

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度訴字第802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 朱怡瑄律師

被告 蔡季穎

鄭淮澤

鄭梅芳

鄭旭珍

鄭歆儒

鄭佳仁

鄭佳謙

鄭碧霞

上一被告

法定代理人 莊純瓊

被告 鄭碧針

廖鄭碧玉

鄭宗地

鄭宗淇

鄭宗源

住○○市○○區○○路○段00號3樓之2

鄭國瑞

住○○市○○區○○路000巷00弄00號

鄭文琦

鄭玉櫻

鄭玉梅

鄭景元

鄭景文

01 魏永治
02 0000000000000000
03 魏富美
04 0000000000000000
05 林梨鐸
06 陳彥安
07 0000000000000000
08 陳彥朱
09 0000000000000000
10 陳燦松
11 陳賢馨
12 0000000000000000
13 陳景星
14 黃陳美華
15 吳守榮
16 吳茂昌
17 0000000000000000
18 吳錦華
19 謝榮貴
20 朱玉英
21 謝宗育
22 0000000000000000
23 謝彩彤
24 0000000000000000
25 謝榮華
26 0000000000000000
27 謝源榮
28 謝愛卿
29 倪清讚
30 倪清枝
31 倪清風

01 兼上三被告
02 共 同
03 訴訟代理人 倪清山
04 被 告 倪慧真
05 0000000000000000
06 倪如琦
07 倪雯稜
08 0000000000000000
09 倪朝燦
10 倪榮宏
11 倪榮村
12 倪紹程即倪佳勤

13 0000000000000000
14 倪世泓

15 0000000000000000
16 甄中瑤

17 受 訴 訟
18 告 知 人 吳宜恆
19 凱基商業銀行股份有限公司

20 0000000000000000
21 法定代理人 楊文鈞

22 上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國115年1月12日
23 辯論終結，判決如下：

24 主 文

- 25 一、附表編號1所示被告應就被繼承人鄭岩所有坐落新竹市○○
26 段000地號土地所有權應有部分3600分之78，辦理繼承登
27 記。
- 28 二、兩造共有坐落新竹市○○段000地號土地，應分割由原告單
29 獨取得全部，原告並應補償被告如附表「補償金額」欄位所
30 示之金額。
- 31 三、訴訟費用由兩造依附表「權利範圍」欄所示比例負擔。

01 事實及理由

02 壹、程序方面

03 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
04 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
05 次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
06 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為
07 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤
08 回，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同
09 意撤回，同法第262條第1、2項、第4項後段亦分別定有明
10 文。查本件原告起訴時，原係以鄭岩之繼承人、倪清讚、倪
11 清山、倪清枝、倪清風、倪慧真、倪如琦、倪雯稜、倪朝
12 燦、倪榮宏、倪榮村、倪佳勤、倪世泓、甄中瑀等人為被
13 告，嗣於訴訟進行中，查明鄭岩之繼承人之姓名及實際年籍
14 資料後，乃於民國114年1月3日具狀陳報鄭岩之繼承人之姓
15 名及年籍資料並依其陳報內容提出補正起訴狀（見本院114
16 年度竹司調字第207號卷【下稱竹司調字卷】第51至63頁、
17 第315至323頁），其後又查明鄭葉明、倪培賢實際上並無鄭
18 岩之繼承權而撤回對其2人之訴訟（見本院114年度竹調字第
19 44號卷【下稱竹調字卷】第57頁），最終確認以如附表共有
20 人欄位（原告除外）等人為被告（見竹調字卷第61至69
21 頁）。經核，原告請求本件之分割共有物訴訟，其所為補正
22 被告姓名及撤回部分被告等訴之變更，揆諸前開規定，程序
23 上並無不合，應予准許。

24 二、又當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法
25 律上利害關係之第三人，民事訴訟法第65條第1項定有明
26 文。經查，訴外人倪有霖前於103年間就現已信託登記予被
27 告甄中瑀之應有部分有設定抵押權予第三人吳宜恆，另原告
28 就其應有部分亦有設定抵押權予第三人凱基商業銀行股份有
29 限公司，此有系爭土地登記第一類謄本在卷可稽（見竹司調
30 字卷第71至75頁），則抵押權人吳宜恆及凱基商業銀行股份
31 有限公司核屬具法律上利害關係之第三人，經本院依職權對

01 權利人吳宜恆及凱基商業銀行股份有限公司為訴訟告知，惟
02 其2人受合法通知後，均未聲明參加訴訟，併此敘明。

03 參、本件被告除倪清風、倪清山、倪清枝、倪清讚外，其餘被告
04 經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟
05 法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
06 而為判決。

07 貳、實體方面

08 一、原告主張：

09 (一)坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共
10 有，兩造就系爭土地並無不能分割之約定，並無不能分割之
11 情事，故訴請裁判分割系爭土地。又因系爭土地之共有人甚
12 多，且地形狹長，不利使用，但同段532地號土地，大部分
13 係原告所有（115200分之112704），倘將系爭土地分配予原
14 告，由原告以相當價金補償予各被告，對兩造及社會經濟而
15 言，均為適當之分配方式，原告願依鑑定結果按各被告應有
16 部分之比例補償予各被告。

17 (二)系爭土地之原登記共有人鄭岩已死亡，其等之繼承人均未辦
18 理繼承登記，爰請求其等之繼承人就該繼承人所遺系爭土地
19 應有部分辦理繼承登記。

20 (三)並聲明：

21 1.鄭岩之繼承人應就坐落新竹市○○段000地號土地、應有部
22 分：78/3600，辦理繼承登記。

23 2.兩造共有坐落新竹市○○段000地號土地，請求准予分割；
24 分割方案為將上開土地全部分配予原告，再由原告以相當之
25 金錢補償予被告。

26 3.訴訟費用由兩造依應有部分比例負擔。

27 二、被告答辯：

28 (一)被告倪朝燦：原告願意收購土地之價格過低。

29 (二)被告倪世泓：希望原告直接購買其持分。

30 (三)被告倪清風、倪清山、倪清枝、倪清讚：就鑑價結果，無法
31 接受。

01 (四)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
02 或陳述。

03 三、得心證之理由：

04 (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
05 財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本
06 身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文；又按分割
07 共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行
08 為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條
09 規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有
10 物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可
11 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
12 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
13 繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高
14 法院68年第13次民事庭會議決議(二)、70年第2次民事庭會
15 議決議(二)、69年度台上字第1134號判例意旨參照）。經
16 查，系爭土地原共有人鄭岩於63年10月7日死亡，其繼承人
17 即如附表編號1所示被告均未辦理繼承登記之事實，業據原
18 告提出鄭岩之繼承系統表、戶籍謄本、司法院家事事件公
19 告、臺灣臺北地方法院家事法庭函文等件為證（見竹司調字
20 卷第113至303頁、竹調字卷第49至55頁），並有系爭土地登
21 記第一類謄本在卷存查，揆諸前開說明，原告請求上開被告
22 辦理繼承登記，自屬於法有據，應予准許。又被告倪如琦、
23 倪慧真、倪雯稜除自身分別所有之權利範圍如附表編號6、
24 7、8所示外，另同時為鄭岩之繼承人，附此敘明。

25 (二)次按，各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
26 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
27 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文，此項規定，旨
28 在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。查系爭土
29 地為兩造所共有，其應有部分如附表「權利範圍」欄所示之
30 事實，並據原告提出與其所述相符之系爭土地登記第一類謄
31 本為證，且系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，而共

01 有人亦無就系爭土地有不分割之協議，到庭被告對此亦未爭
02 執，而其餘未到庭被告則未提出書狀作何有利於己之聲明或
03 陳述，是本院依調查證據之結果及斟酌全辯論意旨，應堪認
04 原告上開主張為真實。據此，系爭土地依物之使用目的既無
05 不能分割之情事或訂有不分割期限之特約，復無法協議以為
06 分割，則原告訴請裁判分割，揆諸前揭規定，自屬有據。

07 (三)第按，共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
08 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
09 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：□以
10 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
11 者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有困難時，
12 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
13 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
14 原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
15 受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1至3項分別定
16 有明文。因此請求共有物之分割，應由法院依民法第824條
17 規定命為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有
18 物分割時，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之
19 利益，並應符合公平原則，且社會利益亦應考慮在內。而共
20 有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，
21 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
22 71號判例、90年度台上字第1607號判決意旨參照)。

23 (四)經查，系爭土地位於「變更新竹(含香山)都市計畫(香山
24 地區)細部計畫」牛埔工業區範圍內近埔前公園之綠地用
25 地，係尚未取得之公共設施用地，屬於公共設施保留地，又
26 系爭土地雙面臨14公尺寬牛埔南路及8公尺寬之牛埔南路142
27 巷，土地形狀為長形，現況為部分雜樹木林，部分為水泥鋪
28 面空地等情，業據黃小娟不動產估價師聯合事務所派員到場
29 勘估明確，此有不動產估價報告書在卷可憑(見本院卷第43
30 至161頁)。本院審酌兩造共有之系爭土地地形狹長，且面
31 積狹小，僅有70平方公尺，復因共有人甚多，故除原告外各

01 共有人之持分面積均在10平方公尺以下，如以原物分割方式
02 使各共有人分得與其應有部分比例相對應之土地，勢必難以
03 滿足分割後個別所有人之使用，現實上顯無原物分割分配於
04 各共有之人之可能性。考量系爭土地雙面臨路，地形狹長又狹
05 小，需與鄰接土地合併使用始能提升土地效用，否則難以建
06 築；而與系爭土地相鄰之同段532地號土地雖亦為原告與鄭
07 岩共有之土地，然原告就532地號土地之應有部分比例已逾9
08 5%，是將系爭土地分歸原告單獨取得，再由分得原物之原告
09 以金錢補償其餘共有人，較利於系爭土地之整體規劃及利
10 用，進而發揮其最大經濟效益。是本院綜合審酌系爭土地之
11 面積、共有人之意願，暨分割共有物之目的、經濟效益、公
12 平均衡原則等一切因素，揆諸上開規定及說明，認本件應將
13 系爭土地分歸原告所有，再以價金補償其他未分得土地之共
14 有人，故原告主張之分割方案，尚屬公允、適當而可採。

15 (五)次查，系爭土地經本院囑託黃小娟不動產估價師聯合事務所
16 進行鑑價後，鑑定單價為每平方公尺58,800元、總價為4,11
17 6,000元，有不動產估價報告書附卷可參。被告倪清風、倪
18 清山、倪清枝、倪清讚雖主張鑑定金額過低云云，然本件估
19 價報告係委請兩造同意且為司法院公告之鑑定機構鑑定而得
20 之結論，該估價師與系爭土地共有人均無利害關係，其所為
21 鑑定乃本於中立客觀立場及專業知識而為之，鑑定程序無瑕
22 疵，內容亦無不當，自有相當之憑信性，而可作為本件金錢
23 找補之依據。依此計算，原告應補償予被告之費用，即應以
24 總價為4,116,000元乘以權利範圍之比例而如各如附表「補
25 償金額」欄位所示，至原告提出之補償金額表（見本院卷第
26 178頁），係先將權利範圍折合面積並將小數點後2位以下面
27 積捨去，復再乘以每平方公尺之鑑定單價，而未以各被告之
28 權利範圍計算補償金額，尚不足採。

29 四、綜上所述，原告訴請就系爭土地為分割，本院審酌系爭土地
30 之使用現狀、分割後之利用效益、共有人之利益、兩造之意
31 願，並本於公平合理之原則等情，認將系爭土地分歸由原告

01 取得，由原告補償如附表「補償金額」欄位所示金額予被告
02 之分割方式較為適當，爰判決如主文第2項所示。

03 五、另按，應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
04 割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加，其權利
05 移存於抵押人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以
06 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
07 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
08 文。查系爭土地上有第三人吳宜恆及凱基商業銀行股份有限
09 公司之最高限額抵押權，業如前述，而上開抵押權人吳宜恆
10 及凱基商業銀行股份有限公司經本院訴訟告知後並未到場，
11 亦未具狀參加訴訟，揆諸上開規定，其權利即應分別移存於
12 受託人甄中瑀就系爭土地所分得之補償金及原告所分得之系
13 爭土地，併此敘明。

14 六、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告
15 起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參
16 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原
17 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第
18 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負
19 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人
20 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無寧為其等伸張
21 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，
22 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割
23 結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌全體共有人所受利益，
24 並參酌其應有部分之比例，命全體共有人依如主文第3項所
25 示之比例，分擔訴訟費用。

26 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及舉
27 證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此
28 敘明。

29 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1
30 項。

31 中 華 民 國 115 年 2 月 26 日

民事第一庭 法官 潘韋廷

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。

中華民國 115 年 2 月 26 日

書記官 陳佩瑩

附表：（補償金額表）

編號	被告姓名	權利範圍	折合面積	補償金額 (新臺幣，小數點 後四捨五入)
1 (即鄭岩之繼承人)	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	78/3600 (共同共有)	1.51平方公尺	8萬9180元

	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	倪清讚	493/4800	7.18平方公尺	42萬2748元
3	倪清山	493/4800	7.18平方公尺	42萬2748元
4	倪清枝	493/4800	7.18平方公尺	42萬2748元
5	倪清風	493/4800	7.18平方公尺	42萬2748元
6	倪慧真	655/14400	3.18平方公尺	18萬7221元
7	倪如琦	655/14400	3.18平方公尺	18萬7221元
8	倪雯稜	655/14400	3.18平方公尺	18萬7221元
9	倪朝燦	655/14400	3.18平方公尺	18萬7221元
10	倪榮宏	655/28800	1.59平方公尺	9萬3610元
11	倪榮村	655/28800	1.59平方公尺	9萬3610元
12	倪紹程	655/14400	3.18平方公尺	18萬7221元
13	倪世泓	1965/14400	9.55平方公尺	56萬1663元
14	甄中瑀	78/3600	1.51平方公尺	8萬9180元