爭土地為分割，本院審酌該筆土地
08 之使用現狀、分割後之利用效益、共有人之利益、兩造之意
09 願，並本於公平合理之原則等情，認將系爭土地分歸由原告
10 取得，由原告補償如附表一「應受補償金額」欄位所示金額
11 予被告之分割方式較為適當，爰判決如主文第5項所示。

12 七、另按，應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
13 割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加，其權利
14 移存於抵押人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以
15 價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第8
16 99條第1項規定，民法第824條之1第2項第3款、第3項著有明
17 文。查系爭土地於94年間，經抵押權人劉素月就共有人即原
18 告應有部分設定抵押權，有土地登記謄本可參（見訴字卷第
19 291-293頁），而受訴訟告知人劉素月經本院訴訟告知後未
20 到場，亦未具狀參加訴訟，揆諸上開規定，其權利即應移存
21 於原告就系爭土地所分得之部分，併此敘明。

22 八、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告
23 起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參
24 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原
25 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第
26 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負
27 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人
28 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張
29 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，
30 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割
31 結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受利益，

01 並參酌其應有部分之比例，命全體共有人依如主文第6項所
02 示之比例，分擔訴訟費用。

03 九、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
04 證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此
05 敘明。

06 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
07 項。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
09 民事第一庭 法官 林南薰

10 以上正本係照原本作成。

11 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。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
13 書記官 陳麗麗