臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第132號

原　　告　恩至建設股份有限公司
法定代理人　謝嘉宏
訴訟代理人　潘維成律師
被　　告　鍾慶福
　　鍾建庭
　　鍾園香
　　鍾慶雲
　　鍾慶文
　　王鍾鳳英
　　鍾徐福貞
　　鍾秀春
　　鍾武政
　　鍾武安
　　張文海
　　曾張銀妹
　　莊張瑞香
　　黃張瑞粉
　　張瑞珍
　　張文輝
　　張文權
　　張文寶
　　鍾勇光
　　鍾威垣
　　鍾文書
　　謝秋芳
　　林秋萍
　　林秋燕
　　林秋樺
　　鍾洪玉女
受　告　知

訴　訟　人　柯美如

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國110 年4 月28日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、附表編號1 至18之當事人應就其繼承取得被繼承人鍾阿勉所有坐落於桃園市○○區○○段○○○號土地所有權應有部分7860分之16辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○○號土地應予分割，其分割方法為原告取得上開土地所有權全部，再由原告依附表應受補償金額欄所示之金額，補償被告。

三、訴訟費用由兩造按附表應有部分欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分；當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人，民法第824 之1 條第2 項第3 款、民事訴訟法第65條第1 項分別定有明文。查本案之土地登記第三類謄本記載（見本院調字卷第53頁），可知柯美如於民國89年4 月26日被登記為系爭土地最高限額抵押權人，債權額比例1 分之1 ，擔保債權總金額新臺幣（下同）500,000 元，債務人為鍾勇光，設定權利範圍2560分之7 ，並經原告就本件分割共有物訴訟向柯美如為告知訴訟（見109 年度壢司調字第25號卷第19頁），而其未參加訴訟，則依前開規定，本件對最高限額抵押權人柯美如已生告知訴訟之效力，其抵押權移存於鍾勇光分得之部分，而鍾勇光對原告有價金補償請求權（詳後述），柯美如之抵押權依民法第824 條之1 第3 項準用第881 條第1 項、第2 項，轉變為權利質權。

二、本件全體被告經合法送達，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其

一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

坐落於桃園市○○區○○段○○○號土地，面積1006.63平方公尺（下稱系爭土地）係兩造共有，應有部分如附表應有部分欄所示，兩造間就系爭土地未定有不分割之約定，系爭土地亦無不得分割之限制，又原告所有之權利範圍已超過80%，而其他被告之權利範圍甚小，如採原物分割將造成其餘被告取得土地甚小，有礙正常利用，為此爰依民法第823條、第824條之規定提起本訴，請求以原告所提之分割方式（即由原告取得系爭土地所有權，其餘被告以金錢方式補償）將系爭土地分割等語，並聲明：系爭土地應由原告取得；原告應以金錢補償如附表所示應有部分補償被告。

二、被告抗辯：

㈠被告鐘威垣：

伊不想賣土地，伊想原物分割並分得與原來建地（○○○區○○段○○○號土地）比鄰之地用來種菜，伊的應有部分為160分之1等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告鍾洪玉女、鍾阿愷：

伊不希望賣掉，伊是同地段75、76、81地號土地所有權人，希望可以分得與上開土地相鄰的部分等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告鍾阿鵬：

與被告鍾洪玉女之意見相同，另被告鍾遇慶、鍾盧阿妹、鍾阿戊、鍾立、鍾武揚、鍾阿愷意見均與伊同，但目前無委託書等語，並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告鍾慶福、鍾建庭、鍾園香、鍾慶雲、鍾慶文、王鍾鳳英、鍾徐福貞、鍾秀春、鍾武政、鍾武安、張文海、曾張銀妹、莊張瑞香、黃張瑞粉、張瑞珍、張文輝、張文權、張文寶、鍾勇光、鍾文書、謝秋芳、林秋萍、林秋燕、林秋樺經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳

述。

三、得心證之理由：

㈠按因繼承，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權；各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第759條、第823條第1項分別定有明文。次按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘於第二審言詞辯論終結前有共有人死亡時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，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，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。

㈡查，原告主張系爭土地係兩造所共有，且有如主文第1項所示之被告未就其被繼承人鍾阿勉所遺留系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記，有系爭土地登記第一類謄本附卷可參（見109年度壢司調卷第25號卷第107頁），堪信為真。又系爭土地並無法定或經主管機關以合法命令限制不能分割之情事，亦無依其使用目的不能分割之情形。而共有人間不願分割，或對協議分割之請求置之不理，或經協商無法達成協議之情形，共有人均得訴請法院就共有物為裁判分割，本件共有人眾多，難以達成協議分割，是原告請求分割系爭土地應屬有據，應予准許。

㈢次按共有物之分割，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。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，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。且共有物之分割方法，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物之性質、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之；必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，法院尚不得僅因應有部分占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用地或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，而不顧其他原可按其應有部分使用土地之其他共有人之利益。且以原物為分配時，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，此觀民法第824條第4項規定自明。

㈣經查，本件系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，面積1,006.63平方公尺，土地使用分區空白，系爭土地除電塔外無其他地上物，是衡量土地利用情形，各共有人間對系爭土地均無生活上密不可分之依存關係，亦無須考慮地上物保留之客觀情狀下，被告鍾威垣、鍾洪玉女、鍾阿愷、鍾阿鵬等僅單純想保留系爭土地云云，尚難認有原物分配予渠等之必要；反觀原告應有部分比例高達8成以上且已陸續購得許多其他共有人之應有部分，若將系爭土地分配予原告，可避免系爭土地細分導致細碎化，而難以發揮經濟價值之弊端，且採原物分割，其餘被告金錢補償之方式可確定系爭土地之權利歸屬，同可避免日後拍賣程序之繁，對兩造均屬有利，應為妥適之分割方案。又上述方案分割之結果，將致被告未受分配，依上說明，自有由原告以金錢補償之必要。

㈤本件經本院囑託誠立不動產估價師聯合事務所鑑定，經該事務所以比較法進行評估後，認系爭土地之總體價格為16,998

,907元等情，有誠立不動產估價師聯合事務所109 年8 月7 日誠桃109 字第0501號函所附鑑定報告書（下稱系爭鑑價報告）可稽（見本院卷1 第23到50頁）。酌以系爭鑑價報告乃由該所估價師兼衡系爭不動產之產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況等情狀，併依最有效使用情況及估價師專業意見為分析後，詳論理由所提出之價格結論，且核其論理與常理無違，推估比較之項目及數值亦均具體明確，自足採為計算兩造補償金之基準。準此，兩造於系爭不動產採前開方案分割後，以系爭估價報告所示之系爭土地總價16,998,907元及兩造之應有部分比例計算後，原告應各給付被告如附表所示之金錢補償。並依民法第824 條之1 第4 項，受補償之共有人，就其補償金額對於原告所分得之系爭土地有抵押權。

四、綜上所述，原告依民法第823 條第1 項之規定，請求分割系爭不動產，為有理由，其分割方式，應以主文第2 項所示之方法為宜。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提之證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、本件為分割共有物事件，性質上並無訟爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而本院審酌上開訴訟費用全部由敗訴之被告負擔，並非公平，故原告請求分割系爭土地雖有理由，惟本院認關於裁判費用之負擔，仍應由兩造依其應有部分之比例分擔，方屬事理之平。爰諭知訴訟費用負擔之比例如主文第2 項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　21　　日

民事第五庭　　法　官　黃致毅

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。

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　　110　　年　　5　　月　　21　　日

書記官　謝宛橙

附表

編號	共有人	應有部分比例	原告應補償被告之金額（四捨五入至整數位）
1	鍾慶福（鍾阿勉之繼承人）	公同共有16/7680	35,414元(計算式：16,998,907×16/7680=35,414元)
2	鍾建庭（鍾阿勉之繼承人）		
3	鍾園香（鍾阿勉之繼承人)		
4	鍾慶雲（鍾阿勉之繼承人）		
5	鍾慶文(鍾阿勉之繼承人)		

（續上頁）

6	王鍾鳳英（鍾阿勉之繼承人）		
7	鍾徐福貞（鍾阿勉之繼承人）		
8	鍾秀春（鍾阿勉之繼承人）		
9	鍾武政(鍾阿勉之繼承人)		
10	鍾武安(鍾阿勉之繼承人)		
11	張文海(鍾阿勉之繼承人)		
12	曾張銀妹(鍾阿勉之繼承人		

（續上頁）

	)		
13	莊張瑞香(鍾阿勉之繼承人)		
14	黃張瑞粉(鍾阿勉之繼承人)		
15	張瑞珍(鍾阿勉之繼承人)		
16	張文輝(鍾阿勉之繼承人)		
17	張文權(鍾阿勉之繼承人)		
18	張文寶(鍾阿勉之繼承人)		
19	鍾勇光	7/2560	46,481元（計算式：16,998,907×7/2560=46,481)

（續上頁）

20	鍾威垣	1/160	106,243 元（計算式：16,998,907× 1/160=106,243 元
21	鍾文書	13/2880	76,731元(計算式：16,998,907×13/2880=76,731)
22	謝秋芳	120/7680	265,608元(計算式：16,998,907×120/7680=265,608元)
23	林秋萍	3/4000	12,749元(計算式：16,998,907×3/4000=12,749 元)
24	林秋燕	3/4000	12,749元(計算式：16,998,907×3/4000=12,749 元)
25	林秋樺	3/4000	12,749元(計算式：16,998,907×3/4000=12,749 元)
26	鍾洪玉女	3/1536	33,201元(計算式：16,998,907×3/1536=33,201 元)

（續上頁）

27	恩至建設股份有限公司	0000000/0000000	受原物分配，為原告。