

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹簡字第130號

原告 曾煥琮  
被告 陳進鎰

訴訟代理人  
被告

覃長清  
段津薪

陳戴煒  
翁碧選  
洪秀鑾  
陳憲隆  
劉玉瓊

劉榮毅  
曾淑惠  
黃鄭秋妹  
吳瑞珍  
曾友泰  
鄭順友  
吳宜芳  
王雅汶  
鄭綜棋

李明堂  
彭織姬  
黃惠瑜

湯鳳枝  
林瓊娥  
陳王淑鈴

01 訴訟代理人 田永康

02 陳雅如

03 被 告 何瑾俞

04 王張富美即王成龍之繼承人

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 兼訴訟代理人

08 王浩宇即王成龍之繼承人

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 被 告 王震宇即王成龍之繼承人

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 王藹卿即王成龍之繼承人

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 王鴻山即王成龍之繼承人

19 0000000000000000

20 王鵬山即王成龍之繼承人

21 0000000000000000

22 王鶴山即王成龍之繼承人

23 0000000000000000

24 王彥翔即王成龍之繼承人

25 0000000000000000

26 關 係 人 林明炘

27 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年9月9日辯論終  
28 結，判決如下：

29 主 文

30 兩造共有坐落新竹市○○段00000地號土地，准予變價分割，所  
31 得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

01 訴訟費用由兩造依附表所示訴訟費用負擔比例分擔之。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但訴訟標  
05 的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事  
06 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明  
07 文。而共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，  
08 須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事  
09 訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須  
10 合一確定者。原告起訴誤列共有人王成龍為被告而聲明：准  
11 將兩造共有坐落於新竹市○○段00000地號土地予以變賣，  
12 所得價金由兩造按應有部分比例分配之。嗣於本院審理期  
13 間，以共有人王成龍於起訴前已死亡，更正其繼承人邱月  
14 星、王成信、王張富美、王震宇、王藹卿、王浩宇、王李明  
15 珠、王鴻山、王鵬山、王鶴山、王彥翔為被告(見本院卷一  
16 第237頁)，嗣因查得邱月星已拋棄繼承，及已辦理繼承登  
17 記，故撤回對邱月星、王成信、王李明珠之訴訟(見本院卷  
18 二第77-78頁)，核與上開規定相符，應予准許。

19 二、次訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
20 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
21 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
22 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254  
23 條第1項、第2項定有明文。被告莊敬、莊春錦、張錦華、廖  
24 政賜、林昆霖、杜梅貴於起訴後將其應有部分以買賣為原因  
25 移轉登記予原告，被告郭智育於起訴後將其應有部分以買賣  
26 為原因移轉登記予何瑾俞，並由原告聲請承當訴訟(見本院  
27 卷二第28-1至第28-2頁、第77頁)，未經被告積極表示反對  
28 之意見，參照上開規定，本件由原告及何瑾俞代承當訴訟，  
29 於法並無不合規定，自應准許。又查被告鄭綜錡系爭土地應  
30 有部分以拍賣為原因移轉予關係人林明炘，並辦理移轉登記  
31 完畢，有土地登記第一類謄本在卷可參(本院卷二第179

01 頁)，惟於本件訴訟並無影響，被告鄭錦錕仍具當事人地  
02 位，不因訴訟標的之移轉，致其喪失訴訟之權能，併予敘  
03 明。

04 三、被告劉玉瓊外，被告覃長清、黃惠瑜、王浩宇、吳宜芳、彭  
05 織姬、湯鳳枝經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場；其  
06 餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴  
07 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，准由其一造  
08 辯論而為判決。

09 貳、實體方面：

10 一、原告起訴主張：兩造共有坐落新竹市○○段00000地號土地  
11 (下稱系爭土地)，面積27平方公尺，權利範圍如附表所示，  
12 並無不能分割之情事，亦無不為分割之約定。惟如採原物分  
13 割方式分配予全體共有人，則共有人所得面積及面臨道路之  
14 寬度皆甚小，並無法各自申請建築，是以原物分割顯有困  
15 難，若採變賣方式分割，而以價金按持分分配於各共有人，  
16 應係最符合全體共有人利益，爰依民法第823條第1項規定，  
17 請求變價分割，並聲明：如主文第1項所示。

18 二、被告則以：

19 (一)被告覃長清稱：希望維持原狀；變價分割土地價格不明，至  
20 少要有一個底價，超過該價格才算合理，如價格合理則可分  
21 割；若是原物分割也要看分到的地是否有實際作用，如果分  
22 到的地無法使用，當然不同意。

23 (二)被告黃惠瑜稱：同意變價分割。

24 (三)被告王浩宇稱：沒有意見，若以市價購買可以接受。

25 (四)被告劉玉瓊稱：我們有好幾塊共有之房地散落各地，若本件  
26 變賣分割則價值會受影響，故不同意變價分割。且當初因為  
27 是透過分割取得房屋，占有比例較少，也占用到好幾筆土  
28 地，若將土地賣掉剩房屋更不好處理，要賣也無人購買；系  
29 爭土地就算要賣出，價錢也要經過我們同意。若以市價購買  
30 可以接受。

31 (五)被告吳宜芳、彭織姬、湯鳳枝稱：對於變價分割沒有意見。

01 (六)被告曾淑惠雖未於言詞辯論期日到場，惟於之前到院陳稱：  
02 不同意分割，希望家是完整的，系爭土地是一空地，上面沒  
03 有建物等語。

04 (七)被告黃鄭秋妹、曾友泰、鄭錦錕、李明堂、陳王淑鈴雖未於  
05 言詞辯論期日到場，惟於之前到院均陳稱：不同意分割，希  
06 望維持現狀等語。

07 (八)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明  
08 或陳述。

### 09 三、本院之判斷：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
11 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  
12 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭土  
13 地為兩造所共有，應有部分如附表所示，且系爭土地並無依  
14 物之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之  
15 期限，復無不分割之協議等情，已據原告提出系爭土地登記  
16 第一類謄本在卷可證，自堪信為真正。是系爭土地既無不能  
17 分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告向本院對被  
18 告訴請裁判分割系爭土地，揆諸上述之規定及說明，於法即  
19 屬有據，應予准許。

20 (二)又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不  
21 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕  
22 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

23 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯  
24 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有  
25 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
26 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
27 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按  
28 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，  
29 因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維  
30 持共有，民法第824條第1至4項定有明文。再按法院為共有  
31 物分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分

01 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共  
02 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割(最  
03 高法院96年度台上字第108號判決意旨參照)。又分割共有  
04 物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之  
05 權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共  
06 有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，必  
07 於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人  
08 (最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照)。

09 (三)本院審酌兩造對分割方案並無共識，而系爭土地現況為前方  
10 臨成功路65巷，其上有訴外人杜梅貴設置可拆式車棚，車棚  
11 後方放置廢棄車廂，可拆式車棚旁設置一鐵皮簡易車庫部分  
12 占用到系爭土地，此有原告所提出之地籍圖謄本及系爭土地  
13 現況照片為證(見本院卷一第329-31頁)，並有本院測量勘驗  
14 筆錄及新竹市地政事務所112年8月4日新地測字第112000648  
15 1號函檢送之複丈成果圖附卷可憑(見本院卷一第371-377  
16 頁)，又系爭土地為變更新竹市都市計畫〈新竹(西北地區)  
17 細部計畫〉(計畫圖重製檢討暨第二次通盤檢討)(109/10/3  
18 0)，使用分區為第一種住宅區，且非屬建造房屋應保留之空  
19 地部分，面積為27平方公尺，亦有新竹市都市計畫土地使分  
20 區及公共設施用地證明書、新竹市政府111年9月26日府都建  
21 字第1110144840號函及土地登記謄本在卷可佐(見本院卷一  
22 第391-394頁)。再者，系爭土地若依應有部分比例分配予兩  
23 造單獨所有，有土地過度細分的問題，難以興建建物或作其  
24 他經濟利用。因此，系爭土地若採行變價分割，則兩造共有  
25 人可透過出賣方式將系爭土地出售，俾以提高系爭土地之交  
26 換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，較能維護系  
27 爭土地之完整性，增進系爭土地之使用利益，且符合共有人  
28 間之公平性，對共有人自屬有利。況系爭土地倘透過變價分  
29 割方式，原共有人即兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設  
30 若變價之價格高，兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利  
31 於各共有人。參以民法第824條第7項之規定，已增訂變價分

01 配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造嗣  
02 後仍欲取得系爭土地加以利用，或個人主觀上認其對系爭土  
03 地，存有特殊之情感，亦得於變價程序時，行使依相同條件  
04 優先承買之權利，如此，亦非無取得系爭土地之機會。故本  
05 院綜合斟酌系爭土地類型、使用情形、發揮系爭土地分割後  
06 之經濟價值之考量等一切各情，認兩造共有之系爭土地，應  
07 以採行變價分割，並將賣得價金按兩造應有部分比例分配之  
08 方式為適當。

09 (四)第按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
10 所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
11 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
12 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人  
13 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未  
14 參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用  
15 第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之  
16 1第1至3項分別定有明文。本件被告及關係人分別將其所有  
17 系爭土地之應有部分設定抵押權或最高限額抵押權予抵押權  
18 人(如附表)，有系爭土地第一類登記謄本在卷可稽。而上開  
19 抵押權人等經經本院通知參加訴訟後，其中台灣土地銀行股  
20 份有限公司及上海商業儲蓄銀行股份有限公司表示分割後，  
21 請將抵押權移轉至分割後土地上等語；玉山商業銀行股份有  
22 限公司表示不影響抵押權則無意見等語；嗣後上海商業儲蓄  
23 銀行股份有限公司及台北富邦商業銀行股份有限公司表示不  
24 同意分割，因為會影響抵押權等語，其餘則均未陳述意見或  
25 參加訴訟。則依上開規定，系爭土地變價分割後，其上開抵  
26 押權所欲保全之債權即應移存於各被告及關係人分得之部  
27 分，且於以價金分配者，準用第881條第1項、第2項之規  
28 定，附此敘明。

29 (五)末按土地經辦理假扣押登記後，未為塗銷前，登記機關應停  
30 止與其權利有關之新登記，但無礙禁止處分之登記者，不在  
31 此限，此觀土地登記規則第141條第1項第4款規定即明。而

01 裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共  
02 有物，自不發生有礙執行效果之問題，是故，不動產應有部  
03 分之假扣押查封登記等限制登記未經塗銷前，地政登記機關  
04 於受理法院確定裁判分割登記時，應將假扣押登記轉載於原  
05 被查封、假扣押登記之共有人分割取得之土地上。又如裁判  
06 分割結果，假扣押債務人僅受有價金分配或金錢補償時，其  
07 假扣押查封之效力，類推適用強制執行法第134條有關拍賣  
08 假扣押動產提存賣得價金之規範意旨，可繼續存在於金錢補  
09 償等代替利益。查被告段津薪就系爭土地之應有部分，業經  
10 訴外人華僑商業銀行股份有限公司於89年6月20日以本院89  
11 年6月16日新院錦執堯字第469號為假扣押登記，有系爭土地  
12 登記謄本存卷可按，則依上開說明，有關段津薪應有部分之  
13 假扣押登記，應移存於其所分得部分，即系爭土地變價後段  
14 津薪分得之價金，無庸對該價金另為扣押程序，亦附此敘  
15 明。

16 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條之規定，請求兩造  
17 共有之系爭土地予以變價分割，並將所得價金按如附表所示  
18 之各共有人應有部分比例分配，為有理由，應予准許，爰判  
19 決如主文第1項所示。

20 五、原告訴請被告分割共有物雖依法有據，惟分割共有物之訴，  
21 係固有必要共同訴訟，故被告應訴乃不得不然，且兩造因本  
22 件分割結果，均受其利，是訴訟費用之負擔自以如附表所示  
23 之各共有人應有部分比例分擔始為公允，爰酌定如主文第2  
24 項所示。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項  
26 但書。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 14 日  
28 新竹簡易庭 法 官 黃世誠

29 以上正本係照原本作成。

30 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。如  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：

04

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔之比例	抵押權人
0	陳進鎰	1000分之7	1000分之7	無
0	覃長清	1000分之5	1000分之5	渣打國際商業銀行股份有限公司
0	段津薪	1000分之21	1000分之21	無
0	陳戴煒	1000分之7	1000分之7	無
0	翁碧選	1000分之7	1000分之7	無
0	洪秀鑾	1000分之11	1000分之11	渣打國際商業銀行股份有限公司
0	陳憲隆	3000分之9	3000分之9	台灣土地銀行股份有限公司
0	劉玉瓊	1000分之7	1000分之7	無
0	曾淑惠	4000分之20	4000分之20	無
00	黃鄭秋妹	1000分之5	1000分之5	渣打國際商業銀行股份有限公司
00	吳瑞珍	1000分之11	1000分之11	台北富邦商業銀行股份有限公司
00	曾友泰	1000分之7	1000分之7	渣打國際商業銀行股份有限公司

00	王浩宇	1000分之6	1000分之6	無
00	鄭順友	1000分之5	1000分之5	無
00	吳宜芳	1000分之5	1000分之5	彰化商業銀行股份有限公司
00	王雅汶	1000分之3	1000分之3	渣打國際商業銀行股份有限公司 玉山商業銀行股份有限公司 和潤企業股份有限公司
00	李明堂	1000分之5	1000分之5	有限責任新竹第一信用合作社
00	彭織姬	1000分之7	1000分之7	無
00	黃惠瑜	1000分之3	1000分之3	上海商業儲蓄銀行股份有限公司 和潤企業股份有限公司
00	湯鳳枝	1000分之3	1000分之3	無
00	林瓊娥	1000分之6	1000分之6	台北富邦商業銀行股份有限公司
00	曾煥琮	1000分之72	1000分之72	無
00	陳王淑鈴	1000分之2	1000分之2	無
00	何瑾俞	1000分之6	1000分之6	台中商業銀行股份有限公司

00	王成龍之 繼承人： 王張富 美、王震 宇、王浩 宇、王藹 卿、王鴻 山、王鵬 山、王鶴 山、王彥 翔	共同共有 1000分之775	連帶負擔 1000分之775	無
00	鄭綜錕 (起訴後由 林明炘拍 賣取得)	1000分之6	1000分之6	聯邦商業銀行 股份有限公司