

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

111年度苗簡字第221號

原告 正見建設有限公司

法定代理人 李嘉紋

訴訟代理人 蔡志忠律師

被告 李素瓊

潘照明

信泰工業有限公司

法定代理人 陳俊宏地政士即陳榮喜之遺產管理人

陳繁治

張陳素心

被告 劉政雄

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。  
訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

#### 事實與理由

#### 壹、程序方面：

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴聲明原為：兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號土地、面積42.39平方公尺(下稱系爭土地)，分割由原告全部取得，未受分配之被告全體，由原告按其應有部分以金錢補償之。嗣於民國111年6月24日具狀及於同年7月18日當庭更正為：兩造共有系爭土地准予變價分割，所得價金按各共有人應有部分比例分配。並未變更訴訟標的，而屬更正事實上或法律上之陳述，核與前開規定並無不符，應予准許。

二、又按公司因解散，其權利能力即受限制，而縮小在清算範圍內，此觀公司法第25條規定自明。又解散之公司，除因合併、破產而解散者外，應行清算；公司之清算，以全體股東為清算人。但本法或章程另有規定或經股東決議，另選清算人者，不在此限；有限公司之清算，準用無限公司有關之規定；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司之負責人，公司法第24條、第79條、第113條第2項、第8條第2項復定有明文。查被告信泰工業有限公司(下稱信泰公司)業於74年3月11日經經濟部命令解散，而陳榮喜為其執行業務股東，業經本院調取信泰公司之申請登記資料在卷可按(見本院卷第199至225頁)。又被告信泰公司雖經解散，然仍未為清算完畢，有臺灣新竹地方法院110年11月9日新院嶽民政110司聲518字第1109008381號函在卷可稽(見本院卷第97頁)。是被告信泰公司雖已解散，但未清算完畢，在清算完畢前，被告信泰公司之所有股東均為清算人，而代表信泰公司，先予敘明。

01 三、再按人之權利能力，始於出生，終於死亡，民法第6條定有  
02 明文。又有權利能力者，有當事人能力，民事訴訟法第40條  
03 第1項亦有明文。查被告信泰公司之清算人即法定代理人之一之陳榮喜業於起訴前之106年8月2日死亡，有除戶戶籍謄  
04 本在卷可按(見本院卷第157頁)，而其遺產管理人為陳俊宏  
05 地政士，有本院108年度繼字第10號裁定書在卷可按(見本院  
06 卷第325、327頁)，並經本院依職調閱上開卷證查明無誤，  
07 原告並於111年6月24日具狀補正陳榮喜之遺產管理人，依法  
08 並無不合，應准予補正。  
09

10 四、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟  
11 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論  
12 而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告起訴主張略以：

15 (一) 系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造對於  
16 系爭土地並無不能分割之約定，亦無因物之使用目的不能  
17 分割之情形。又系爭土地雖為乙種建築用地，然面積僅4  
18 2.39平方公尺，且地形為長條、狹小、帶狀，故系爭土地  
19 分割方法不宜再予細分，以原物分配於各共有人，而減損  
20 其效用與價值。又如以變價之方式為分割，可得市場公平  
21 價額，且各共有人如有意願仍可買回，對各共有人並無不  
22 利。

23 (二) 並聲明：兩造共有系爭土地准予變價分割，所得價金按各  
24 共有人應有部分比例分配。

25 二、被告信泰公司之法定代理人即陳俊宏即陳榮喜之遺產管理人  
26 雖未到場，惟具狀陳稱：

27 就系爭土地主張以變價分割方式，以利於清理陳榮喜之債  
28 務，並實現其債權人之債權等語。

29 三、被告李素瓊、潘照明、劉政雄、信泰公司法定代理人陳繁  
30 治、張陳素心等人則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀  
31 作何聲明、陳述。

01 四、得心證之理由：

02 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
04 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。次按民法第  
05 824條第2項、第3項規定，共有物之分割，原則上固以原  
06 物分配於各共有人；以原物分配如有事實或法律上之困  
07 難，致不能依應有部分為分配者，法院亦得將原物分配於  
08 部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或  
09 將原物之一部分分配予各共有人，他部分變賣後將其價金  
10 依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金  
11 分配於各共有人。再按定共有物分割之方法，應斟酌各共  
12 有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後  
13 所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始  
14 能謂為適當而公平（最高法院104年度台上字第139號判決  
15 意旨參照）。

16 (二) 原告主張系爭土地採變價分割之方案，被告信泰公司之法  
17 定代理人陳榮喜之遺產管理人陳俊宏地政士同意原告主張  
18 之方案，其餘被告則未具體表示分割方案之意見，爰審酌  
19 如下：

20 1、原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，  
21 兩造對系爭土地並無不能分割之協議，亦無因物之使用目  
22 的不能分割之情形，有系爭土地第一類登記謄本在卷可按  
23 (見本院卷第45、47頁)。又除信泰公司法定代理人陳榮喜  
24 之遺產管理人陳俊宏地政士具狀表示同意以變價分割外，  
25 其餘被告等均未到場或具狀予以爭執，堪信原告此部分之  
26 主張為真實。從而，原告訴請分割共有物，核屬有據，應  
27 予准許。

28 2、系爭土地面積僅有42.39平方公尺，地形為狹長之正長方  
29 形，雖為空地，然東南側有一他人之建築物，有占用到系  
30 爭土地1.15平方公尺，僅西南側有苗40線道路通過，並經  
31 本院會同原告、苗栗縣通霄地政事務所(下稱通霄地政)人

員到場勘測屬實，有土地登記第一類謄本、勘驗筆錄、現場照片、空照圖、通霄地政繪製之複丈成果圖等在卷可按（見本院卷第45、275至286、289頁）。是系爭土地僅一面面臨道路，而兩造依其應有部分計算，分得之面積原告為25.73平方公尺（ $42.39 \times 607 / 1000 = 25.73$ ，小數第二位以下四捨五入，下同）、被告李素瓊為6.32平方公尺（ $42.39 \times 149 / 1000 = 6.32$ ）、被告潘照明為1.87平方公尺（ $42.39 \times 44 / 1000 = 1.87$ ）、被告信泰公司為8.17平方公尺（ $42.39 \times 27 / 140 = 8.17$ ）、被告劉政雄為0.30平方公尺（ $42.39 \times 1 / 140 = 0.30$ ）。若採原物分割，兩造分得之土地不僅成為畸零地，且大部分之共有人分得之土地將未面臨道路，而無法通行及單獨利用，將來將生通行權之糾紛，有害系爭土地之經濟價值，損及系爭土地之完整性，顯見兩造均受原物分割之方案，實有事實上之困難。

- 3、本院審酌系爭土地性質、共有人之意願，及民法第824條第7項既規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，故如採變價分割，共有人中若對於系爭土地已作使用規劃或有特殊感情，且有意取得系爭土地之完整所有權者，得於變賣程序參與競標，買回系爭土地，縱係共有人以外之人得標，系爭土地之共有人仍得以相同條件優先承買，此不僅得以顧及兩造有保有系爭土地意願者之利益，且變價拍賣係交由市場競價決定系爭土地之價值，而非推論評估之價格，應更具真實性，較能公平兼顧全體共有人之利益，並使兩造能信服以消弭歧異。從而，依據系爭土地係屬狹長之長方形，僅西南側有接臨道路，東南側有他人之建築物占用到系爭土地1.15平方公尺，及其經濟效用、兩造之利益及共有人之意願等一切情形，認系爭土地之分割方法，以變價分割方式，經由公開變價程序拍賣，使系爭土地之共有人及任何第三人均能自由決定是否參與競價及競價金額，由價高者得，再將變賣

01 所得價金按兩造之權利範圍比例即所有權應有部分比例分  
02 配價金之分割方法，使未能取得系爭土地之當事人，獲得  
03 較為價高之金錢分配，應為最妥適公允之分割方案，爰判  
04 決如主文第1項所示。

05 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
06 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
07 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。分  
08 割共有物之訴，乃係固有必要共同訴訟，兩造之間本可互換  
09 地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所  
10 不得不然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，如由被告  
11 負擔全部訴訟費用，於法顯失公平。是本院認本件之訴訟費  
12 用應由兩造按附表應有部分之比例欄所示之比例分擔，始為  
13 公允。爰判決如主文第2項所示。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審  
15 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。  
16 據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前  
17 段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

18 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日  
19 苗栗簡易庭 法 官 陳秋錦

20 以上正本係照原本作成。

21 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。

22 中 華 民 國 111 年 8 月 22 日  
23 書記官 張智揚

24 附表：

25

| 編號 | 共 有 人    | 應有部分之比例    |
|----|----------|------------|
| 1  | 李素瓊      | 1,000分之149 |
| 2  | 潘照明      | 1,000分之44  |
| 3  | 信泰工業有限公司 | 140分之27    |
| 4  | 劉政雄      | 140分之1     |
| 5  | 正見建設有限公司 | 1,000分之607 |

