

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第365號

原告	禾寅建設有限公司
法定代理人	邱佳泓
訴訟代理人	黃敬唐律師
複代理人	張浩倫律師
被告	財政部國有財產署
法定代理人	曾國基
訴訟代理人	林彥宏
複代理人	許智涵
被告	林吳媛之遺產管理人財政部國有財產署
訴訟代理人	郭曉蓉
被告	祭祀公業吳金吉
法定代理人	吳宗堯
被告	陳朝勝
	葉楊紫英
	徐東慶
	徐東興
	徐東榮
	吳岱霖
	吳劉森
	吳樹生(兼吳應時之繼承人)
	吳東生
	吳秋蘭
	吳秋燕
	李美莉 民國47年生
	李美好(受輔助宣告人)
被告兼上一人之輔助人	李榮華
	李吳貴子
	李王秋

01		李水龍
02		吳淑榮
03		吳昀真
04		呂世平
05		呂慶福
06		呂月雲
07		呂秀妹
08		李忠信
09		李昌紋
10		李淑芬
11		李樹森
12		李美玲
13		李美莉 民國52年生
14		李佩蓉
15		魏博文(兼吳應時之繼承人)
16		魏博軒(兼吳應時之繼承人)
17		魏燕珍(兼吳應時之繼承人)
18		蘇遂龍
19		蘇群森
20		蘇怡珍
21		魏奴雅(兼吳應時之繼承人)
22		魏如慧(兼吳應時之繼承人)
23		鍾瑞美(兼吳應時之繼承人)
24		魏佐宇(兼吳應時之繼承人)
25		魏姍婷(兼吳應時之繼承人)
26		徐夢草(兼吳應時之繼承人)
27		魏雲傑(兼吳應時之繼承人)
28		新竹縣新豐鄉公所
29	法定代理人	徐煒傑
30	被 告	吳享澤(即吳廷英之繼承人)
31		沈佳慧(即吳廷英之繼承人)

01 沈治華(即吳廷英之繼承人)
02 沈治隆(即吳廷英之繼承人)
03 沈平洲(即吳廷英之繼承人)
04 洪心穎(原姓名洪麗蘭)(即吳廷英之繼承人)
05 沈祐陞(即吳廷英之繼承人)
06 沈琬庭(即吳廷英之繼承人)
07 沈玲玲(即吳廷英之繼承人)
08 沈映吟(即吳廷英之繼承人)
09 沈平財(即吳廷英之繼承人)
10 沈媛媛(即吳廷英之繼承人)
11 沈娟娟(即吳廷英之繼承人)
12 鄭功華(即鄭吳紫棉之繼承人)
13 鄭素霞(即鄭吳紫棉之繼承人)
14 鄭心漪(即鄭吳紫棉之繼承人)
15 吳明揚之遺產管理人周雲卿
16 詹芳梅

17 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月27日言
18 詞辯論終結，判決如下：

19 主 文

- 20 一、被告吳樹生、魏博文、魏奴雅、魏如慧、魏博軒、徐夢草、
21 魏雲傑、鍾瑞美、魏姁婷、魏佐宇、魏燕珍應就被繼承人吳
22 應時所遺坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地(權利範
23 圍：八六四0分之二四0)，辦理繼承登記。
- 24 二、被告吳享澤、沈佳慧、沈治隆、沈治華、沈平洲、洪心穎、
25 沈祐陞、沈琬庭、沈玲玲、沈映吟、沈平財、沈媛媛、沈娟
26 娟應就被繼承人吳廷英所遺坐落新竹縣○○鄉○○段○○○
27 地號土地(權利範圍：八六四0分之一五0)，辦理繼承登
28 記。
- 29 三、被告鄭功華、鄭素霞、鄭心漪應就被繼承人鄭吳紫棉所遺坐
30 落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地(權利範圍：八六四
31 0分之一七五)，辦理繼承登記。

01 四、兩造共有之坐落新竹縣○○鄉○○段○○○地號土地，准予
02 分割。分割方法為：上開土地分歸原告、被告財政部國有財
03 產署、被告新竹縣新豐鄉公所按【附表一】所示權利範圍比
04 例分別共有。並由原告依【附表二】編號4至53「應受補償
05 金額」欄所示之金額分別補償如【附表二】編號4至53「共
06 有人」欄所示之被告。

07 五、訴訟費用由兩造按【附表二】「訴訟費用負擔之比例」欄所
08 示比例負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序事項

11 一、按以祭祀公業為當事人者，如祭祀公業尚未登記為法人者，
12 應按非法人團體之例，載為「某祭祀公業」，並列管理人為
13 其法定代理人(最高法院97年度第2次民事庭會議決議意旨參
14 照)。又按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事
15 人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。本件被告祭祀
16 公業吳金吉為新竹市政府核准之祭祀公業，並設有管理者吳
17 宗堯，揆諸前開規定，被告祭祀公業吳金吉雖未為法人登
18 記，然核屬非法人團體，並設有管理人，而具有當事人能
19 力，先予敘明。

20 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
21 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
22 原告起訴時原聲明漏未載明欲分割之「新竹縣○○鄉○○段
23 000地號」土地之地段，後具狀補充聲明，核屬更正法律及
24 事實上之陳述，應予准許。

25 三、除被告財政部國有財產署外，其餘被告經合法通知，未於言
26 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
27 爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體事項

29 一、原告起訴主張：

30 (一)兩造共有之新竹縣○○鄉○○段000地號土地(面積157.30平
31 方公尺，下稱系爭土地)，各共有人之權利範圍各如【附表

01 二】「權利範圍比例」欄所示。

02 (二)按民法第823條第1項但書所謂因物之使用目的不能分割，係
03 指該共有物現在依其使用目的不能分割者而言，倘現在尚無
04 不能分割之情形，則將來縱有可能依其使用目的不能分割情
05 事，亦無礙於共有人之分割請求權。又依都市計畫法第42
06 條、第50條、第51條之規定，經都市計畫法編為道路預定地
07 而尚未闢為道路之共有土地，其共有人非不能訴請分割。系
08 爭土地固為道路預定地，然現未經開闢作為道路通行使用，
09 且共有人間無法達成分割之協議，原告得提起分割共有物訴
10 訟。

11 (三)系爭土地左右兩側土地上分別有由原告興建中之集合式住宅
12 新建大樓，而上開新建大樓之地下室車道出入口係利用系爭
13 土地對外通行，當認原告有使用系爭土地之必要性及需求
14 性。考量系爭土地尚未經政府徵收完成並開闢道路前，仍有
15 維持供公眾通行之必要，原告提出由原告、被告財政部國有
16 財產署及新竹縣新豐鄉公所依【附表一】所示權利範圍比例
17 繼續維持共有，至於其餘被告則由原告依其等權利範圍，按
18 【附表二】編號4至53所示金額給付補償之分割方案。爰依
19 民法第823條、第824條之規定提起本件訴訟，並聲明如主
20 文。

21 二、被告則答辯以：

22 (一)財政部國有財產署：系爭土地為道路預定地及抵稅地，依都
23 市計畫法第52條規定，應留供地方政府撥用，故主張原物分
24 割，由原告、本署及新竹縣新豐鄉公所維持共有，並由原告
25 以金錢補償他共有人，兼維被繼承人林吳媛之遺產權益。

26 (二)被告即被繼承人林吳媛之遺產管理人財政部國有財產署經合
27 法通知，未於言詞辯論期日到場，僅提出書狀表示：為避免
28 系爭土地原物分割後造成土地零碎細分，經濟價值減損，爰
29 請求依民法824條第2項第2款規定，變賣系爭土地，以價金
30 按各共有人應有部分比例分配予各共有人。

31 (三)其餘被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書

01 狀作何聲明或陳述。

02 三、本院之判斷：

03 (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
04 財產上之一切權利、義務，但權利、義務專屬於被繼承人本
05 身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文；又按分割
06 共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行
07 為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條
08 規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有
09 物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可
10 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
11 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
12 繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產(最高
13 法院69年台上字第1134號判例、最高法院70年度第2次民事
14 庭會議決議(二)意旨參照)。經查，系爭土地原登記共有人吳
15 應時、吳廷英、鄭吳紫棉、吳明揚、林吳媛分別於民國(下
16 同)82年2月12日、82年1月2日、86年3月6日、89年11月23
17 日、101年4月30日死亡，吳應時、吳廷英、鄭吳紫棉之繼承
18 人尚未就系爭土地辦理繼承登記(吳明揚、林吳媛部分無人
19 繼承，分別選任周雲卿、財政部國有財產署為遺產管理
20 人)，亦據原告提出土地登記謄本為證(見本院本案卷及本院
21 110年度訴字第000號卷)，揆諸前揭說明，非經辦理繼承登
22 記，不得為分割之處分行為。是原告請求吳應時、吳廷英、
23 鄭吳紫棉之全體繼承人就吳應時、吳廷英、鄭吳紫棉所遺系
24 爭土地(權利範圍依序為240/8640、150/8640、175/8640)辦
25 理繼承登記為公同共有，為有理由，應予准許，爰判決如主
26 文第一至三項所示。

27 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
28 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
29 在此限，民法第823條第1項定有明文。又按都市計畫地區範
30 圍內，應視實際情況，設置道路為公共設施用地；公共設施
31 保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用；依本法指定之

公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用，但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，都市計畫法第42條第1項第1款、第50條第1項、第51條分有明文。再按經都市計畫法編為道路預定地而尚未闢為道路之共有土地，其共有人非不能訴請分割(最高法院75年度第5次民事庭會議決議(三)決議要旨參照)。查兩造共有之系爭土地，各共有人之權利範圍各如【附表二】「權利範圍比例」欄所示，有土地登記謄本可憑。又系爭土地固為道路預定地，現未闢為道路，有地籍圖資網路便民服務系統、全國土地使用分區資料查詢系統列印資料、現況照片在卷可憑(見本院本案卷及本院110年度訴字第000號卷)，則依前揭見解，系爭土地既無不能分割之情事，兩造間亦無不分割之特約，從而兩造就分割方法無法達成協議，原告訴請裁判分割，自屬有據，應予准許。

(三)再按「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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」「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，得以金錢補償之。」民法第824條第2項、第3項分有明文。又按法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則，若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途(最高法院98年台上字第2058號判決、107年度台上字第547號判決意旨參照)。經查：

- 1.系爭土地已由原告、被告財政部國有財產署及新竹縣新豐鄉

01 公所取得多數權利範圍，且為道路預定地，其餘共有人之權
02 利範圍比例亦甚微，如採原物分割方式，將土地分歸各共有
03 人，則各共有人所能分得土地面積甚少，顯然無法完全發揮
04 土地經濟效益，反之由原告、被告財政部國有財產署及新竹
05 縣新豐鄉公所共有，可提高土地之整體經濟效益及作為日後
06 政府徵收使用，是本院審酌原告、被告財政部國有財產署及
07 新竹縣新豐鄉公所之意願，及全體共有人之公平利益，並參
08 酌系爭土地之現狀，及原告於111年6月14日出具承諾書同意
09 系爭土地繼續供公眾通行(見本院卷第52頁)，認原告主張由
10 原告、被告財政部國有財產署及新竹縣新豐鄉公所依【附表
11 一】所示權利範圍比例共有系爭土地，並由原告按市價以金
12 錢補償【附表二】編號4至53所示共有人，應屬適當。

13 2.就補償金部分，經本院於110年度訴字第000號事件中囑託凱
14 信不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地之市價，於110年1
15 2月31日之價格為新臺幣(下同)2,271,412元，換算系爭土地
16 每平方公尺價格為14,440元。原告應分別補償【附表二】編
17 號4至53所示共有人之金額如【附表二】編號4至53「應受補
18 償金額」欄位所示。

19 3.從而，本院審酌共有人利益均衡、共有物之利用情形、性質
20 及經濟效用等情形，爰定分割方法如主文第四項所示。

21 四、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
22 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
23 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。經
24 查，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起
25 訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，
26 就該部分並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求
27 分割共有物為有理由，並依其所述方式定分割方法，亦屬共
28 有人共蒙其利，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命
29 被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。關於訴訟費用負擔，
30 參酌前揭說明，以共有人全體各按其權利範圍比例負擔，方
31 屬事理之平，諭知如主文第五項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 7 月 17 日
民事庭 法官 張百見

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（須附繕本）；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 113 年 7 月 17 日
書記官 陳筱筑

【附表一】

編號	共有人	權利範圍
1	禾寅建設有限公司	243/320
2	中華民國(管理者財政部國有財產署)	0000000/00000000
3	新豐鄉(管理者新竹縣新豐鄉公所)	395541/00000000

【附表二】

編號	共有人	權利範圍比例(即訴訟費用負擔之比例)	土地價值(面積157.30平方公尺×14,440元×權利範圍比例)即應受補償金額
1	禾寅建設有限公司	747877/0000000	-
2	中華民國(管理者財政部國有財產署)	0000000/00000000	-
3	新豐鄉(管理者新竹縣新豐鄉公所)	395541/00000000	-

4	祭祀公業吳金吉(法定代理人吳宗堯)	100/8640	26,289元
5	陳朝勝	20/8640	5,258元
6	葉楊紫英	80/8640	21,032元
7	徐東慶	175/000000	0,046元
8	徐東興	175/000000	0,046元
9	徐東榮	175/000000	0,046元
10	吳岱霖	公司共有60/8640	15,774元
11	吳劉森		
12	吳樹生		
13	吳東生		
14	吳秋蘭		
15	吳秋燕		
16	李榮華		
17	詹芳梅(為詹李美珠之繼承人)		
18	李美莉		
19	李美好		
20	李吳貴子		
21	李王秋		
22	李水龍		
23	吳淑榮		
24	吳昀真		
25	呂世平		
26	呂慶福		
27	呂月雲		
28	呂秀妹		

29	李忠信		
30	李昌紋		
31	李淑芬		
32	李樹森		
33	李美玲		
34	李美莉		
35	李佩蓉		
36	魏博文		
37	魏博軒		
38	魏燕珍		
39	蘇遂龍		
40	蘇群森		
41	蘇怡珍		
42	魏奴雅		
43	魏如慧		
44	鍾瑞美		
45	魏佐宇		
46	魏姍婷		
47	徐夢草		
48	魏雲傑		
49	林吳媛(遺產管理人財政部國有財產署)		
50	吳樹生、魏博文、魏奴雅、魏如慧、魏博軒、徐夢草、魏雲傑、鍾瑞美、魏姍婷、	公司共有240/8640	63, 095元

	魏佐宇、魏燕珍(為吳應時之繼承人)		
51	吳享澤、沈佳慧、沈治隆、沈治華、沈平洲、洪心穎即洪麗蘭、沈祐陞、沈琬庭、沈玲玲、沈映吟、沈平財、沈媛媛、沈娟娟(為吳廷英之繼承人)	公司共有150/8640	39,434元
52	鄭功華、鄭素霞、鄭心漪(為鄭吳紫棉之繼承人)	公司共有175/8640	46,007元
53	吳明揚(遺產管理人周雲卿)	175/00000	00,336元