

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹簡字第170號

原告 華夏資產管理股份有限公司

法定代理人 廖霞榮

訴訟代理人 洪大明律師

複代理人 彭郁雯律師

朱怡瑄律師

被告 李昀潔

倪慧真

倪如琦

倪雯稜

倪朝燦

倪榮宏

倪榮村

倪紹程即倪佳勤

倪世泓

蔡季穎

鄭淮澤

鄭梅芳

鄭旭珍

鄭歆儒

鄭佳仁

鄭佳謙

鄭碧霞

01 監 護 人 莊純瓔
02 被 告 鄭碧針
03 廖鄭碧玉
04 鄭宗地
05 0000000000000000
06 鄭宗淇
07 鄭宗源
08 鄭國瑞
09 鄭文琦
10 0000000000000000
11 鄭玉櫻
12 鄭玉梅
13 0000000000000000
14 鄭景元
15 0000000000000000
16 鄭景文
17 魏永治
18 魏富美
19 0000000000000000
20 林梨鐸
21 陳彥安
22 0000000000000000
23 陳彥朱
24 陳燦松
25 陳賢馨
26 0000000000000000
27 陳景星
28 黃陳美華
29 吳守榮
30 吳茂昌
31 0000000000000000

住○○市○區○○路0段00號

住○○市○○區○○路0段000巷00弄0

01 吳錦華
02 謝榮貴
03 朱玉英
04 謝宗育

05 0000000000000000

06 謝彩彤

07 0000000000000000

08 謝榮華

09 0000000000000000

10 謝源榮

11 謝愛卿

12 受告知人 凱基商業銀行股份有限公司

13 0000000000000000

14 法定代理人 楊文鈞

15 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年2月3日辯論終
16 結，判決如下：

17 主 文

18 被告蔡季穎、鄭淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆儒、鄭佳仁、鄭佳
19 謙、鄭碧霞、鄭碧針、廖鄭碧玉、鄭宗地、鄭宗淇、鄭宗源、鄭
20 國瑞、鄭文琦、鄭玉櫻、鄭玉梅、鄭景元、鄭景文、魏永治、魏
21 富美、林梨鐙、陳彥安、陳彥朱、陳燦松、陳賢馨、陳景星、黃
22 陳美華、吳守榮、吳茂昌、吳錦華、倪如琦、倪慧真、倪雯稜、
23 謝榮貴、朱玉英、謝宗育、謝彩彤、謝榮華、謝源榮、謝愛卿應
24 就被繼承人鄭岩所遺，坐落新竹市○○段000地號土地，面積39.
25 00平方公尺，權利範圍12分之3，辦理繼承登記。

26 兩造共有新竹市○○段000地號土地分歸原告單獨所有；原告應
27 按附表二「受補償金額」欄所示之金額分別補償被告。

28 訴訟費用由兩造各按附表一「訴訟費用負擔比例欄」所示比例負
29 擔。

30 事實及理由

31 壹、程序方面：

01 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但訴訟標
02 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
03 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
04 文。而共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，
05 須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事
06 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
07 合一確定者。原告起訴聲明：(一)鄭岩之繼承人應就坐落新竹
08 市○○段000地號土地(下稱系爭土地)、應有部分12分之3，
09 辦理繼承登記。(二)兩造共有系爭土地，請求准予分割；分割
10 方案為將上開土地全部分配予原告，再由原告以相當之金錢
11 補償予被告。嗣於本院審理期間，查得鄭岩之繼承人為被告
12 蔡季穎、鄭淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆儒、鄭佳仁、鄭佳
13 謙、鄭碧霞、鄭碧針、廖鄭碧玉、鄭宗地、鄭宗淇、鄭宗
14 源、鄭葉明、鄭國瑞、鄭文琦、鄭玉櫻、鄭玉梅、鄭景元、
15 鄭景文、魏永治、魏富美、林梨鑲、陳彥安、陳彥朱、陳燦
16 松、陳賢馨、陳景星、黃陳美華、吳守榮、吳茂昌、吳錦
17 華、倪培賢、倪如琦、倪慧真、倪雯稜、謝榮貴、朱玉英、
18 謝宗育、謝彩彤、謝榮華、謝源榮、謝愛卿，因此具狀更正
19 第(一)項聲明為請求上開被告應就被繼承人鄭岩所遺系爭土地
20 應有部分辦理繼承登記。嗣因查得鄭葉明、倪培賢對系爭土
21 地無因繼承權及拋棄繼承，故撤回對鄭葉明、倪培賢之訴訟
22 (見本院卷第414頁)。核與上開規定相符，應予准許。

23 二、除被告倪朝燦外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期
24 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
25 之聲請，准由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體方面：

27 一、原告起訴主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一
28 所示，系爭土地既無因物之使用目的不能分割，兩造復未訂
29 有不分割之協議或期限，今因兩造無法協議分割，故訴請裁
30 判分割。又系爭土地共有人甚多，且地形狹長，不利使用，
31 另同段532地號土地，大部分係原告所有，倘將系爭土地分

01 配予原告，由原告以相當之價金補償予各被告，對兩造及社
02 會經濟，均為適當之分配方式，爰依民法第823條第1項、第
03 824條規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告蔡季穎、鄭
04 淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆儒、鄭佳仁、鄭佳謙、鄭碧
05 霞、鄭碧針、廖鄭碧玉、鄭宗地、鄭宗淇、鄭宗源、鄭國
06 瑞、鄭文琦、鄭玉櫻、鄭玉梅、鄭景元、鄭景文、魏永治、
07 魏富美、林梨鐙、陳彥安、陳彥朱、陳燦松、陳賢馨、陳景
08 星、黃陳美華、吳守榮、吳茂昌、吳錦華、倪如琦、倪慧
09 真、倪雯稜、謝榮貴、朱玉英、謝宗育、謝彩彤、謝榮華、
10 謝源榮、謝愛卿應就被繼承人鄭岩所有系爭土地所有權應有
11 部分12分之3，辦理繼承登記。(二)兩造共有系爭土地，請求
12 准予分割；分割方案為將上開土地全部分配予原告，再由原
13 告以相當之金錢補償予被告。

14 二、被告則以：

15 (一)被告倪朝燦：同意分割，但不知道如何分割，可以接受原告
16 取得土地再以金錢找補，但價格部分非原告單方面主張。若
17 是公證單位出具的鑑價結果我會接受，另價格可參考被告購
18 買同地號797地號土地分割出部分土地，當時每坪為14萬
19 元，本件請由法院核定合理價格等語。並聲明：原告之訴駁
20 回。

21 (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明
22 或陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)系爭土地原為原告、訴外人鄭岩、被告李昀潔、倪慧真、倪
25 如琦、倪雯稜、倪朝燦、倪榮宏、倪榮村、倪紹程即倪佳
26 勤、倪世泓共有。訴外人鄭岩於63年10月7日死亡，其繼承
27 人為其配偶即訴外人鄭倪笑及其子女即訴外人鄭澄瀛、鄭澄
28 鏡、鄭澄輝、魏浮、陳鄭赫、鄭金、鄭錫。而訴外人鄭倪笑
29 已於64年7月30日死亡，由其子女即訴外人鄭澄瀛、鄭澄
30 鏡、鄭澄輝、魏浮、陳鄭赫、鄭金、鄭錫再轉繼承；訴外人
31 鄭澄瀛已於64年11月26日死亡，由其配偶訴外人鄭楊珠紗及

01 其子女即訴外人鄭濱松、被告鄭佳仁、鄭佳謙、訴外人鄭佳
02 德、被告鄭碧霞、鄭碧針、廖鄭碧玉再轉繼承；訴外人鄭佳
03 德已於70年4月23日死亡，由其母即訴外人鄭楊珠紗再轉繼
04 承；訴外人鄭濱松已於103年10月24日死亡，由其配偶即被
05 告蔡季穎及其子女即被告鄭淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆儒
06 再轉繼承；訴外人鄭楊珠紗已於109年3月2日死亡，由訴外
07 人鄭濱松、被告鄭佳仁、鄭佳謙、鄭碧霞、鄭碧針、廖鄭碧
08 玉再轉繼承；訴外人鄭濱松已於再轉繼承前即103年10月24
09 日死亡，應由其子女即被告鄭淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆
10 儒代位繼承；訴外人鄭澄鏡已於77年11月6日死亡，由其配
11 偶即訴外人鄭林阿珠及其子女即被告鄭宗地、鄭宗淇、鄭宗
12 源、訴外人鄭玉蘭、被告鄭玉櫻、鄭玉梅再轉繼承；訴外人
13 鄭玉蘭已於再轉繼承前即73年10月16日死亡，本應由其子女
14 即訴外人鄭志強、被告鄭國瑞、鄭文琦代位繼承，然均拋棄
15 繼承；訴外人鄭林阿珠已於105年5月16日死亡，由被告鄭宗
16 地、鄭宗淇、鄭宗源、訴外人鄭玉蘭、被告鄭玉櫻、鄭玉梅
17 再轉繼承；訴外人鄭玉蘭已於再轉繼承前即73年10月16日死
18 亡，應由其子女即鄭國瑞、鄭文琦代位繼承；訴外人鄭澄輝
19 於106年2月15日死亡，由其配偶即訴外人謝照卿及其子女即
20 被告鄭景元、鄭景文再轉繼承；訴外人謝照卿已於106年9月
21 12日死亡，由訴外人謝賀卿再轉繼承，其餘繼承人均已拋棄
22 繼承；訴外人謝賀卿已於112年1月11日死亡，由被告謝榮
23 貴、訴外人謝榮富、被告謝榮華、謝源榮、謝愛卿再轉繼
24 承，其餘繼承人均已拋棄繼承；訴外人謝榮富已於113年4月
25 14日死亡，由其配偶即被告朱玉英及其子女即被告謝宗育、
26 謝彩彤再轉繼承；訴外人魏浮已於78年9月23日死亡，由其
27 子女即被告魏永治、魏富美再轉繼承；訴外人陳鄭赫已於92
28 年12月29日死亡，由其配偶即訴外人陳錫孟及其子女即訴外
29 人陳永全、被告陳燦松、陳賢馨、陳景星、黃陳美華再轉繼
30 承；訴外人陳錫孟已於96年3月2日死亡，由其子女即訴外人
31 陳永全、被告陳燦松、陳賢馨、陳景星、黃陳美華再轉繼

01 承；訴外人陳永全已於108年4月30日死亡，由其被偶即被告
02 林梨鑲及其子女即被告陳彥安、陳彥朱再轉繼承；訴外人鄭
03 金已於92年9月28日死亡，由其被偶即訴外人吳城及其子女
04 即被告吳守榮、訴外人吳茂林、被告吳茂昌、吳錦華再轉繼
05 承；訴外人吳城已於108年3月12日死亡，由其子女即被告吳
06 守榮、訴外人吳茂林、被告吳茂昌、吳錦華再轉繼承；訴外
07 人吳茂林已於112年2月11日死亡，由被告吳守榮、吳茂昌、
08 吳錦華再轉繼承；訴外人鄭錫已於98年2月1日死亡，由其子
09 女即訴外人倪培賢、倪如琦、倪慧真、倪雯稜再轉繼承；訴
10 外人倪培賢已拋棄繼承，上開事實，有系爭土地謄本、繼承
11 系統表、除戶謄本、戶籍謄本、臺灣臺北地方法院公告、家
12 事法庭函在卷可憑。

13 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
14 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
15 在此限。民法第823條第1項定有明文。本件原告主張系爭土
16 地並無依物之使用目的而有不能分割之情形，兩造間亦無定
17 有不分割之期限，復無不分割之協議，是原告依民法第823
18 條第1項前段規定，請求裁判分割前開土地，即屬有據。

19 (三)次按共有物之分割，性質上為處分行為，依民法第759條規
20 定，共有之不動產之共有人中有人死亡，於其繼承人未為繼
21 承登記前，不得分割共有物，為求訴訟經濟起見，得合併請
22 求先辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與
23 原告及其餘共有人分割共有之不動產。經查，原共有人鄭岩
24 已死亡，其繼承人、代位繼承人及再轉繼承人均如前述，且
25 均未辦理繼承登記，有土地登記謄本在卷可稽，則原告請求
26 其等應辦理繼承登記，並無不合，自應准許，爰判決如主文
27 第1項所示。

28 (四)復按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
29 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
30 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
31 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。

01 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
02 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
03 以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未
04 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，
05 民法第824條第2、3項分別定有明文。又共有物之分割，應
06 由法院依法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為
07 共有物分割時，應斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之
08 性質、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值
09 及全體共有人之利益等情狀外，尚應斟酌共有物之價格、分
10 割後經濟效用及全體共有人之利益等，定一適當公平之方法
11 以為分割(最高法院49年度台上字第2569號、68年度台上字
12 第3247號判決要旨、96年度台上字第108號判決意旨參照)。

13 (五)本院審酌系爭土地面積為僅39平方公尺，位於香山工業區範
14 圍內之綠地用地，現況為柏油空地，地形成梯形，地勢平坦
15 等情，有現場照片可參(見不動產估價報告書第15頁)，各共
16 有人應有部分換算面積均甚小。因此，若將系爭土地分歸原
17 告單獨取得，並金錢補償其他共有人，應不影響系爭土地之
18 完整使用，並取得土地完整權利，有助於法律關係之單純化
19 及簡潔化，發揮最大經濟效益，而到庭之被告倪朝燦亦表明
20 同意以此方式分割，僅爭執找補之價格。考量系爭土地利用
21 情況，本院審酌上開分割方案不僅符合民法第824條第2項以
22 原物分割為原則之規定，亦可徹底消滅共有關係，兼顧共有
23 人之意願、利益及公平，且變動最小，法律關係不致趨於複
24 雜，是系爭土地採原物分配予原告，並以金錢補償被告之分
25 割方法，應屬公平合理之分割方法。爰判決如主文第2項前
26 段所示，將兩造共有之系爭土地全部分配予原告取得。

27 (六)再按原物分配時，倘共有人中有未受分配、不能按其應有部
28 分受分配，或所受分配之不動產，價格不相當者，即應以金
29 錢補償之(最高法院107年度台上字第1207號、105年度台上
30 字第542號判決意旨參照)。而共有物之分割，如依原物之數
31 量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償

01 時，應依原物分割後之總價值，按各共有人應有部分比例算
02 出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得
03 價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對
04 分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，
05 定其給付金額，方為公允(最高法院108年度台上字第18
06 57號判決意旨參照)。系爭土地既分歸原告所有，被告未受
07 分配，原告自應依民法第824條第3項規定以金錢補償被告。
08 又經本院囑託黃小娟不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地
09 之價值，該事務所以113年11月15日為價格日期，認系爭土
10 地之價值為213萬7200元，即每平方公尺5萬4800元，此有估
11 價報告書在卷可參。雖原告及到院之被告對於上開估價內容
12 均未爭執(見本院卷第452、469頁)，然上開估價報告書第3
13 頁記載：由於不動產價值有經常變動之特性，本估價報告書
14 所載內容之有效時間為價格日期起6個月內等文字，而該估
15 價報告書之價格日期為113年11月15日，因此，本院審酌系
16 爭土地現況及上開鑑價方法及結果，應以系爭土地114年度
17 土地公告現值每平方公尺6萬2500元為系爭土地金錢補償價
18 值計算之標準，依此計算兩造應受補償及應補償之金額如附
19 表二所示，爰判決如主文第2項後段所示。

20 (七)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
21 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
22 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
23 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
24 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
25 參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用
26 第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之
27 1第1至3項分別定有明文。本件原告有將系爭土地之應有部
28 分設定本金最高限額抵押權予抵押權人凱基商業銀行股份有
29 限公司，有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽。而上開抵押
30 權人經本院通知參加訴訟後，則未為任何陳述或參加訴訟。
31 則依上開規定，系爭土地分割後，其上開抵押權所欲保全之

01 債權即應移存於原告分得之部分，且以金錢補償者，準用第
02 881條第1項、第2項之規定，附此敘明。

03 四、綜上所述，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由
04 原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院
05 參考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認
06 原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法
07 第825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互
08 負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有
09 人主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸
10 張或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請
11 求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件
12 分割結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受實
13 際利益，並參酌其應有部分之比例，故諭知訴訟費用之負擔
14 如主文第3項所示。

15 五、兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足影響本
16 判決之結果，自無逐一詳予論述之必要。

17 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
18 但書。

19 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

20 新竹簡易庭 法官 黃世誠

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

25 書記官 楊霽

26 附表一：

27

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	鄭岩之繼承人： 蔡季穎、鄭淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆儒、鄭佳仁、鄭佳謙、鄭碧霞、	公同共有12分之3	連帶負擔12分之3

	鄭碧針、廖鄭碧玉、鄭宗地、鄭宗淇、鄭宗源、鄭國瑞、鄭文琦、鄭玉櫻、鄭玉梅、鄭景元、鄭景文、魏永治、魏富美、林梨環、陳彥安、陳彥朱、陳燦松、陳賢馨、陳景星、黃陳美華、吳守榮、吳茂昌、吳錦華、倪如琦、倪慧真、倪雯稜、謝榮貴、朱玉英、謝宗育、謝彩彤、謝榮華、謝源榮、謝愛卿		
2	華夏資產管理股份有限公	64分之8	64分之8
3	李昀潔	12分之3	12分之3
4	倪慧真	24分之1	24分之1
5	倪如琦	24分之1	24分之1
6	倪雯稜	24分之1	24分之1
7	倪朝燦	24分之1	24分之1
8	倪榮宏	48分之1	48分之1
9	倪榮村	48分之1	48分之1
10	倪紹程即倪佳勤	24分之1	24分之1
11	倪世泓	8分之1	8分之1

附表二：

編號	共有人	應補償金額 (新臺幣)	受補償金額 (新臺幣)
1	鄭岩之繼承人： 蔡季穎、鄭淮澤、鄭梅芳、鄭旭珍、鄭歆儒、鄭佳仁、鄭佳謙、鄭碧霞、鄭碧針、廖鄭碧玉、鄭宗地、鄭宗淇、鄭宗源、鄭國瑞、鄭文琦、鄭玉櫻、鄭玉梅、鄭景元、鄭景		共同共有 60萬9375元

	文、魏永治、魏富美、林梨鑾、陳彥安、陳彥朱、陳燦松、陳賢馨、陳景星、黃陳美華、吳守榮、吳茂昌、吳錦華、倪如琦、倪慧真、倪雯稜、謝榮貴、朱玉英、謝宗育、謝彩彤、謝榮華、謝源榮、謝愛卿		
2	華夏資產管理股份有限公	213萬2815元	
3	李昀潔		60萬9375元
4	倪慧真		10萬1563元
5	倪如琦		10萬1563元
6	倪雯稜		10萬1563元
7	倪朝燦		10萬1563元
8	倪榮宏		5萬781元
9	倪榮村		5萬781元
10	倪紹程即倪家勤		10萬1563元
11	倪世泓		30萬4688元