

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度壜簡字第522號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 張志雲
訴訟代理人 胡倉豪律師
複 代理人 劉東霖律師
受 告知人
即抵押權人 三信商業銀行股份有限公司
0000000000000000
法定代理人 廖松岳
台灣中小企業銀行股份有限公司
0000000000000000
法定代理人 李嘉祥
上海商業儲蓄銀行股份有限公司
0000000000000000
法定代理人 李慶言
被 告 孟令杲
李彭
楊錦棠
陳富吉
王金珠
王文博
葉煌暖
黃明輝
0000000000000000
繆宗倫
梁金燕
盛綺駐
王淑琪
揚國娟
鍾黃秋櫻
鍾宏基

01 0000000000000000

02 鍾秀華

03 鍾秀瓏

04 鍾昕

05 鍾瓊

06 姜明佑

07 0000000000000000

08 涂德鴻

09 陳連鑑

10 0000000000000000

11 馮國強

12 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月21日
13 言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 兩造共有之桃園市○○區○○段000地號土地應予變價分割，所
16 得價金依附表應有部分欄所示之比例分配於各共有人。

17 訴訟費用由兩造依附表訴訟費用負擔欄所示之比例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 被告均經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，經核無民事
21 訴訟法第386條各款所列情形，依同法第385條第1項，爰依
22 原告之聲請，由其一造辯論判決。

23 貳、實體事項：

24 一、原告主張：桃園市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土
25 地)為兩造所共有，並無法律上、使用目的上不能分割之情
26 形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟系爭土地共有人眾多，
27 兩造難就系爭土地達成協議，且因應有部分甚為繁雜及細
28 分，如採原物分割，共有人分得土地面積亦過小而不利於使
29 用，考量系爭土地整體利用之經濟效益，並簡化共有關係，
30 爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段之規
31 定，提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所示。

01 二、被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳述。

02 三、原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表共有人應有
03 部分欄所示，且系爭土地之共有人就系爭土地均未訂有不分
04 割之契約，並因共有人眾多，無法協定分割等事實，業據原
05 告提出系爭土地之土地登記謄本、如附表所示被告之戶籍謄
06 本為證，且被告均未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書
07 狀作何答辯，是本院依上開證據調查之結果，堪信原告之主
08 張為真實。

09 四、得心證之理由

10 (一)原告得訴請分割系爭土地

11 1. 按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定
12 外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或
13 契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

14 2. 查兩造為系爭土地之共有人，兩造應有部分如附表共有人應
15 有部分欄所示，兩造間就系爭土地並無不得分割之約定，惟
16 兩造無法協議分割方法等情，業如前述，而系爭土地並無法
17 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
18 使用目的不能分割之情形。是依前揭規定，本件原告基於系
19 爭土地共有人之法律地位，請求本院准為系爭土地之分割，
20 於法有據。

21 (二)系爭土地應予變價分割

22 1. 共有物分割之方法不能協定決定，原物分配顯有困難時，法
23 院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分配於各共
24 有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；又法院裁判
25 分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有
26 物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方
27 法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判要旨
28 可資參照）。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能
29 以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無
30 法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價
31 值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號、102

01 年度台上字第1336號、98年度台上字第2058號、95年度台上
02 字第948號、94年度台上字第1768號判決意旨參照)。兩造
03 既就系爭土地無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項
04 因素，以決定適當之分割方法。

05 2. 經查，系爭土地之面積僅144平方公尺，共有人卻有24人，
06 如依兩造應有部分之比例原物分配，勢將導致土地細分之情
07 形，而使共有人依其應有部分所分得之土地面積過小，土地
08 之使用價值勢必大為降低，無法發揮系爭土地之經濟效益，
09 足徵原告主張系爭土地不適於原物分割之方法，尚非無據。
10 又原告所主張之變價分割方式，因消滅共有關係後土地所有
11 權單純，有助提昇本件土地之利用價值及經濟效益，可將系
12 爭土地發揮最高之經濟上利用價值，且兩造亦均可於變賣時
13 公平參與競價買受，或由需用土地者競標，而於自由市場競
14 爭之情形下，將使系爭土地之市場價值極大化，各共有人亦
15 得以變賣之價金分配取得換價，將土地轉換為更具經濟流通
16 性之現金，享受與其應有部分比例相應之等值利益，對於共
17 有人而言，顯均屬較為有利，亦符合分割共有物應徹底消滅
18 共有關係及公平合理之旨，參以被告均未到庭表示意見或提
19 出具體分割方案，本院審酌系爭土地之面積、使用現狀、經
20 濟效用、利用可能性、共有人之意願及利益等一切情狀，認
21 系爭土地尚不適宜採取原物分配，或併用部分原物分配及部
22 分變賣而以價金分配之分割方法，原告主張以變價方式分割
23 系爭土地，並按各共有人如附表應有部分欄所示比例分配各
24 共有人所得價金，應較為妥適。

25 (三)抵押權應移存於抵押人所分得之部分：

26 1. 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
27 權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
28 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
29 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
30 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
31 加。民法第824條之1第1項、第2項分別定有明文。關於抵押

01 權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2
02 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為
03 任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於
04 判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座
05 談會民事類提案第10號結論）。

06 2. 查被告姜明佑、涂德鴻前將其所有系爭土地應有部分設定最
07 高限額抵押權予受告知人即抵押權人三信商業銀行股份有限
08 公司；被告梁金燕將其所有系爭土地應有部分設定最高限額
09 抵押權予受告知人即抵押權人台灣中小企業銀行股份有限公
10 司；被告繆宗倫將其所有系爭土地應有部分設定最高限額抵
11 押權予受告知人即抵押權人上海商業儲蓄銀行股份有限公
12 司，有系爭土地第一類謄本及異動索引在卷可參，是上開抵
13 押權人就系爭土地為有利害關係之人。本院依職權告知訴
14 訟，而前揭抵押權人經本院為告知訴訟，均未聲請參加訴
15 訟，核屬權利人經共有人告知訴訟而未參加。揆諸上揭規
16 定，受告知訴訟人之抵押權應移存於分割後抵押人取得之價
17 金上，並準用民法第881條第1項、第2項、同法第899條第1
18 項之規定轉化為權利質權，併此敘明。

19 五、綜上所述，本院審酌兩造共有系爭土地之利用現況及兩造之
20 經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認系爭土地
21 如以主文第1項所示之變價分割方式，最能謀得各共有人間
22 就系爭土地之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰判
23 決如主文第1項所示。

24 六、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
25 本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不逐一論述，附此敘
26 明。

27 七、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提
28 起本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得
29 不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟
30 費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰依民
31 事訴訟法第80條之1，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文

01 第2項所示。
02 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
03 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

04 以上為正本係照原本作成。
05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
07 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日
10 書記官 黃敏翠

11 附表：
12

編號	共有人姓名	共有人應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	孟令杲	6371/226270	負擔6371/226270
2	李彭	12451/226270	負擔12451/226270
3	楊錦棠	6508/226270	負擔6508/226270
4	陳富吉	9343/452540	負擔9343/452540
5	王金珠	9343/452540	負擔9343/452540
6	王文博	10355/226270	負擔10355/226270
7	葉煌暖	18105/226270	負擔18105/226270
8	黃明輝	9343/226270	負擔9343/226270
9	繆宗倫	41590/226270	負擔41590/226270
		23578/226270 (信託委託人：吳蕙鑫)	負擔23578/226270
10	梁金燕	6509/452540	負擔6509/452540
11	盛綺駐	22651/452540	負擔22651/452540

(續上頁)

01

12	王淑琪	5078/226270	負擔5078/226270
13	揚國娟	7079/226270	負擔7079/226270
14	鍾黃秋櫻	59958/565675	負擔59958/565675
15	鍾宏基	3648/565675	負擔3648/565675
16	鍾秀華	3648/565675	負擔3648/565675
17	鍾秀瓏	3648/565675	負擔3648/565675
18	鍾昕	1824/565675	負擔1824/565675
19	鍾瓊	1824/565675	負擔1824/565675
20	姜明佑	6371/452540	負擔6371/452540
21	涂德鴻	6371/452540	負擔6371/452540
22	陳連鑑	6229/90508	負擔6229/90508
23	馮國強	6509/452540	負擔6509/452540
24	張志雲	4447/226270 (信託委託人：陳 美金)	負擔4447/226270
		2424/226270	負擔2424/226270