

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度簡上字第26號

01
02
03 上訴人 蕭清金
04 訴訟代理人 林更穎律師
05 複代理人 陳紀雅律師
06 視同上訴人 蕭昭明
07 訴訟代理人 許盟志律師
08 視同上訴人 蕭金發
09
10 蕭沂洲
11 蕭睿誌
12
13 蕭大欽

14
15 蕭林玉妹

16
17 蕭炯耀

18 蕭麗華

19 蕭喻云

20 蕭如鳳

21
22 蕭麗靜

23 被上訴人 昭信資產管理有限公司

24
25 法定代理人 李國彬

26
27 指定送達處所：臺中市○○區○○路0段0
28 000○○號

29 受告知

30 訴訟人 蕭祥輝（即訴訟繫屬中受讓蕭金發應有部分之人）

31
32 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年3
33 月30日本院苗栗簡易庭所為第一審判決（110年度苗簡字第131

01 號) 提起上訴，本院於113年12月25日言詞辯論終結，判決如
02 下：

03 主 文

04 一、上訴駁回。

05 二、第二審訴訟費用由上訴人蕭清金負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序事項：

08 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
09 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
10 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件分割共有
11 物訴訟，訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，是本件雖
12 僅由上訴人提起上訴（本院卷第17至19頁），因上訴行為形
13 式上有利於其他共同訴訟人，依上開法律規定，其上訴之效
14 力自及於未聲明上訴之原審其他同造當事人，爰將蕭昭明、
15 蕭金發、蕭沂洲、蕭睿誌、蕭大欽、蕭林玉妹、蕭炯耀、蕭
16 麗華、蕭喻云、蕭如鳳、蕭麗靜列為視同上訴人。

17 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
18 之聲請，由其一造辯論而為判決；又除本章別有規定外，前
19 編第一章、第二章之規定，於第二審程序準用之，民事訴訟
20 法第385條第1項前段、第463條分別規定甚明。本件蕭昭
21 明、蕭金發、蕭沂洲、蕭睿誌、蕭大欽、蕭林玉妹、蕭炯
22 耀、蕭麗華、蕭喻云、蕭如鳳、蕭麗靜經合法通知，均未於
23 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
24 形，爰依被上訴人之聲請（本院卷第667頁），由其一造辯
25 論而為判決。

26 三、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
27 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
28 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
29 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。第一項情形，第三
30 人未參加或承當訴訟者，當事人得為訴訟之告知；當事人未
31 為訴訟之告知者，法院知悉訴訟標的有移轉時，應即以書面

01 將訴訟繫屬之事實通知第三人；又確定判決，除當事人外，
02 對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受
03 人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第254條第1
04 項、第2項、第4項、第401條第1項各規定明確。蕭金發已於
05 民國113年5月7日將其就坐落苗栗縣○○鎮○○段00地號土
06 地（下稱系爭土地）之應有部分全數移轉登記與訴外人蕭祥
07 輝，有系爭土地之異動索引查詢資料1份（本院卷第581、58
08 2頁）附卷可查，蕭祥輝經本院職權告知訴訟後未聲明承當
09 訴訟，是依上揭法律規定，本院仍應以蕭金發為訴訟當事
10 人，但本判決效力及於蕭祥輝，合先敘明。

11 貳、實體事項：

12 一、被上訴人於原審主張：系爭土地為兩造所共有，權利範圍如
13 附表一所示。系爭土地無依使用目的或法令限制不能分割之
14 情形，兩造間亦無不能分割之約定，僅因兩造無共識而無法
15 協議分割，為使法律關係單純化，避免長期維持共有影響權
16 益，並提昇系爭土地利用價值，爰依民法第823條第1項規
17 定，請求裁判變價分割系爭土地等語。並聲明：請求分割系
18 爭土地。

19 二、上訴人及視同上訴人於原審之辯解：

20 (一)蕭金發辯稱：不同意變價分割，應以原物分配方式分割系爭
21 土地等語。

22 (二)蕭沂洲辯稱：同意分割，但不同意以變價方式為之等語。

23 (三)蕭昭明辯稱：系爭土地應以苗栗縣通霄地政事務所（下稱通
24 霄地政所）111年1月5日土地複丈成果圖（原審卷(二)第189
25 頁；下稱附圖壹；又附圖壹上之共有人姓名蕭炯耀誤植為蕭
26 炯耀，應予更正）所示方案為原物分配，並以金錢補償其他
27 共有人等語。

28 (四)上訴人及其餘視同上訴人則於原審言詞辯論期日未到場，亦
29 未提出準備書狀為聲明或陳述。

30 三、原審審理後，以因系爭土地不存在分配原物有困難情事，且
31 兩造現就系爭土地上苗栗縣○○鎮○○段000○號建物（門

01 牌號碼苗栗縣○○鎮○○○號；下稱系爭建物）之占用情形
02 與附圖壹所示分割方案大略相符，分割後之各區塊面積亦與
03 各共有人之應有部分相當，與被上訴人已同意將應受分配者
04 分歸蕭昭明，並受金額為新臺幣（下同）28萬1,600元之補
05 償為由，判決將附圖壹所示編號A區塊（面積102.65平方公
06 尺；下稱壹A區塊）分配與蕭昭明；附圖壹所示編號B區塊
07 （面積85.55平方公尺；下稱壹B區塊）分配與蕭金發；附圖
08 壹所示編號C區塊（面積68.43平方公尺；下稱壹C區塊）分
09 配與蕭沂洲、蕭睿誌、蕭大欽、蕭林玉妹維持共有（應有部
10 分各四分之一）；附圖壹所示編號D區塊（面積74.87平方公
11 尺；下稱壹D區塊）分配與蕭炯耀、蕭麗華、蕭喻云、蕭麗
12 靜、蕭如鳳維持共有（應有部分各五分之一）；附圖壹所示
13 編號E區塊（面積342.2平方公尺；下稱壹E區塊）分配與上
14 訴人，並由蕭昭明補償被上訴人，以及蕭炯耀、蕭麗華、蕭
15 喻云、蕭麗靜、蕭如鳳各補償蕭沂洲、蕭睿誌、蕭大欽、蕭
16 林玉妹如附表二所示金額（下稱原審方案）。

17 四、上訴部分：

18 (一)上訴人提起上訴，上訴意旨略以：原判決未考量分割後之各
19 區塊通行問題，乃有不當，於兼顧門牌號碼分別苗栗縣○○
20 鎮○○○號建物（下稱5之3建物）、苗栗縣○○鎮○○○
21 ○○號建物（下稱5之2建物）、苗栗縣○○鎮○○○號建
22 物（下稱5之1建物）之主體結構及後方增建物情況下，系爭
23 土地應按通霄地政所113年9月26日土地複丈成果圖（本院卷
24 第543頁；下稱附圖貳；又附圖貳上之共有人姓名蕭炯耀誤
25 植為蕭炯耀，應予更正）為分割，將附圖貳所示編號A區塊
26 （面積102.65平方公尺；下稱貳A區塊）分配蕭昭明；附圖
27 貳所示編號B區塊（面積85.55平方公尺；下稱貳B區塊）分
28 配蕭金發；附圖貳所示編號C區塊（面積68.43平方公尺；下
29 稱貳C區塊）分配蕭沂洲、蕭睿誌、蕭大欽、蕭林玉妹維持
30 共有（應有部分各四分之一）；附圖貳所示編號D區塊（面
31 積74.87平方公尺；下稱貳D區塊）分配蕭炯耀、蕭麗華、蕭

01 喻云、蕭麗靜、蕭如鳳維持共有（應有部分各五分之一）；
02 附圖貳所示編號E區塊（面積322.09平方公尺；下稱貳D區
03 塊）分配伊；附圖貳所示編號道路區塊（面積20.11平方公
04 尺；下稱貳F區塊）預留為通行道路，由除被上訴人以外之
05 共有人按附表三所示比例維持共有，並參酌原判決所示找補
06 基準（每平方公尺價值1萬6,456元）為共有人間找補之分割
07 方案（下稱上訴人方案）較適宜等語。並聲明：1.原判決廢
08 棄。2.兩造共有之系爭土地按前述之方法分割。

09 (二)蕭昭明辯稱：僅將貳F區塊畫出為通行道路，無法處理全部
10 通行問題，更將產生金額不小之找補，系爭土地之分割應以
11 原審方案為宜等語（本院卷第492頁）。

12 (三)蕭金發辯稱：伊為5之2建物所有權人，上訴人方案會影響5
13 之2建物後方結構及增建物，系爭土地應以原審方案分割即
14 可等語（本院卷第203至205、280頁）

15 (四)其餘視同上訴人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書
16 狀為聲明或陳述。

17 (五)被上訴人主張：伊應受分配部分已同意分歸蕭昭明，並受蕭
18 昭明以28萬1,600元為補償。伊對於上訴人方案沒有意見等
19 語（本院卷第280、424、668頁）。

20 五、得心證之理由：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限；又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
24 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
25 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
26 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；再以原物為分配
27 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
28 者，得以金錢補償之；復以原物為分配時，因共有人之利益
29 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第
30 823條第1項、第824條第2項第1款、第3項、第4項分別規定
31 清楚。

01 (二)依卷附系爭土地之土地登記第一類謄本（地號全部）（原審
02 卷(一)第85至91頁）、系爭建物之建物登記第一類謄本（建號
03 全部）（原審卷(一)第93至97頁）、通霄地政所111年11月21
04 日通地二字第1110005953號函（本院卷第275頁）及112年8
05 月28日通地二字第1120024237號函（本院卷403頁）、苗栗
06 縣政府113年3月19日府商建字第1130052355號函（本院卷第
07 453、454頁）、苗栗縣○○鎮○○000○○0○○00○○鎮○○○
08 0000000000號函（本院卷第455、456頁）之記載，系爭土地
09 是苗栗縣苑裡鎮都市計畫農業區內土地，並非耕地，系爭建
10 物則為住家而非農舍，是無農業發展條例或農舍興建辦法限
11 制分割情事，且系爭土地查無建築套繪紀錄。其次，系爭土
12 地上現為系爭建物（即附圖貳所示編號甲、乙、丙區塊；東
13 側廂房為上訴人占用、中間廂房為蕭金發占用、西側廂房為
14 蕭昭明占用）、上訴人所管理5之3建物之主體結構及後方增
15 建物（即附圖貳所示編號客庄5-3號建物、瓦1、瓦2區
16 塊）、蕭金發所管理5之2建物之主體結構及後方增建物（即
17 附圖貳所示編號客庄5-2號建物、鋼骨1、鋼骨2、鋼骨3區
18 塊）、蕭林玉妹所管理5之1建物之主體結構（即附圖貳所示
19 編號客庄5-1號建物區塊）、舊名「昭明宮」2層樓水泥建物
20 （即附圖貳所示編號2層樓水泥建物區塊；下稱「昭明
21 宮」）、上訴人與蕭金發、蕭林玉妹共同使用之鐵皮鋼樑結
22 構車庫（即附圖貳所示編號車庫1區塊；下稱車庫1）、蕭昭
23 明所使用鐵皮鋼樑結構車庫（即附圖貳所示編號車庫2區
24 塊；下稱車庫2）所占用，北側存在水溝而不能通行、西側
25 相鄰之坐落苗栗縣○○鎮○○段00地號土地（下稱21土地）
26 受上訴人所管理門牌號碼苗栗縣○○鎮○○0○○0號建物（下
27 稱5之5建物）阻隔、南側未直接臨接道路並受5之3建物、5
28 之2建物、5之1建物阻隔、東側受到「昭明宮」結構阻擋，
29 只能仰賴東南側即車庫1、車庫2、「昭明宮」間空地通往坐
30 落苗栗縣○○鎮○○段00地號土地（下稱18土地），方能連
31 通位在18土地南側之公路即苗栗縣苑裡鎮初中路（下稱初中

01 路)，此已經上訴人、被上訴人、蕭金發、蕭昭明於準備程
02 序陳明在卷（本院卷第280、281頁），並有系爭土地空照圖
03 （本院卷第207頁）、附圖貳（本院卷第543頁）、原審110
04 年4月30日勘驗筆錄（原審卷(一)第319至323頁）、本院112年
05 2月9日勘驗筆錄（本院卷第323至327頁）各1份、本院112年
06 2月9日履勘照片23張（本院卷329至344頁）、原審110年4月
07 30日履勘照片20張（原審卷(一)第325至335頁）在卷可證。再
08 兩造於原審或本院均不曾主張就系爭土地存在不分割之協
09 議。堪信系爭土地不存在因物之使用目的或共有人間不分割
10 協議而不得分割情事，被上訴人訴請裁判分割系爭土地，自
11 屬有據。

12 (三)分割之方法：

- 13 1.按共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物
14 分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或
15 分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以
16 維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。
17 倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情
18 形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案
19 者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟
20 價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適
21 當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人
22 （最高法院102年度台上字第1336號判決意旨可以參考）。
- 23 被上訴人固於原審主張系爭土地應變價分割，但因依卷內事
24 證無法認定系爭土地有原物分割困難情狀，是依上揭最高法
25 院判決意旨，自不能逕以變價方式分割系爭土地。
- 26 2.原審方案原則上已兼顧5之2建物及5之1建物之主體及後方增
27 建物現狀；兩造就系爭建物目前占用情形；分得壹C區塊、
28 壹D區塊之共有人個人之應有部分比例較小不利個別所有，
29 應以維持共有較為有利；蕭昭明於原審陳稱：縱採取原審方
30 案結果將使部分區塊成為袋地，伊仍願意按原審方案分割，
31 並依現狀繼續通行等語（原審卷(二)第138、139頁）及被上訴

01 人陳明願受金錢補償將應受分配之土地分歸蕭昭明（原審卷
02 二）第138頁）此共有人意願等諸多情狀，且蕭昭明、蕭金發
03 均明示贊同原審方案，被上訴人或其餘視同上訴人亦未上訴
04 為爭執，如前所述，顯示原審方案符合除上訴人以外之人之
05 共同利益。又蕭金發固曾提出如本院卷第283頁所示分割方
06 案（下稱蕭金發方案），然蕭金發方案未經蕭金發聲請繪製
07 正式圖面，且蕭金發方案除將影響5之1建物之後方結構及增
08 建物、5之3建物之後方結構及增建物外，更將大幅改變其他
09 共有人受分配位置，難認適當。

10 3.上訴人方案雖以貳F區塊乃系爭土地對外連通公路必經之
11 處，倘按原審方案分配與上訴人，上訴人日後阻礙其他共有
12 人繼續通行，勢必將面對無法經由5之2建物、5之3建物對外
13 通行之其他共有人主張袋地通行權問題，上訴人實際上無從
14 完整使用，有礙共有人間公平為論述基礎。但5之1建物、5
15 之2建物、5之3建物、「昭明宮」、車庫1、車庫2所在之18
16 土地依卷附土地建物查詢資料（本院卷第559至561頁）之記
17 載，乃登記為兩造以外之人所有，且卷內未見上訴人及視同
18 上訴人說明使用18土地之合法權源何在，是縱上訴人及視同
19 上訴人目前實際利用18土地對外通行及占用土地興建地上
20 物，仍無法確認此通行、地上物占用狀態得否維持及其期
21 限，而若通行、地上物占用之現狀嗣因18土地所有權人主張
22 權利遭改變，將貳F區塊維持共有即失其必要（因可能不再
23 自該處通行），更可能妨害兩造後續因應改變後之通行、地
24 上物占用狀態之土地利用（面臨是否共同出售予特定人以和
25 其他區塊合併，或因共有人意見分歧而被迫閒置之困境）。
26 又上訴人方案亦將增加除上訴人、被上訴人以外之其他共有
27 人受分配面積，因而衍生相較於原審多出數倍之找補金額。
28 故使系爭土地按原審方案分割，相關通行問題則由各共有人
29 事後自行協議或依民法袋地通行權相關規定處理，顯較無端
30 預判通行及地上物占用現狀會永久維持之上訴人方案更具彈
31 性及適宜。

01 4.系爭土地按原審方案為原物分配，將衍生蕭沂洲、蕭林玉
02 妹、蕭睿誌、蕭大欽受分配者少於其等應有部分換算面積、
03 被上訴人未受分配情事，依民法第824條第3項規定應進行找
04 補。又系爭土地曾經原審囑託冠宏不動產估價師事務所鑑
05 定，經冠宏不動產估價師事務所依不動產估價技術規則等規
06 定，參酌系爭土地之一般因素、市場概況、區域因素、個別
07 因素，並配合現場實地蒐集及訪查所得資訊，採用比較法進
08 行估價，認系爭土地每坪價值新臺幣（下同）5萬4,400元
09 （亦即每平方公尺價值1萬6,456元；計算式： $54,400 \div 1$ 坪
10 為 3.3058 平方公尺 $\div 16,455.9$ ，小數點以下四捨五入）、被
11 上訴人之應有部分共價值28萬1,600元，有冠宏不動產估價
12 師事務所案號110冠估GH09001號估價報告書1份（附於原審
13 卷）在卷可佐。上訴人（本院卷第440、668頁）、蕭昭明
14 （本院卷第486頁）、被上訴人（原審卷(二)第138頁、本院卷
15 第424頁）均同意以上開鑑價結果作為找補計算基準，其餘
16 未到場當事人經本院送達準備程序筆錄後，亦未表示反對，
17 足信上開估價報告書之結論公允、適當，得作為兩造找補之
18 計算依據。本院爰依上開計算基準，計算共有人間應找補內
19 容如附表二所示。

20 5.本院審酌系爭土地之現狀及經濟價值、各共有人之意願及全
21 體利益、共有人間公平原則等一切情狀，認系爭土地採原物
22 分割兼金錢補償方式按原審方案為分割，乃屬適當。

23 (四)綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項前段規定，請求裁
24 判分割系爭土地，為有理由，應予准許，系爭土地應按原審
25 方案為原物分割及金錢補償。原判決之結論於法並無不合，
26 上訴意旨指摘原判決之分割方法不當，求予廢棄改判，為無
27 理由，應駁回其上訴。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據，經本院斟酌
29 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

30 五、據上論結，本件上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
31 項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
02 民事第一庭 審判長法官 顏苾涵
03 法官 黃思惠
04 法官 陳中順

05 以上正本係照原本作成。
06 本判決不得上訴。

07 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日
08 書記官 蔡芬芬

09 附表一：
10

編號	共有人	分割前之應有部分 比例暨訴訟費用負 擔比例
1	蕭清金	32/63
2	蕭昭明	8/63
3	蕭金發	8/63
4	蕭沂洲	8/315
5	蕭睿誌	8/315
6	蕭大欽	8/315
7	蕭林玉妹	8/315
8	蕭烟耀	1/45
9	蕭麗華	1/45
10	蕭喻云	1/45
11	蕭麗靜	1/45
12	蕭如鳳	1/45
13	昭信資產管理有 限公司	8/315

11 附表二：

編號	應提補償人	應受補償人	應受補償金額 (新臺幣) (元)	計算式
1	蕭昭明	昭信資產 管理有限 公司	281,600	依冠宏不動產估價師事務所110冠估GH09001號估價報告書第30頁所載素地價格及蕭昭明、被上訴人於原審民國110年10月21日當庭協議（原審卷(二)第138頁）。
2	蕭炯耀	蕭沂洲	9	(一)左列應受補償人原應分得68.44平方公尺（系爭土地面積673.7×左列應受補償人應有部分總和32/315÷68.439，小數點第2位以下四捨五入）。 (二)每平方公尺鑑價金額16,456元×(68.44-壹C區塊面積68.43)×左列應提補償人就壹D區塊之應有部分五分之一=32.912，小數點以下四捨五入。
		蕭睿誌	8	
		蕭大欽	8	
		蕭林玉妹	8	
3	蕭麗華	蕭沂洲	8	同上
		蕭睿誌	9	
		蕭大欽	8	
		蕭林玉妹	8	
4	蕭喻云	蕭沂洲	8	同上
		蕭睿誌	8	
		蕭大欽	9	
		蕭林玉妹	8	
5	蕭麗靜	蕭沂洲	8	同上
		蕭睿誌	8	
		蕭大欽	8	
		蕭林玉妹	9	
6	蕭如鳳	蕭沂洲	8	同上

(續上頁)

01

		蕭睿誌	8	
		蕭大欽	8	
		蕭林玉妹	9	

02

附表三：

03

編號	共有人	應有部分比例
1	蕭清金	32/63
2	蕭昭明	48/315
3	蕭金發	8/63
4	蕭沂洲	8/315
5	蕭睿誌	8/315
6	蕭大欽	8/315
7	蕭林玉妹	8/315
8	蕭炯耀	1/45
9	蕭麗華	1/45
10	蕭喻云	1/45
11	蕭麗靜	1/45
12	蕭如鳳	1/45