

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1529號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 洪海峰律師

張于憶律師

林盟仁律師

被告 鄭旭志

鄭蕙霜

鄭錦璋

鄭涵文

鄭鐵甲

兼上五人共同

訴訟代理人 鄭英俊

被告 鄭飛龍

鄭秀鏘

上一人

訴訟代理人 李廉躬

被告 鄭新枝

訴訟代理人 鄭恩吉

被告 鄭瑞麟

鄭炎村

蘇柏曄

蘇清治

蘇淑真

兼上三人共同

訴訟代理人 鄭明其

01	被	告	徐文川
02	0000000000000000		
03	訴訟代理人		張芬香
04	被	告	鄭恩昇
05	訴訟代理人		鄭朋騰
06	被	告	鄭同文
07	訴訟代理人		鄭勝元
08	被	告	鄭琮龍
09			鄭元盛
10			卓紅源
11	上	一	人
12	訴訟代理人		沈嬌
13	被	告	鄭百宏
14	0000000000000000		
15			鄭來君
16	上17被告共同		
17	訴訟代理人		林樹根律師
18	被	告	林淮如
19			林石發
20			鄭春枝
21			鄭淑葉
22			林張勤
23			林勇豪
24			林岳平
25			鄭淳樺
26			陳淑汝
27	0000000000000000		
28	0000000000000000		
29	0000000000000000		
30			鄭百良
31			鄭誌鵬

01 鄭義承
02 鄭宇玲
03 鄭雅驊
04 鄭金榮
05 陳俊銘
06 陳美金
07 湯志賢
08 吳艷鳳
09 吳艷珠

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 兼上一人

13 訴訟代理人 吳陽輝

14 被 告 吳德生

15 吳重春

16 鄭育丞

17 0000000000000000

18 鄭婷蔚

19 鄭英圖

20 0000000000000000

21 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年7月9日
22 言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 (一)被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭
25 誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊應就其被繼承人鄭鴻渝所有坐
26 落臺南市○○區○○段00地號土地（面積8210.05平方公尺、
27 應有部分66分之1）辦理繼承登記。

28 (二)兩造共有坐落臺南市○○區○○段00地號土地（面積8210.05
29 平方公尺）土地，分割如附圖一所示，即：

30 1.編號25部分（面積319.17平方公尺）、編號25（5）部分

- （面積94.44平方公尺）分歸被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊、鄭鐵甲、鄭英俊、鄭育丞、鄭婷蔚、鄭英圖、鄭旭志、鄭蕙霜、鄭錦璋、鄭涵文取得，並按附表一編號1.所示之應有部分比例保持共有。
- 2.編號25（1）部分（面積1445.54平方公尺）分歸被告鄭秀鏘取得。
- 3.編號25（2）部分（面積1387.39平方公尺）留作通路，由兩造按附表一所示之應有部分比例保持共有。
- 4.編號25（3）部分（面積1240.88平方公尺）分歸被告林淮如、林石發、林張勤、林勇豪、林岳平、鄭春枝、鄭淑葉、鄭金榮、陳俊銘、陳美金、鄭淳樺取得，並按附表一編號4.所示之應有部分比例保持共有。
- 5.編號25（4）部分（面積310.24平方公尺）分歸被告鄭來君取得。
- 6.編號25（6）部分（面積155.12平方公尺）分歸被告鄭新枝取得。
- 7.編號25（7）部分（面積155.11平方公尺）分歸被告鄭恩昇取得。
- 8.編號25（8）部分（面積155.10平方公尺）分歸被告鄭炎村取得。
- 9.編號25（9）部分（面積155.12平方公尺）分歸被告鄭瑞麟取得。
- 10.編號25（10）部分（面積310.29平方公尺）分歸被告陳淑汝取得。
- 11.編號25（11）部分（面積155.09平方公尺）分歸被告湯志賢取得。
- 12.編號25（12）部分（面積155.07平方公尺）分歸被告卓紅源取得。
- 13.編號25（13）部分（面積310.27平方公尺）分歸被告鄭明其取得。

01 14.編號25（14）部分（面積103.42平方公尺）分歸被告蘇淑真
02 取得。

03 15.編號25（15）部分（面積103.42平方公尺）分歸被告蘇清治
04 取得。

05 16.編號25（16）部分（面積103.42平方公尺）分歸被告蘇柏曄
06 取得。

07 17.編號25（17）部分（面積310.15平方公尺）分歸被告鄭飛龍
08 取得。

09 18.編號25（18）部分（面積310.19平方公尺）分歸被告鄭百宏
10 取得。

11 19.編號25（19）部分（面積103.41平方公尺）分歸被告鄭元盛
12 取得。

13 20.編號25（20）部分（面積103.42平方公尺）分歸被告鄭琮龍
14 取得。

15 21.編號25（21）部分（面積103.45平方公尺）分歸原告取得。

16 22.編號25（22）部分（面積310.13平方公尺）分歸被告鄭同文
17 取得。

18 23.編號25（23）部分（面積310.21平方公尺）分歸被告徐文川
19 取得。

20 (三)兩造應補償與應受補償之金額分別詳如附表五所示。

21 (四)訴訟費用由兩造按附表三【訴訟費用負擔比例】欄所示比例負
22 擔。

23 事實及理由

24 壹、程序方面：

25 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
26 減縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一
27 確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民
28 事訴訟法第255條第1項第3款、第5款分別定有明文。而共有
29 物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全
30 體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56
31 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。次按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第1151條、第759條分別定有明文。且共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年度第二次民事庭會議決議參照）。再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項前段、第2項亦有明定。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。另按當事人死亡者，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其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前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條分別定有明文。

(一)本件原告起訴時原係列「鄭鴻渝」、「鄭天水」、「鄭振溪」、「鄭宥丞」為被告之一，並請求判決如附表四編號1.所示，然因鄭鴻渝、鄭天水分別於原告起訴前之民國30年10月28日、91年12月25日即已死亡，是原告乃於111年7月19日以民事起訴狀（更正）追加：(1)鄭鴻渝之繼承人即吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春為本件被告（鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊已為被告，不予追加）；(2)鄭天水之繼承人即鄭鐵甲、鄭英俊、鄭宥丞、鄭婷蔚、鄭英圖為本件被告，並變更訴之聲明為如附表四編號2.所示。嗣因鄭宥丞之姓名有誤繕之情，故原告於111年10月18日以民事陳報二狀將鄭宥丞之姓名更正為鄭育丞，並於112年3月9日言詞辯論期日當庭撤回對鄭鴻渝、鄭天水之起訴。

01 (二)其後因被告鄭振溪於訴訟繫屬中之111年8月3日死亡，其繼
02 承人係林宸翊、鄭朋騰、鄭恩昇、鄭依容，而被告鄭恩昇於
03 111年8月31日就被告鄭振溪所有坐落臺南市○○區○○段00
04 地號土地（應有部分44分之1；下稱系爭土地）以分割繼承
05 為原因辦畢所有權移轉登記，並於112年2月1日以民事聲明
06 承受訴訟狀聲明承受此部分訴訟，此有除戶謄本、繼承人戶
07 籍謄本、繼承系統表、系爭土地登記謄本在卷可稽，是原告
08 乃於112年3月9日言詞辯論期日當庭撤回對林宸翊、鄭朋
09 騰、鄭依容部分之訴訟，並撤回訴之聲明第3項有關辦理繼
10 承登記部分之請求。

11 (三)又因鄭天水之繼承人即鄭鐵甲、鄭英俊、鄭育丞、鄭婷蔚、
12 鄭英圖就鄭天水所有系爭土地（應有部分198分之2）已辦畢
13 繼承登記，是原告乃於113年1月4日言詞辯論期日當庭撤回
14 訴之聲明第2項有關辦理繼承登記部分之請求。

15 (四)原告所為核均與前揭規定並無不合，均應予准許。

16 二、除被告鄭飛龍、鄭秀鏘、鄭新枝、鄭瑞麟、鄭炎村、蘇柏
17 曄、蘇清治、蘇淑真、鄭明其、徐文川、鄭恩昇、鄭同文、
18 鄭琮龍、鄭元盛、卓紅源、鄭百宏、鄭來君（前開17人下合
19 稱被告鄭飛龍等17人）、陳淑汝、湯志賢、鄭旭志、鄭蕙
20 霜、鄭錦璋、鄭涵文、鄭鐵甲、鄭英俊於最後言詞辯論期日
21 到場外，其餘被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到
22 場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
23 聲請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)坐落臺南市○○區○○段00地號（面積8210.05平方公尺、
27 使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地）之土地為
28 兩造所共有，應有部分比例詳如附表三所示；因兩造對於系
29 爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割
30 之情形，惟無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1項、
31 第824條第1、2項之規定，請求裁判分割。

01 (二)原告主張變價分割，並將變賣所得價金分配予兩造：

02 1.系爭土地面積雖大，然地形並不方正，且土地共有人數眾
03 多，各共有人之應有部分比例介於1/22至1/369間，如以
04 原物分割，所能分得之土地面積最大為373平方公尺、最
05 小為20.73平方公尺，將造成土地過於細分，並致面積小
06 無從利用，而無法達到土地最大之經濟效益，是以原物分
07 配於各共有人顯有困難，徒增困擾。

08 2.又系爭土地上有建物占用之情形，實際使用現況詳如附圖
09 三所示，是房、地間使用狀況互為依存，無法分離，如依
10 兩造應有部分比例為原物分割，恐將有損該土地、建物之
11 完整性，造成日後使用上之困難、法律關係趨於複雜，致
12 無法發揮該土地、建物經濟上之利用價值，顯然不適宜為
13 原物分割。然如以變價分割，共有人中若對於系爭土地已
14 作使用規劃或有特殊感情，且有意取得系爭土地之完整所
15 有權者，得於變賣程序參與競標，買回系爭土地，亦可避
16 免兩造對系爭土地客觀市價之疑慮，自屬良性公平競價之
17 結果，較有利於各共有人，且使系爭土地及其上坐落之未
18 辦保存登記建物之所有權得同歸於一人所有，是原告主張
19 變價分割，並將變賣所得價金分配予兩造。

20 (三)惟若本院認系爭土地應以原物分割為妥，則原告希望分得被
21 告鄭飛龍等17人所主張如附圖一所示編號25（21）部分之土
22 地。

23 (四)並聲明：請求判決如附表二編號3.所示。

24 二、被告等抗辯：

25 (一)被告鄭飛龍等17人部分：

26 1.被告主張依附圖一所示之分割方案及附表一所示之應有部
27 分比例分割系爭土地：

28 (1)系爭土地上已建有被告徐文川、鄭來君、鄭飛龍、鄭百
29 宏、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、鄭新枝、鄭恩昇、鄭瑞
30 麟、鄭炎村、卓紅源、陳淑汝、鄭明其等14人歷代居住
31 之房屋【實際使用現況詳如附圖三所示，即建物編號A

(門牌號碼1號)部分為被告徐文川所有；編號B(門牌號碼2號)部分為被告鄭來君所有；編號C(門牌號碼5號之1)部分為被告鄭飛龍、鄭百宏所有；編號D(門牌號碼5號之1前鐵皮屋)部分為被告鄭飛龍所有；編號E(門牌號碼5號)部分為被告蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真所有；編號F(門牌號碼6號)部分為被告鄭新枝、鄭恩生，鄭瑞麟、鄭炎村所有；編號G(門牌號碼7號)部分為被告卓紅源、陳淑汝、湯志賢所有；編號H(門牌號碼5號)部分為被告鄭明其所有；編號I(門牌號碼14號、15號)部分為訴外人鍾振村、鍾振全所有】，現仍住有老年人及在附近耕種之農民等情，業經本院履勘現場，製有勘驗測量筆錄及現場照片15張在卷可稽，並經臺南市白河地政事務所製作如附圖三所示之土地複丈成果圖在卷可憑。而原告係於111年5月16日始以拍賣為原因取得系爭土地之應有部分66分之1，其未考慮各共有人之利害關係，居住使用情形及默示分管之時空背景，即遽爾主張以全部變價之方式分割系爭土地，殊有未當，不足採取。

(2)又被告湯志賢亦係於110年12月22日始以拍賣為原因取得系爭土地44分之1之所有權，並非居住於系爭土地上之原所有權人，其主張如附圖二所示之分割方案，係以系爭土地為空地之前提下所為之分割方法，並未考慮現住在系爭土地上之前開共有人之房屋，如依附圖二所示之分割方案，則被告鄭飛龍、鄭百宏、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、卓紅源、陳淑汝、鄭明其等8人之房屋須全部拆除，其中被告卓紅源為經濟上弱勢，於拆除房屋後將無處可住；被告鄭英俊等人分得如附圖二編號25(11)部分與使用現況不符；被告陳淑汝分得如附圖二編號25(12)即縣道與巷道三角窗位置，亦有不公平之處，顯見附圖二所示之分割方案未依各共有人使用現狀分割，而未能維持現狀，減少各共有人所受損害，並非

妥善之分割原則，洵有未妥。

(3)被告主張如附圖一所示之分割方案，雖亦有拆除到被告鄭明其、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、鄭飛龍、鄭百宏之房屋，惟渠等或係叔侄或係堂兄弟關係，誼屬至親，應可相互諒解，且渠等6人均有簽署同意書，同意附圖一所示之分割方案，及同意若現有建物超越上開分割方案之界線時，願意自行拆除等語。況如附圖一所示之分割方案係依共有人現有使用狀況予以分割，以維持現狀，減少共有人所受損害，達到經濟效用，符合公平經濟原則，當屬最妥適之分割方案。

(4)至原告雖主張系爭土地原則上應採變價分割，然若要採原物分割，其願意退讓為被告鄭飛龍等17人主張之分割方案，但希望可以選到比較好之位置等語，惟原告主張之變價分割方案，就系爭土地之使用狀況而言，本即非適當之分割方法，應已不足採，實無所謂願意退讓而獲取附圖一編號(21)三角窗較好位置之理，原告上開主張，殊無足採，被告鄭元盛、鄭琮龍仍主張就附圖一編號25(19)、25(20)、25(21)與原告共三人以抽籤方式決定分配之位置較為公平。

2.被告均不同意就各共有人間鑑價互相找補金額：

(1)各共有人就系爭土地之使用現況，無論是空地、種植果樹、建屋居住，或使用巷道，均係宗族間歷經三代以上默示分管協議之結果，各共有人間大部分係三代以內之親族關係，因此被告均願就各共有人使用現狀定分割方法，減少共有人所受之損害，不願再計較所分得土地之市價高低；況各共有人之後所分得土地面積僅約100多或300多平方公尺，即約為40餘坪或90餘坪，且鄉村地區之地價亦僅每坪約新臺幣(下同)5、6萬元而已，殊無再費周章予以鑑價找補之必要。

(2)又如法院判決互相補償之判決確定後，在地政事務所辦理分割登記時，必須各共有人出具互相補償之支付憑

證，且須出具印鑑證明，以資證明互相補償完畢之事實，才能憑以辦理分割登記。而本件各共有人全部有50人之多，有部分共有人旅居國外，因此如欲全部找補完畢，並均能出具印鑑證明，恐需費時多年，而不具實益。

3.並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告湯志賢部分：被告主張依附圖二所示之分割方案及附表二所示之應有部分比例分割系爭土地，因該方案不會切到被告鄭來君之建物，且分割線直線規畫，動線良好，土地建築線整齊。又以一般不動產交易情形而言，居住於系爭土地上之人，因有水電使用之故，是其取得土地之價值是否較未居住於系爭土地上而未使用水電之人高，鑑定報告並未考量此情，是被告對於長信不動產估價師聯合事務所之鑑定報告聲請補充鑑定。並聲明：原告之訴駁回。

(三)被告陳淑汝部分：被告同意被告湯志賢所主張如附圖二（含附表二）之分割方案，因若依被告鄭飛龍等17人所提如附圖一（含附表一）之分割方案，將致被告分得之土地前方有水利局土地上之樹木與電線桿，無法遷移，也無法進出。又附圖一之分割方案無消防通道，消防車亦無法通行，是該分割方案並不妥適。另被告於系爭土地分割後取得最角落之位置，為開闢6米道路，已致被告損失近20坪之土地，若被告於系爭土地鑑價後尚需以金錢找補償其他共有人，對被告顯失公平。並聲明：原告之訴駁回。

(四)被告鄭旭志、鄭蕙霜、鄭錦璋、鄭涵文、鄭鐵甲、鄭英俊部分：

1.被告同意依被告湯志賢所提如附圖二所示之分割方案分割系爭土地：附圖二所示之紅色線為建築線與分割線，其中：編號25（14）、25（15）、25（16）、25（19）、25（20）、25（21）、25（1）、25（5）；編號25（22）、25（4）、25（3）、25（2）；編號25（12）、25（11）、25（10）、25（9）、25（8）、25（7）、25

(6)、24、25 (24)，街道與建築線整齊，建築線與建築線相連接，延伸且整齊，街道與建地之劃分亦整齊，是附圖二所示之分割方案應屬妥適、可行。

2.至被告鄭飛龍等17人所提如附圖一所示之分割方案，因編號25 (19)、25 (20)、25 (19)、25 (1)、25之建築線與街道均不整齊且不相連接，交通上轉彎之處有危險，易生交通事故。另編號25 (16)、25 (15)、25 (6)、25 (7)、25 (8)、25 (9)、25 (4)建築物突出於建築線之外，與建築法第51條之規定不符。是以，附圖一所示之分割方案，整體之街道與建築線不整齊且均為彎曲線，建築線互不相連，街道與建地之劃分凌亂，有礙市容觀瞻，交通及土地位置亦不均衡，難收分割之效果。

3.並聲明：原告之訴駁回。

(五)被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春部分：被告均不知悉被繼承人鄭鴻渝遺有系爭土地，且被告長期居住北部，對系爭土地無利用關係，因此無意繼承或處理系爭土地分割事宜，是被告對系爭土地之分割方式並無意見，尊重其他繼承人權益及意願，僅求公平、合法。並聲明：原告之訴駁回。

(六)被告林淮如、林石發、鄭春枝、鄭淑葉、林張勤、林勇豪、林岳平、鄭淳樺、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊、鄭金榮、陳俊銘、陳美金、鄭育丞、鄭婷蔚、鄭英圖部分：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀表示意見。

三、本院之判斷：

(一)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟於提起分割共有物之訴，合併請求繼承人應先辦理繼承登記，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012、1134號判例參照）。查系爭土地之登記謄本上所登記之所有權人之一即訴外人鄭鴻渝業已於

30年10月28日死亡，而鄭鴻渝之繼承人即被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊就鄭鴻渝所有系爭土地之應有部分尚未辦理繼承登記乙節，有土地登記謄本、戶籍謄本、繼承系統表在卷可參，是原告訴請被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊應就其被繼承人鄭鴻渝所有系爭土地（應有部分為66分之1）辦理繼承登記，即屬有據，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

(二)次按共有人除共有物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限外，得隨時請求分割共有物；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物分配於各共有人，民法第823條第1項前段、第824條第1項、第2項第1款前段分別定有明文。本件原告主張兩造共有系爭土地（應有部分詳如附表三所示），並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，然對於分割方法迄未能達成協議等情，業據原告提出系爭土地登記謄本、地籍圖謄本為憑，且為被告所不爭執，依前開規定，原告請求裁判分割系爭土地，於法自屬有據。

(三)再按以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4項亦定有明文。而分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持共同共有者，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院92年度台上字第1534號、91年度台上字第407號判決參照）。查：

1.被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊為被繼承人鄭鴻渝之繼承人；被告鄭鐵甲、鄭英俊、鄭育丞、鄭婷蔚、鄭英

圖為被繼承人鄭天水之繼承人，因繼承關係須就分得之土地保持公同共有，則分割方案中即附圖一編號25、25（5）與附圖二編號25（5）、25（11），繼承自鄭鴻渝、鄭天水部分，於分割後由該等共有人保持共有，於法並無不合。

2.又兩造所主張之分割方案中之有關留作道路部分（即附圖一編號25（2）、附圖二編號25部分），其使用目的既係為供通行，自應由通行該部分土地之兩造按原應有部分比例保持共有。

3.另其餘分割後保持共有部分，各該共有人就附圖一、二所示之分割方案，並未到庭或以書狀陳明不願保持共有，顯見渠等願於分割後就取得之土地保持共有。

(四)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；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。(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，民法第824條第1項、第2項第1款前段、第2款前段分別定有明文。而分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字第271號、98年度台上字第2058號民事判決意旨參照）。本院審酌：

1.系爭土地之使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，其上有如附圖三所示之建物，即編號A（門牌號碼1號）部分為被告徐文川所有；編號B（門牌號碼2號）部分為被告鄭來君所有；編號C（門牌號碼5號之1）部分為被告鄭飛龍、鄭百宏所有；編號D（門牌號碼5號之1前鐵皮屋）部分為被告鄭飛龍所有；編號E（門牌號碼5號）部分為被告蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真所有；編號F（門牌號碼6

號)部分為被告鄭新枝、鄭恩生，鄭瑞麟、鄭炎村所有；
編號G(門牌號碼7號)部分為被告卓紅源、陳淑汝、湯志賢所有；編號H(門牌號碼5號)部分為被告鄭明其所有；
編號I(門牌號碼14號、15號)部分為訴外人鍾振村、鍾振全所有等情，為兩造所不爭執，復經本院履勘現場，製有勘驗測量筆錄、現場照片在卷可憑，並囑託地政人員繪製如附圖三所示之複丈成果圖在卷可稽，堪認為真實。

(二)原告雖主張將系爭土地予以變價分割，然法院裁判分割時，原則上應採行原物分配於各共有人之方式，如以原物分配有事實或法律上之困難，始得考量採變價分割之方式，而到庭之被告均已明示欲取得原物，且依系爭土地現況，並無難以將原物分配予各共有人之情形，是原告上開主張之變價分割，自有不當，尚難憑採。

(三)至被告鄭飛龍等17人、湯志賢各提出之如附圖一、二所示之分割方案，兩分割方案考量之差異無非係是否遷就使用現況，本院認採如附圖一所示之分割方案及附表一所示之應有部分比例分割系爭土地，較為妥適，理由如下：

1.如附圖二所示之分割方案，雖分割線採直線規畫，動線良好，分割後之土地建築線整齊，惟該方案並未考慮現居住在系爭土地上之共有人之房屋，如採附圖二所示之分割方案，則被告鄭飛龍、鄭百宏、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、卓紅源、陳淑汝、鄭明其等人之房屋勢須拆除，且被告鄭英俊等分得如附圖二編號25(11)部分與使用現況不符，顯見附圖二所示之分割方案並未依各共有人使用現狀分割，將造成現有建物之共有人受有損害，尚非妥善之分割原則。

2.而如採附圖一所示之分割方案，雖亦有拆除到被告鄭明其、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、鄭飛龍、鄭百宏之房屋，惟渠等6人均有簽署同意書，同意採附圖一所示之分割方案，及同意若現有建物超越上開分割方案之界線時，願意自行拆除等語(卷一)第283頁)，且附圖一所

01 示之分割方案係依共有人現有使用狀況予以分割，以減
02 少共有人所受損害，應屬較為妥適之分割方案。至附圖
03 一編號25（19）、25（20）、25（21）部分，於分割後
04 應由何人（原告、鄭元盛、鄭琮龍）取得何部分，因考
05 量原告與系爭土地之其餘共有人並無親誼關係，本院認
06 由原告取得編號25（21）部分土地，於日後土地利用之
07 便利或經濟效益上（即考量與鄰地之友好關係），應較
08 不易與鄰地有糾紛，較為妥適。

09 (五)又按分割共有物之訴，以原物為分配時，如共有人中，有不
10 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條
11 第3項定有明文。且共有物之原物分割，依民法第825條規定
12 觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移
13 轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。是以原物
14 分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低
15 之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就
16 其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，方符共
17 有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。而所謂金
18 錢補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。依前所
19 述，本院雖認系爭土地應依如附圖一所示之方案分割，然因
20 該分割方案，各共有人取得土地之位置有價值上之差異且未
21 依原應有部分比例取得分割之土地，是分割後各共有人應如
22 何補償乙節，業經本院指定長信不動產估價師聯合事務所為
23 鑑定人，並經鑑定人劉生泉鑑定後認如依附圖一及附表一所
24 示之方案分割系爭土地，被告鄭秀鏘、陳淑汝、湯志賢、卓
25 紅源、鄭飛龍、鄭百宏、原告、被告鄭同文、徐文川應給付
26 鄭鴻渝之繼承人（即被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德
27 生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅
28 驊）、鄭添水之繼承人（即被告鄭鐵甲、鄭英俊、鄭育丞、
29 鄭婷蔚、鄭英圖）、被告鄭旭志、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義
30 承、鄭蕙霜、鄭錦璋、鄭涵文、鄭宇玲、鄭雅驊、林淮如、
31 林石發、林張勤、林勇豪、林岳平、鄭春枝、鄭淑葉、鄭金

01 榮、陳俊銘、陳美金、鄭淳樺、鄭來君、鄭新枝、鄭恩昇、
02 鄭炎村、鄭瑞麟、鄭明其、蘇淑真、蘇清治、蘇柏曄、鄭元
03 盛、鄭琮龍各如附表五所示之金額，此有該報告書（第6
04 頁）在卷可憑，是本院審酌系爭土地之價格、目前之經濟景
05 氣及前開鑑定報告之意見，認依如附圖一及附表一所示之方
06 案分割系爭土地，兩造應互相補償之金額各如附表五所示。
07 至被告湯志賢雖爭執該報告鑑價結果，認鑑定人未考慮居住
08 在系爭土地上使用水電之共有人取得土地之價值較高，未居
09 住在系爭土地上使用水電之共有人所取得之土地價值較低云
10 云，惟被告湯志賢此爭執，僅係其個人猜測，並未提出任何
11 佐證以釋明鑑定人之鑑定程序或依據有何不妥之處，是被告
12 湯志賢聲請補充鑑定，本院認尚無必要。

13 四、綜上所述，原告主張系爭土地，兩造並無不分割之特約，又
14 無不能分割之情事，自屬可信，是原告訴請裁判分割系爭土
15 地，於法自無不合。本院審酌兩造之應有部分之比例、使用
16 現狀、經濟效益及兩造之意願等情，認被告鄭飛龍等17人所
17 主張如附圖一、附表一所示之分割方案符合公平原則，並兼
18 顧共有人之意願及土地之利用情形，爰採為本件之分割方
19 法，並認兩造應以如附表五所示之金錢互為補償。

20 五、末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
21 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
22 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
23 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
24 加。亦為民法第824條之1第2項所明定。查被告鄭元盛之應
25 有部分曾設定抵押權予訴外人臺灣新光商業銀行股份有限公
26 司，而經本院告知本件訴訟，並未聲明參加訴訟，此有上開
27 土地登記資料及訴訟告知函、送達證書在卷可參（營司簡調
28 字卷第44頁，本院卷(一)第235、235-1頁），是依前開規定，
29 系爭土地分割後，上開抵押權人對系爭土地之抵押權，自應
30 移存於抵押人鄭元盛分得之部分，附此說明。

31 六、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界

或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部；民事訴訟法第78條、第80條之1分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益及就系爭土地應有部分之比例確定訴訟費用之負擔如判決如主文第4項所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 7 月 30 日
民事第二庭 法 官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後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 30 日
書記官 林政良

附表一：依附圖一（被告鄭飛龍等17人）之分割方案，各共有人於分割後取得土地之應有部分比例					
編號	附圖一所示之土地編號	面積 （平方公尺）		取得之共有人	附圖一所示土地之應有部分
1.	25	319.17	413.61	鄭鴻渝之繼承人即被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊共同共有	24分之6
	25（5）	94.44		鄭天水之繼承人即被告鄭鐵甲、鄭英俊、鄭育丞、鄭婷蔚、鄭英圖共同共有	24分之4
				被告鄭旭志	24分之2
				被告鄭百良	24分之1
				被告鄭誌鵬	24分之2
				被告鄭義承	24分之1
				被告鄭蕙霜	24分之2
				被告鄭錦璋	24分之2
				被告鄭涵文	24分之2
				被告鄭宇玲	24分之1

(續上頁)

01

			被告鄭雅驊	24分之1
2.	25 (1)	1445.54	被告鄭秀鏘	全部
3.	25 (2)	1387.39	巷道	依兩造應有部分比例共有
4.	25 (3)	1240.88	被告林淮如	24分之6
			被告林石發	24分之3
			被告林張勤	24分之1
			被告林勇豪	24分之1
			被告林岳平	24分之1
			被告鄭春枝	24分之1
			被告鄭淑葉	24分之1
			被告鄭金榮	24分之3
			被告陳俊銘	24分之3
			被告陳美金	24分之3
			被告鄭淳樸	24分之1
5.	25 (4)	310.24	被告鄭來君	全部
6.	25 (6)	155.12	被告鄭新枝	全部
7.	25 (7)	155.11	被告鄭恩昇	全部
8.	25 (8)	155.10	被告鄭炎村	全部
9.	25 (9)	155.12	被告鄭瑞麟	全部
10.	25 (10)	310.29	被告陳淑汝	全部
11.	25 (11)	155.09	被告湯志賢	全部
12.	25 (12)	155.07	被告卓紅源	全部
13.	25 (13)	310.27	被告鄭明其	全部
14.	25 (14)	103.42	被告蘇淑真	全部
15.	25 (15)	103.42	被告蘇清治	全部
16.	25 (16)	103.42	被告蘇柏曄	全部
17.	25 (17)	310.15	被告鄭飛龍	全部
18.	25 (18)	310.19	被告鄭百宏	全部
19.	25 (19)	103.41	被告鄭元盛	全部
20.	25 (20)	103.42	被告鄭琮龍	全部
21.	25 (21)	103.45	原告均和資產管理股份有限公司	全部
22.	25 (22)	310.13	被告鄭同文	全部
23.	25 (23)	310.21	被告徐文川	全部
總面積		8210.05		

02

附表二：依附圖二（被告湯志賢）之分割方案，各共有人於分割後取得土地之應有部分比例				
編號	附圖二所示之土地編號	面積 (平方公尺)	取得之共有人	附圖二所示土地之應有部分
1.	25	1378.14	巷道	依兩造應有部分比例共有
2.	25 (1)	1455.19	被告鄭秀鏘	全部
3.	25 (2)	623.76	被告林淮如	2分之1
			被告林石發	4分之1
			被告林張勤	12分之1
			被告林勇豪	12分之1

			被告林岳平	12分之1
4.	25 (3)	624.62	被告鄭春枝	12分之1
			被告鄭淑葉	12分之1
			被告鄭金榮	4分之1
			被告陳俊銘	4分之1
			被告陳美金	4分之1
			被告鄭淳樺	12分之1
5.	25 (4)	311.89	被告鄭來君	全部
6.	25 (5)	207.90	被告鄭百良	按原應有部分比例保持共有
			被告鄭誌鵬	
			被告鄭義承	
			被告鄭宇玲	
			被告鄭雅驊	
			被告吳艷鳳	
			被告吳艷珠	
			被告吳陽輝	
			被告吳德生	
			被告吳重春	
7.	25 (6)	155.94	被告鄭新枝	全部
8.	25 (7)	155.94	被告鄭恩昇	全部
9.	25 (8)	155.94	被告鄭炎村	全部
10.	25 (9)	155.94	被告鄭瑞麟	全部
11.	25 (10)	155.94	被告卓紅源	全部
12.	25 (11)	207.94	被告鄭鐵甲	按原應有部分比例保持共有
			被告鄭英俊	
			被告鄭育丞	
			被告鄭婷蔚	
			被告鄭英圖	
			被告鄭旭志	30分之5
			被告鄭蕙霜	30分之5
			被告鄭錦璋	30分之5
			被告鄭涵文	30分之5
13.	25 (12)	311.89	被告陳淑汝	全部
14.	25 (13)	311.88	被告鄭明其	全部
15.	25 (14)	103.97	被告蘇淑真	全部
16.	25 (15)	103.97	被告蘇清治	全部
17.	25 (16)	103.97	被告蘇柏曄	全部
18.	25 (17)	311.87	被告鄭飛龍	全部
19.	25 (18)	311.89	被告鄭百宏	全部
20.	25 (19)	103.97	原告均和資產管理股份有限公司	全部
21.	25 (20)	103.95	被告鄭元盛	全部
22.	25 (21)	103.95	被告鄭琮龍	全部
23.	25 (22)	311.87	被告鄭同文	全部
24.	25 (23)	311.89	被告徐文川	全部

(續上頁)

01

25.	25 (24)	125.84	被告湯志賢	全部
總面積		8210.05		

02

附表三：兩造共有系爭土地之應有部分比例及訴訟費用負擔比例					
編號	土地所有權人	應有部分比例及訴訟費用負擔比例	編號	土地所有權人	應有部分比例及訴訟費用負擔比例
1.	被告鄭旭志	1/198	28.	被告鄭明其	3/66
2.	被告鄭蕙霜	1/198	29.	被告鄭百良	1/396
3.	被告鄭飛龍	3/66	30.	被告鄭誌鵬	2/396
4.	被告鄭秀鏘	14/66	31.	被告鄭義承	1/396
5.	被告林淮如	1/22	32.	被告鄭宇玲	1/396
6.	被告鄭百宏	3/66	33.	被告鄭雅驊	1/396
7.	被告林石發	1/44	34.	被告鄭金榮	3/132
8.	被告鄭春枝	1/132	35.	被告陳俊銘	3/132
9.	被告鄭淑葉	1/132	36.	被告陳美金	3/132
10.	被告鄭新枝	1/44	37.	被告徐文川	4/88
11.	被告鄭瑞麟	1/44	38.	被告湯志賢	1/44
12.	被告鄭炎村	1/44	39.	被告吳艷鳳	與編號29.至33.所示被告，均為鄭鴻渝之繼承人 (1)應有部分比例：公司共有1/66 (2)訴訟費用負擔比例：連帶負擔1/66
13.	被告卓紅源	1/44	40.	被告吳艷珠	
14.	被告林張勤	1/132	41.	被告吳陽輝	
15.	被告林勇豪	1/132	42.	被告吳德生	
16.	被告林岳平	1/132	43.	被告吳重春	6
17.	被告鄭錦璋	1/198	44.	被告鄭鐵甲	鄭天水之繼承人 (1)應有部分比例：公司共有2/198 (2)訴訟費用負擔比例：連帶負擔2/198
18.	被告鄭淳樺	1/132	45.	被告鄭英俊	
19.	被告鄭來君	6/132	46.	被告鄭育丞	
20.	被告鄭同文	3/66	47.	被告鄭婷蔚	
21.	被告鄭琮龍	1/66	48.	被告鄭英圖	98
22.	被告鄭元盛	1/66	49.	被告鄭恩昇	1/44
23.	被告陳淑汝	3/66	50.	原告均和資產管理股份有限公司	1/66
24.	被告鄭涵文	1/198			
25.	被告蘇柏曄	1/66			

01

26.	被告蘇清治	1/66			
27.	被告蘇淑真	1/66			

02

附表四：原告訴之聲明

編號	訴之聲明內容
1.	一、兩造共有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地應予變價分割，所得價金由兩造依調解卷第32-33頁附表一所示之應有部分比例分配 二、訴訟費用由兩造依調解卷第32-33頁附表一「變價分割所得價金分配比例暨訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔
2.	一、被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊應就被繼承人鄭鴻渝所有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地，應有部分66分之1辦理繼承登記。 二、被告鄭鐵甲、鄭英俊、鄭英圖、鄭宥丞、鄭婷蔚應就被繼承人鄭天水所有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地，應有部分198分之2辦理繼承登記。 三、被告林宸翊、鄭朋騰、鄭恩昇、鄭依容應就被繼承人鄭振溪所有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地，應有部分44分之1辦理繼承登記。 四、兩造共有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地應予變價分割，所得價金由兩造依調解卷第231-233頁附表一所示之應有部分比例分配。 五、訴訟費用由兩造依調解卷第231-233頁附表一「變價分割所得價金分配比例暨訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。
3.	一、被告吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊應就被繼承人鄭鴻渝所有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地，應有部分66分之1辦理繼承登記。 二、兩造共有坐落於臺南市○○區○○段00地號上地應予變價分割，所得價金由兩造依調解卷第231-233頁附表一所示之應有部分比例分配。 三、訴訟費用由兩造依調解卷第231-233頁附表一「變價分割所得價金分配比例暨訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

附表五：依附圖一及附表一分割方案之各共有人相互找補金額（新臺幣：元）										
應找付人暨金額 └───┐ 應受補人暨金額└───┐	被告鄭秀鏘	被告陳淑汝	被告湯志賢	被告卓紅源	被告鄭飛龍	被告鄭百宏	原 告	被告鄭同文	被告徐文川	合計
鄭鴻淪之繼承人	5,520	5,879	2,471	2,465	5,838	5,849	2,267	5,832	2,225	38,346
鄭天水之繼承人	3,680	3,919	1,647	1,644	3,892	3,900	1,511	3,888	1,484	25,565
被告鄭旭志	1,840	1,960	823	822	1,946	1,950	756	1,944	742	12,783
被告鄭百良	920	980	412	411	973	975	378	972	371	6,392
被告鄭誌鵬	1,840	1,960	823	822	1,946	1,950	756	1,944	742	12,783
被告鄭義承	920	980	412	411	973	975	378	972	371	6,392
被告鄭蕙霜	1,840	1,960	823	822	1,946	1,950	756	1,944	742	12,783
被告鄭錦璋	1,840	1,960	823	822	1,946	1,950	756	1,944	742	12,783
被告鄭涵文	1,840	1,960	823	822	1,946	1,950	756	1,944	742	12,783
被告鄭宇玲	920	980	412	411	973	975	378	972	371	6,392
被告鄭雅驊	920	980	412	411	973	975	378	972	371	6,392
被告林淮如	8,130	8,659	3,640	3,631	8,598	8,616	3,339	8,590	3,278	56,481
被告林石發	4,065	4,329	1,820	1,815	4,299	4,308	1,670	4,295	1,639	28,240
被告林張勤	1,355	1,443	607	605	1,433	1,436	556	1,432	546	9,413
被告林勇豪	1,355	1,443	607	605	1,433	1,436	556	1,432	546	9,413
被告林岳平	1,355	1,443	607	605	1,433	1,436	556	1,432	546	9,413
被告鄭春枝	1,355	1,443	607	605	1,433	1,436	556	1,432	546	9,413
被告鄭淑葉	1,355	1,443	607	605	1,433	1,436	556	1,432	546	9,413
被告鄭金榮	4,065	4,329	1,820	1,815	4,299	4,308	1,670	4,295	1,639	28,240
被告陳俊銘	4,065	4,329	1,820	1,815	4,299	4,308	1,670	4,295	1,639	28,240
被告陳美金	4,065	4,329	1,820	1,815	4,299	4,308	1,670	4,295	1,639	28,240
被告鄭淳樺	1,355	1,443	607	605	1,433	1,436	556	1,432	546	9,413
被告鄭來君	30,394	32,371	13,608	13,576	32,147	32,211	12,484	32,114	12,254	211,159
被告鄭新枝	5,641	6,008	2,525	2,520	5,966	5,978	2,317	5,960	2,274	39,189
被告鄭恩昇	5,650	6,018	2,530	2,524	5,976	5,988	2,319	5,970	2,278	39,253
被告鄭炎村	7,244	7,716	3,243	3,237	7,662	7,677	2,975	7,654	2,921	50,329
被告鄭瑞麟	7,226	7,696	3,235	3,228	7,643	7,658	2,968	7,635	2,913	50,202
被告鄭明其	8,083	8,609	3,619	3,610	8,549	8,566	3,320	8,540	3,259	56,155
被告蘇淑真	3,754	3,999	1,681	1,677	3,971	3,978	1,542	3,967	1,514	26,083
被告蘇清治	3,754	3,999	1,681	1,677	3,971	3,978	1,542	3,967	1,514	26,083
被告蘇柏曄	3,754	3,999	1,681	1,677	3,971	3,979	1,542	3,966	1,514	26,083
被告鄭元盛	578	616	259	258	612	613	238	611	233	4,018
被告鄭琮龍	3,754	3,999	1,681	1,677	3,971	3,979	1,542	3,966	1,514	26,083
合計	134,432	143,181	60,186	60,045	142,183	142,468	55,214	142,040	54,201	933,950