

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第230號

原告 朱祐宗

訴訟代理人 陳韻如律師

被告 林水鴨

林柏宏

林長慶

林添豪即林添發

王定國

王義松

王秋文

王忠生

王雄彬

王金蓮

王宥棋即王梅蘭

01 王玫嫻即王梅英

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 王嘉娟

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 王慶華

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 王水木

14 0000000000000000

15 王水鎮

16 0000000000000000

17 王水生

18 0000000000000000

19 馬鳳玲

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 王昱祥

23 0000000000000000

24 王文彬

25 0000000000000000

26 王文龍

27 0000000000000000

28 王志豪

29 0000000000000000

30 劉秀美

31 0000000000000000

王青青

王淑芬

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告林水鴨、林柏宏、林長慶、林添豪即林添發、王定國、王義松、王秋文、王忠生、王雄彬、王金蓮、王宥棋即王梅蘭、王玫嫻即王梅英、王嘉娟、王慶華、王水木、王水鎮、王水生、馬鳳玲、王昱祥、王文彬、王文龍、王志豪共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金按如附表一所示兩造應有部分比例分配。

原告與被告王慶華、劉秀美、王文龍、王文彬、王淑芬、王青青、王忠生、馬鳳玲、王昱祥、王雄彬、王金蓮、王宥棋即王梅蘭、王嘉娟、王玫嫻即王梅英共有如附表二所示之不動產應予變價分割，所得價金按如附表二所示兩造應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。被告林水鴨、林柏宏、王定國、王義松、王秋文、王忠生、王雄彬、王金蓮、王宥棋即王梅蘭（下稱王宥棋）、王玫嫻即王梅英（下稱王玫嫻）、王嘉娟、王慶華、王水木、王水鎮、王水生、馬鳳玲、王昱祥、王文彬、王文龍、王志豪、劉秀美、王青青及王淑芬等人均經合法通知，無正當理由，均未於本院最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

01 (一) 坐落苗栗縣○○鎮○○段000地號之土地（下稱系爭土
02 地，登記面積為999平方公尺，地籍圖面積為968.33平方
03 公尺），及坐落系爭土地及同段112之1地號土地（下稱11
04 2之1地號土地）上同段176建號、門牌號碼為苗栗縣○○
05 鎮○○里00鄰○○000號之未保存登記建物（下稱A建物，
06 總面積為144.42平方公尺，其中坐落112之1地號土地部分
07 之面積為0.45平方公尺），分別為原告與如附表一、二所
08 示共有人所共有（各共有人之應有部分詳如附表一、二所
09 示，下合稱系爭不動產）。另系爭土地上尚有一未辦理保
10 存登記且無稅籍登記之建物（下稱B建物），與A建物相
11 鄰。

12 (二) 原告係於民國112年3月8日在本院111年度司執儉字第1082
13 6號強制執行事件中因拍賣取得系爭不動產，且已取得權
14 利移轉證書並辦理完成所有權登記。現系爭土地部分，為
15 原告與被告林水鴨、林柏宏、林長慶、林添豪即林添發
16 （下稱林添豪）、王定國、王義松、王秋文、王忠生、王
17 雄彬、王金蓮、王宥棋、王玫嫻、王嘉娟、王慶華、王水
18 木、王水鎮、王水生、馬鳳玲、王昱祥、王文彬、王文龍
19 及王志豪等22人（下稱被告林水鴨等22人）分別共有，應
20 有部分各如附表一所示；系爭A建物部分，則由原告與被
21 告王慶華、劉秀美、王文龍、王文彬、王淑芬、王青青、
22 王忠生、馬鳳玲、王昱祥、王雄彬、王金蓮、王宥棋、王
23 嘉娟及王玫嫻等14人（下稱被告王慶華等14人）分別共
24 有，應有部分各如附表二所示；另B建物部分則為被告林
25 添豪、林水鴨、林長慶及林柏宏等4人（下稱被告林添豪
26 等4人）共有。

27 (三) 因兩造就系爭不動產之分割方法無法達成協議，且無不分
28 割之約定，亦無不能分割之情事，而系爭土地僅東面有一
29 對外巷道，其餘三面均無臨路，如以原物分割，將不利於
30 土地利用及建築使用；又系爭A建物為1層樓加強磚造之樓
31 房，總面積為144.42平方公尺，僅有單一出入口，如依原

01 物分配，A建物將面臨須重新配置使用及如何進出等問
02 題，勢必降低A建物之使用效益，且徒增法律關係複雜
03 化，故如將系爭不動產採原物分割，將有損其經濟價值，
04 實非妥適之法。考量系爭不動產之整體規劃及達產權單一
05 之目的，採取變價分割方式，當較能提升系爭不動產之經
06 濟及利用價值，為此爰依民法第823條第1項及第824條第2
07 項規定，請求准予將系爭不動產變價分割，系爭土地所得
08 價金依原告與被告林水鴨等22人如附表一所示之應有部分
09 比例分配；另A建物所得價金則依原告與被告王慶華等14
10 人如附表二所示之應有部分比例分配等語。

11 （四）並聲明：如主文第1、2項所示。

12 三、被告王宥棋、王玫嫻、王嘉娟、王金蓮、馬鳳玲及王昱祥等
13 6人（下稱被告王宥棋等6人）前均提出書狀陳稱：同意原告
14 所提分割方案，原告就其等所指系爭不動產之應有部分配置
15 比例均屬正確等語。

16 四、被告林長慶及林添豪2人則均到庭陳稱：B建物為家中長輩於
17 59、60年間共同興建，現為被告林添豪等4人共同持有，而B
18 建物現由被告林添豪與訴外人林宗和居住使用。被告林添豪
19 等4人確與原告及其餘被告分別共有系爭土地。無其他分割
20 方案提出等語。

21 五、其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出
22 任何書狀為何聲明及陳述。

23 六、本院得心證之理由

24 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
25 物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限
26 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張
27 系爭土地為原告與被告林水鴨等22人分別共有，應有部分
28 各如附表一所示；系爭A建物則為原告與被告被告王慶華
29 等14人分別共有，應有部分各如附表二所示，而兩造就系
30 爭不動產並無不分割之約定，又無不能分割之事由，今兩
31 造無法達成分割協議，故請求裁判分割系爭不動產等情，

業據原告提出本院民事執行處111年度司執儉字第10826號不動產權利移轉證書、系爭土地登記謄本、地籍圖謄本及現場照片等為證（見本院卷第31頁至第55頁、第99頁至第125頁、第289頁至第297頁），並經本院調取A建物謄本及房屋稅籍證明書、系爭土地登記謄本、地籍圖謄本及舊土地登記簿謄本（見本院卷第67頁至第87頁、第325頁、第343頁至第369頁）附卷可佐，而被告王宥棋等6人已具狀表示同意原告所提變價分割之方案，另被告林長慶及林添豪就原告所為上開主張亦不為爭執，又其餘被告則均於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到庭，復未提出準備書狀對原告上開主張予以爭執，是本院依調查證據之結果，堪認原告上開主張，洵屬真實。準此，原告請求本院就系爭不動產為裁判分割，並無不合，應予准許。

（二）次按，共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判要旨可資參照）。經查，原告與被告林水鴨等22人所共有之系爭土地僅一側臨路等情，有原告所提地籍圖謄本及地籍圖資航照圖（見本院卷第45頁、第51頁）在卷可參，而系爭土地之共有人數眾多，又兩造未有達成維持共有之共識，如採原物分割，則每一共有人得獲分配之土地面積細微，將造成系爭土地細分而影響系爭土地日後開發利用之經濟價值。而坐落系爭土地上之A建物為原告與被告王慶華等14人分別共有，亦如前述，而審之A建物為1層樓加強磚造樓房，僅具一對外出入口等情，亦有原告所提現場照片在卷可參（見本院卷第53頁至第55頁、第289頁至第297頁），是果將系爭A建物採以原物分割，勢必因原告與被告王慶華等14人皆須利用唯一之出入

01 口進出，而須另於A建物中劃分出分割後可供兩造共同使
02 用之門廳或走道空間，且原告與被告王慶華等14人就上開
03 空間尚須維持一定之法律關係，或維持共有或分歸1人單
04 獨所有而約定供其他分得人使用或其他方式，方能各自使
05 用、收益該等所分得之部分，此舉非但減少A建物所得使
06 用之空間，亦徒使其等間之法律關係更趨複雜化，且增加
07 原告與被告王慶華等14人就A建物使用上之不便，而減損
08 該建物之經濟價值。況且，系爭A建物既坐落系爭土地
09 上，如採原物分割，對於系爭土地之使用，亦屬經濟上之
10 不利益，從而，依上開說明，當認系爭不動產如採原物分
11 割，尚非妥適。

12 (三) 復以，原告就系爭不動產既請求本院採取變價分割方式為
13 裁判分割，而系爭不動產確有上開不宜採取原物分配之事
14 由等情，業經本院審認如前，且被告林長慶及林添豪2人
15 於本院最後言詞辯論期日中亦已當庭表示其等並無原物分
16 割方案提出等語在卷（見本院卷第395至396頁），是堪認
17 原告主張就系爭不動產為變價分割，當已屬最為妥適之分
18 割方法甚明。至被告林長慶及林添豪2人前雖曾主張系爭
19 土地上另存有被告林添豪等4人所共有之B建物，希望該等
20 不動產均能保留並維持共有等情；然則，被告王宥棋等6
21 人前既以書狀表示其等同意就系爭不動產為變價分割等
22 語；而其餘被告於本件起訴狀繕本送達後，經本院為合法
23 通知，亦未曾到庭表示意見，且未以書狀對於原告主張之
24 上述分割方法表示反對，是堪見原告主張就系爭不動產為
25 裁判分割且以變價分割方式為之等語，顯已取得多數共有
26 人之認同無疑。再者，觀諸A建物為磚造建物，相較於鋼
27 筋混凝土造之建築，保存價值較低，且拆除容易，復已老
28 舊，其經濟價值非高；又系爭土地則僅一面臨路，如將系
29 爭土地以變賣方式為分割，將可使其合為一體，大幅提高
30 系爭土地為整體利用之經濟價值，不致因細分造成臨路與
31 不臨路之區別，浪費土地資源之不利益情事，無論對兩

01 造、地方或整體社會土地資源之利用均屬有利，是本院考
02 量大多數共有人之意願、共有物現況、土地利用價值暨經
03 濟效用等一切情狀，認為系爭不動產宜採變價分割，並按
04 其等各應有部分之比例分配價金之方法為分割，當屬採行
05 原物分割顯有困難及不利益下，較為妥適之分割方式。而
06 被告林添豪等4人如欲就B建物及所坐落之土地部分維持共
07 有，自可於執行法院變賣系爭不動產共有物時參與競標，
08 或於共有人以外之第三人得標後，再主張優先承買。

09 (四) 承上各情，本院認系爭不動產均宜採變價分割方式為之，
10 而各別所得之價金，再分別依原告與被告林水鴨等22人就
11 系爭土地如附表一所示之應有部分比例，及原告與被告王
12 慶華等14人就系爭A建物如附表二所示之應有部分比例為
13 分配，此除可保持系爭不動產之完整利用及經濟效用，且
14 透過在自由市場良性公平競價之結果，亦可使系爭不動產
15 之市場價值極大化，使兩造共有人所得分配之金額增加，
16 對共有人而言顯較有利；而倘若兩造就系爭不動產具有特
17 殊情感或有其他保有系爭不動產之迫切需要，亦得評估自
18 身之資力等各項以決定是否參與競標或依民法第824條第7
19 項行使優先承買權，以單獨取得系爭不動產之所有權。基
20 上，本院認系爭不動產之分割方法應採變價分割，顯符於
21 經濟利益，且合於分割共有物應徹底消滅共有關係及公平
22 合理之本旨。

23 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項及第824條第2項規定，
24 訴請裁判分割系爭不動產，為有理由，應予准許。又因系爭
25 不動產顯有不宜以原物分配為分割方法之事由，業經本院審
26 認如前，是宜採變價分割方式為之；而系爭土地所得之價金
27 應由原告與被告林水鴨等22人按如附表一所示之應有部分比
28 例分配；另A建物所得之價金則由原告與被告王慶華等14人
29 按如附表二所示之應有部分比例分配，當較符合兩造之經濟
30 利益，尚稱允當，是爰判決如主文第1、2項所示。

31 八、按分割共有物事件，在性質上並無訟爭性，兩造本可互易其

地位，而分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種分割方法得兼顧共有物之經濟效益及兩造利益，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，然被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，其等所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其等權利之比例負擔，方屬事理之平，是爰諭知訴訟費用負擔依如附表三所示比例為之（詳如附表四所示兩造就系爭不動產之各應有部分比例分別核算），當稱公允。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
臺灣苗栗地方法院苗栗簡易庭
法 官 許惠瑜

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（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。

書記官 劉碧雯

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
附表一：

編號	不動產 (土地)	面積	權利 範圍	共有人	共有人應有部分
1	苗栗縣○○鎮○○段000地號	土地登記面積： 999平方公尺 (地籍圖面積： 968.33平方公尺)	全部	林水鴨	11330分之206
				林柏宏	11330分之412
				林長慶	1030分之102
				林添發	11330分之515
				王定國	12分之1
				王義松	12分之1
				王秋文	12分之1
				王忠生	8240分之310
				王雄彬	8240分之310
				王金蓮	8240分之310

(續上頁)

01

				王宥棋	24720分之310
				王玫嫻	24720分之310
				王嘉娟	24720分之310
				王慶華	8240分之310
				王水木	16分之1
				王水鎮	16分之1
				王水生	16分之1
				馬鳳玲	8240分之155
				王昱祥	8240分之155
				王文彬	8240分之155
				王文龍	8240分之155
				王志豪	16分之1
				原告朱祐宗	8240分之310

02

附表二：

03

編號	不動產 (A建物)	面積 (平方公尺)	權利 範圍	共有人	共有人應有部分
1	坐落系爭土地及同段112之1地號土地上苗栗縣○○鎮○○段000○○號、門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○里○○000號之未保存登記建物(稅籍編號為 000000000000號)	一層面積：117.65 雨遮：26.77 (總面積144.42平方公尺，含坐落112之1地號土地部分之面積0.45平方公尺)	全部	王慶華	8分之1
				劉秀美、 王文龍、 王文彬、 王淑芬、 王青青 (共同共有)	8分之1
				王忠生	8分之1
				馬鳳玲、 王昱祥 (共同共有)	8分之1
				王雄彬	8分之1
				王金蓮	8分之1
				王宥棋	24分之1
				王嘉娟	24分之1
				王玫嫻	24分之1
				原告朱祐宗	8分之1

01 附表三：
02

編號	共有人	訴訟費用負擔之比例
1	林水鴨	1/100
2	林柏宏	2/100
3	林長慶	2/100
4	林添發	3/100
5	王定國	5/100
6	王義松	5/100
7	王秋文	5/100
8	王忠生	2/100
9	王雄彬	2/100
10	王金蓮	2/100
11	王宥棋	1/100
12	王玫嫻	1/100
13	王嘉娟	1/100
14	王慶華	2/100
15	王水木	3/100
16	王水鎮	3/100
17	王水生	3/100
18	馬鳳玲	1/100
19	王昱祥	1/100
20	王文彬	1/100
21	王文龍	1/100
22	王志豪	3/100
23	原告朱祐宗	2/100
24	王慶華	6/100

25	劉秀美、 王文龍、 王文彬、 王淑芬、 王青青 (公司共有)	連帶負擔6/100
26	王忠生	6/100
27	馬鳳玲、 王昱祥 (公司共有)	連帶負擔6/100
28	王雄彬	6/100
29	王金蓮	6/100
30	王宥棋	2/100
31	王嘉娟	2/100
32	王玫嫻	2/100
33	朱祐宗	6/100