臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

113年度苗簡字第536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 劉輝雄
訴訟代理人 劉虹佩
被 告 1蔡春女
2陳洧信
4陳洧麒
3陳珮鈞
15陳永邦
16陳永志

0000000000000000

17陳永誠

0000000000000000

18陳永裕
19詹銀繁
20劉信賢

23劉明德 址設臺北市○○區○○路0段000巷0號3

0000000000000000

0000000000000000

24劉伯勳
25劉惠蓮

共 同
訴訟代理人 高晟剛律師
被 告 5陳鳳珠
6陳美燕
7陳盛忠
8徐翁秀鑾
9陳奇暉
10鄭建祥
11王銘池
12謝盛男

- 01 13謝淑娟
02 14謝淑婷
03 21劉國賢
04 0000000000000000
05 22劉俊賢 址設桃園市○○區○○○街00號7樓之7
06 0000000000000000
07 26陳聯壽
08 27陳盛德
09 28陳盛良
10 29鍾金松（即陳石頭之遺產管理人）
11 0000000000000000

12 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月7日言
13 詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

- 15 一、如附表四所示之人應就被繼承人陳阿昧所遺如附表一編號1
16 所示土地所有權權利範圍1/5辦理繼承登記。
17 二、如附表五所示之人應就被繼承人陳林香所遺如附表一編號1
18 所示土地所有權權利範圍1/35辦理繼承登記。
19 三、如附表六所示之人應就被繼承人陳文宗所遺如附表一編號1
20 所示土地所有權權利範圍1/35辦理繼承登記。
21 四、如附表二所示之人共有如附表一編號1所示土地應變價分
22 割，所得價金按如附表二所示應有部分分配。
23 五、如附表五所示之人應就被繼承人陳林香所遺如附表一編號2
24 所示建物所有權權利範圍1/7辦理繼承登記。
25 六、如附表六所示之人應就被繼承人陳文宗所遺如附表一編號2
26 所示建物所有權權利範圍1/7辦理繼承登記。
27 七、如附表三所示之人共有如附表一編號2所示建物應變價分
28 割，所得價金按如附表三所示應有部分分配。
29 八、訴訟費用由兩造按如附表二、三所示訴訟費用負擔比例負
30 擔。

31 事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列
03 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。
04 五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事
05 人之人為當事人者，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款
06 分別定有明文。經查，原告起訴時係聲明：兩造共有如附表
07 一各編號所示之不動產應變賣分割，所得價金按兩造應有部
08 分比例分配（卷第18頁）。嗣為被告之撤回、追加，並追加
09 如主文第1至3項所示、第5至6項所示之聲明頁）。核原告之
10 撤回、追加被告，及追加辦理繼承登記之聲明部分，係因訴
11 訟標的對全體被告必須合一確定，且基於兩造間共有如附表
12 一各編號所示不動產之同一基礎事實，是揆諸前揭規定，應
13 予准許。

14 二、被告6陳美燕、7陳盛忠、8徐翁秀鑾、9陳奇暉、10鄭建祥、
15 11王銘池、12謝盛男、13謝淑娟、14謝淑婷、21劉國賢、22
16 劉俊賢、26陳聯壽、27陳盛德、28陳盛良均經合法通知，未
17 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
18 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體部分：

20 一、原告主張：原告前經本院111年度司執字第26468號強制執行
21 事件，以新臺幣（下同）8萬1元拍得如附表一各編號所示之
22 不動產所有權應有部分，而成為共有人。如附表一各編號所
23 示之不動產為兩造共有，應有部分各如附表二、三所示。原
24 告雖曾通知被告之其中19人，然請求為共有物分割之協議未
25 果。本件如附表一編號2所示建物為2層樓房，現作住宅使用
26 且僅有單一出入口，單層面積非寬闊，倘依應有部分為原物
27 分割，每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，將致日後
28 使用困難，難以實現經濟上利用價值。為保持如附表一各編
29 號所示不動產之完整利用性，發揮最高經濟利用價值，避免
30 法律關係複雜化，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規
31 定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1至7項所示。

01 二、被告方面：

02 (一)被告1蔡春女、2陳洧信、3陳珮鈞、4陳洧麒、15陳永邦、16
03 陳永志、17陳永誠、18陳永裕、19詹銀繁、20劉信賢、23劉
04 明德、24劉伯勳、25劉惠蓮則以：原告及其法定代理人均為
05 代書，在本件勘測時向被告表示他們已經找好建商，策略是
06 讓如附表一編號1所示土地變價分割後淪為法拍，且他們會
07 盡量讓拍賣不成，待流標數次後以低價承接。故其等為遏止
08 先祖所遺土地遭原告般的外人，尤其是土地掮客盤剝取利，
09 為解消共有關係，其等會在本件訴訟結束前依土地法第34條
10 之1多數決規定，將如附表一編號1所示土地出售，待出售後
11 即可解消共有關係，故原告請求即無訴訟利益，請求予以駁
12 回。其等之分割方案為，以原物分配方式讓被告維持共有，
13 並以原告拍定之價款5萬4001元金錢補償原告等語，以資抗
14 辯。並聲明：原告之訴駁回。

15 (二)被告5陳鳳珠則以：沒有意見，但希望與本件共有人大家一
16 起賣等語，而未為任何聲明。

17 (三)被告29鍾金松（即陳石頭之遺產管理人）則以：其不認識陳
18 石頭，基於善良管理人之責任要求原物分配，看其他共有人
19 有無意見取得，其僅要取得陳石頭應有部分之金錢補償等
20 語，以資抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 (四)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
22 陳述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限，民法第823條第1項分別定有明文。原告主張如附表
27 一各編號所示之不動產，共有人及應有部分各如附表二、三
28 所示，並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無
29 不分割約定，惟無法達成分割協議等情，有原告提出之土地
30 及建物第一類謄本、苗栗縣政府稅務局房屋稅及證明書、戶
31 籍謄本及繼承系統表可參（卷第43至57頁、第85至333

01 頁)，且為被告所不爭執，自堪信為真實，是原告請求裁判
02 如附表一各編號所示之不動產，應屬有理。

03 (二)次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
04 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
05 其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為
06 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有
07 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
08 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
09 繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請
10 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣
11 無違（最高法院69年度台上字第1012號判決參照）。經查，
12 如附表一各編號所示不動產之原共有人陳阿昧、陳林香、陳
13 文宗均於原告起訴前死亡，而其等全體繼承人分別為如附表
14 四、五、六所示之人，有原告提出之除戶謄本、繼承系統
15 表、戶籍謄本附卷可考（卷第167至267頁、第277至333
16 頁）；且如附表四、五、六所示之人，迄今分別尚未就陳阿
17 昧如附表一編號1所示土地所有權權利範圍1/5、就陳林香如
18 附表一編號1所示土地所有權權利範圍1/35及如附表一編號2
19 所示建物所有權權利範圍1/7、就陳文宗如附表一編號1所示
20 土地所有權權利範圍1/35為繼承之登記，亦有土地及建物第
21 一類謄本足憑（卷第43至57頁）。因此，原告請求裁判分割
22 系爭土地之同時，併予請求其等分別辦理上開繼承登記，應
23 屬有據，故判決如主文第1至3項、第5至6項所示。

24 (三)復按，分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
25 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
26 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均
27 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
28 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
29 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
30 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又法
31 院裁判分割共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，

01 斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值
02 及經濟效用決之（最高法院84年度台上字第1538號判決參
03 照）。

04 (四)經查，如附表一編號2所示建物，坐落在如附表一編號1所示
05 土地，為磚造2層建物，面積共115.86平方公尺，大門深鎖
06 無法進入，增建物為苗栗縣○○鎮○○段000○號建物，為
07 第3層及突出1層，為未辦保存登記建物；再如附表一編號1
08 所示土地，面積343.87平方公尺，使用分區及使用第類別均
09 為空白，目前除如附表一編號2所示建物外，尚具其他地上
10 物，然因被其他土地之建物及紅磚外牆阻隔，然以走入土地
11 以查明其他地上物之事實上所有權人。依目測遠觀上揭之其
12 他地上物，分別為紅色磚造建物1層、紅色磚造建物2層（屋
13 頂及大門均破損，現無人居住），而上開紅色磚造建物2棟
14 間為混凝土之空地，其餘部分則為荒地，雜草叢生等節，有
15 原告提出之土地及建物第一類謄本（卷第43至57頁），又經
16 本院現場勘驗查明屬實（卷第425至435頁）。斟酌如附表一
17 各編號所示之不動產，共有人均達10人以上，如採原物分配
18 方式，每人所得之面積非多，且如附表一編號2所示建物僅
19 有單一出入口，將之分配數人之結果將徒增未來使用之困
20 難，故本院認本件有原物分配顯有困難之情形。次則考量本
21 件共有人，均無人使用如附表一各編號所示之不動產，業經
22 到場的共有人於本院履勘期日陳述明確（卷第426頁）。而
23 被告1蔡春女、2陳洧信、3陳珮鈞、4陳洧麒、15陳永邦、16
24 陳永志、17陳永誠、18陳永裕、19詹銀繁、20劉信賢、23劉
25 明德、24劉伯勳、25劉惠蓮雖然抗辯本件應為原物分配，並
26 陳明會於本件訴訟終結前以土地法第34條之1多數決規定，
27 將如附表一編號1所示之土地出售等語（卷第503至511
28 頁），但是其等迄未陳明原物分配具體取得如附表一編號1
29 所示之土地之人為何人（卷第497頁）；且其等所主張之分
30 割方案，乃由被告全體維持共有關係，並以金錢補償原告
31 （卷第497、509頁），亦即僅將原告1人踢除共有關係，顯

01 與分割共有物簡化所有權狀態之立法意旨相違，當無可採。
02 被告29鍾金松（即陳石頭之遺產管理人）固然亦抗辯本件以
03 原物分配，然其亦未能指出取得原物分配之人（卷第497
04 頁），則縱便採取原物分配之方式，其所主張之分割方式亦
05 不明確而非可採。另於言詞辯論終結前，均無人陳明有意願
06 原物取得如附表一各編號所示之不動產（卷第491至499
07 頁）。綜上各節，本院斟酌上述不動產之性質、共有人之意
08 願、經濟效用等一切情狀後，認為如附表一各編號所示不動
09 產，屬於原物分配顯有困難之情形，故均應依民法第824條
10 第2項第2款前段規定為變價分割，故判決如主文第4、7項所
11 示。

12 (五)又按，變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相
13 同條件優先承買之權，有2人以上願優先承買者，以抽籤定
14 之，民法第824條第7項定有明文。本件共有人中若對於系爭
15 土地已作使用規劃或有特殊感情，且有意取得完整所有權
16 者，得於變賣程序參與競標，買回系爭土地。縱係共有人以
17 外之人得標，系爭土地之共有人仍得以相同條件優先承買，
18 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
19 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
20 價格，應更具真實性，較能公平兼顧全體共有人之利益，並
21 使兩造能信服以消弭歧異，附此敘明。

22 四、末按分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
23 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分
24 割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共
25 有人主張之拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩
26 造按其等對如附表一各編號所示不動產之應有部分負擔，方
27 為公允，爰諭知如主文第8項所示。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
31 項。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

02 苗栗簡易庭 法 官 李昆儒

03 以上正本係照原本作成。

04 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（須
05 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

07 書記官 金秋伶

08 附表一：

09

編號	不動產	面積（平方公尺）
1	苗栗縣○○鎮○○段000地號土地	343.87
2	苗栗縣竹南鎮中正段71建號建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○路00號）	總面積：115.86 一層面積：43.46 二層面積：57.93 騎樓：14.47

10 附表二（土地）：

11

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	如附表四所示之人（陳阿昧繼承人）	共同共有1/5	連帶負擔 22/125
2	如附表五所示之人（陳林香繼承人）	共同共有1/7	連帶負擔 22/175
3	如附表六所示之人	共同共有1/35	連帶負擔 22/875

(續上頁)

01

	(陳文宗 繼承人)		
4	鍾金松 (即陳石頭之遺產 管理人)	1/5	22/125
5	蔡春女	1/20	11/250
6	陳洵信	1/20	11/250
7	陳珮鈞	1/20	11/250
8	陳洵麒	1/20	11/250
9	陳鳳珠	1/35	22/875
10	陳美燕	1/35	22/875
11	陳盛忠	1/105	22/875
12	徐翁秀鑾	1/5	22/125
13	陳奇曄	1/70	11/875
14	鄭建祥	1/70	11/875
15	王銘池	1/105	22/875
16	謝盛男	1/105	22/875
17	謝淑娟	1/105	22/875
18	謝淑婷	1/105	22/875
19	原告	1/105	22/875

02

03

附表三(建物)：

編號	共有人	應有部分	訴訟費用 負擔比例
1	如附表五 所示之人 (陳林香	公 同 共 有 1/7	連帶負擔 3/175

(續上頁)

01

	繼承人)		
2	如附表六 所示之人 (陳文宗 繼承人)	公 同 共 有 1/7	連帶負擔 3/175
3	陳鳳珠	1/7	3/175
4	陳美燕	1/7	3/175
5	陳盛忠	1/21	1/175
6	陳奇曄	1/14	3/350
7	鄭建祥	1/14	3/350
8	王銘池	1/21	1/175
9	謝盛男	1/21	1/175
10	謝淑娟	1/21	1/175
11	謝淑婷	1/21	1/175
12	原告	1/21	1/175

02

附表四：

03

陳阿昧繼承人
15陳永邦、16陳永志、17陳永誠、18陳永裕、19詹銀繁、20劉信賢、21劉國賢、22劉俊賢、23劉明德、24劉伯勳、25劉惠蓮

04

附表五：

05

陳林香繼承人
5陳鳳珠、6陳美燕、7陳盛忠、9陳奇曄、10鄭建祥、12謝盛男、13謝淑娟、14謝淑婷、26陳聯壽、27陳盛德、28陳盛良

06

附表六：

07

陳文宗繼承人

(續上頁)

01

9陳奇曄、10鄭建祥、12謝盛男、13謝淑娟、14
謝淑婷、26陳聯壽、27陳盛德、28陳盛良