

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壜簡字第528號

原告 僕人投資開發有限公司

法定代理人 張芳瑜

訴訟代理人 林清漢律師

複代理人 林勵律師

陳懿宏律師

被告 如附表一所示

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、附表二編號2至37所示之被告，應就被繼承人林運水所有之桃園市○○區○○段00○號建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。

二、附表二編號38至90所示之被告，應就被繼承人林運相所有之桃園市○○區○○段00○號建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。

三、附表二編號91至97所示之被告，應就被繼承人林振隆所有之桃園市○○區○○段00○號建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。

四、兩造共有之桃園市○○區○○段00○號建物應予變價分割，所得價金依附表二應有部分欄之比例分配於各共有人。

五、訴訟費用由兩造各依附表二應有部分欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、訴之變更追加

（一）按民事訴訟法第255條第1項但書第2、5款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。五、

該訴訟標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人者。」

(二) 經查本件原告原起訴聲明：「1.被告江文國及附表一編號1、6至17、19至21、23至28、31至36所示之被告，應就被繼承人林運水所有之桃園市○○區○○段00○號建物（下稱系爭建物），權利範圍1/4辦理繼承登記。2.被告林淵寬及被告徐慶炎及附表一編號37至54、58至87所示之被告，應就被繼承人林運相所有系爭建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。3.附表一編號88至94所示之被告，應就被繼承人林黃氏團妹所有系爭建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。4.兩造共有系爭建物應予變價分割。」

(三) 嗣經原告陸續追加、撤回被告、追加訴之聲明，其最後訴之聲明為：「1.附表二編號2至37所示之被告，應就被繼承人林運水所有之系爭建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。2.附表二編號38至90所示之被告，應就被繼承人林運相所有之系爭建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。3.附表二編號91至97所示之被告，應就被繼承人林振隆所有之系爭建物，權利範圍1/4辦理繼承登記。4.兩造共有之系爭建物應予變價分割，所得價金依附表二應有部分欄之比例分配於各共有人。」（見本院卷第231、357頁）。經核原告係追加漏未列入之繼承人為被告，並撤回不具當事人適格之被告及更正請求再轉繼承人辦理繼承登記，均合於上揭規定，應予准許。

二、一造辯論

被告何淑嫻及巨雄有限公司經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場；其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張

系爭建物為兩造所共有，且系爭建物並未訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，然兩造始終無法達成協議分割。

又系爭建物共有人甚多，如以原物分配，將致部分共有人取得之面積過小，有害日常生活之使用及經濟利用價值。為免影響系爭建物完全利用之便利，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如上開變更後訴之聲明。

二、被告答辯

（一）被告何淑嫻、被告巨雄有限公司答辯

其未於最後言詞辯論期日到場，然其先前陳述為：同意變價分割等語（見本院卷第245頁第28、30行）。

（二）其餘被告未於言詞辯論期日到庭，或提出書狀作何聲明或陳述。

三、原告主張系爭建物為兩造共有，其應有部分如附表二所示，且兩造就系爭建物並未訂有不分割之契約，系爭建物無法協議分割等事實，業據原告提出系爭建物之建物登記第一類謄本及被告之戶籍謄本等件為證（見本院卷第375至464頁），且為到庭之被告何淑嫻、巨雄有限公司於言詞辯論中所不爭執；其餘被告則經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，是本院審酌上開事證，堪信原告之主張為真實。

四、本院得心證之理由

（一）原告得請求被告就系爭建物辦理繼承登記

1.按民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」又法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。共有人死亡時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身份參與共有物之分割，但為求訴訟經

01 濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併
02 提起，以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登
03 記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共
04 有人分割共有之不動產（最高法院91年度台上字第832號
05 裁判意旨參照）。

06 2.經查，原告主張系爭建物係附表二所示當事人所共有，且
07 有如主文第1至3項所示之被告，未就被繼承人所遺系爭
08 建物所有權應有部分辦理繼承登記，有系爭建物登記第一
09 類登記謄本、被繼承人之除戶謄本、繼承人之戶籍謄本及
10 繼承系統表在卷可參（見本院卷第38至41、92至95、16
11 6、167、375至456、458至463頁），是原告基於系爭建物
12 共有人之法律地位，依前揭規定，請求本院判命如主文第
13 1至3項所示之被告先為繼承登記，為有理由。

14 （二）原告得訴請分割系爭建物

15 1.按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定
16 外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割
17 或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

18 2.查系爭建物之所有權為兩造所共有，其等之應有部分如附
19 表二所示，兩造間就系爭建物並無不得分割之約定，惟兩
20 造無法協定分割方法等情，均如前述。且系爭建物均無法
21 定或經主管機關以合法命令限制不能分割之情事，亦無依
22 其使用目的不能分割之情形。是依前揭規定，本件原告基
23 於系爭建物共有人之法律地位，請求本院准為系爭建物之
24 分割，於法有據。

25 （三）系爭建物應變價分割

26 1.按民法第824條第1項、第2項第2款本文規定：「共有物之
27 分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決
28 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
29 者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有
30 人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
31 各共有人。」又所謂原物分配有困難，係指共有物性質上

01 不能以原物分配或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其
02 價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號
03 判決意旨參照）。

04 2.經查，原告主張變價分割，為被告何淑嫻、巨雄有限公司
05 所同意，其餘被告均未表示意見。是依前揭條文意旨，兩
06 造既就系爭建物無法協議分割方法，本院自應斟酌上開各
07 項因素，以決定適當之分割方法。

08 3.而系爭建物總面積僅66.12平方公尺，有系爭建物登記第
09 一類謄本在卷可查（見本院卷第375至376頁）。又共有人
10 含有未辦繼承登記之共同共有人，共計97人，倘依兩造應
11 有部分之比例原物分配，有損系爭建物之完整性，造成日
12 後出入使用困難，有礙各分得人日常生活起居，難以實現
13 系爭建物經濟上之利用價值，故認原告所主張變價分割方
14 式，更能發揮經濟效益。且被告倘仍欲維持就系爭建物之
15 共有狀態，亦可於拍賣後行使優先承買權購買系爭建物，
16 並以各自應有部分抵繳買賣價金，是變價分割應未過度影
17 響被告之權利。

18 4.從而，本院審酌前揭一切情事，認依共有人之意願、系爭
19 建物之性質，及分割後之經濟效用，系爭建物尚不適宜採
20 取原物分配，原告主張變賣系爭建物之所有權，而以價金
21 分配予附表二所示各共有人之分割方式，應屬可採。

22 五、綜上所述，本院審酌兩造共有系爭建物之利用現況及兩造之
23 經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認系爭建物
24 如以主文第4項所示之方式分割，最能謀得各共有人間就系
25 爭建物之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰諭知被
26 告應辦理繼承登記如主文第1至3項，並諭知分割方法如主文
27 第4項所示。

28 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
29 本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不一一論述，附此敘
30 明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：因共有物分割、經界或其他性質上類

01 似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法
02 院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第
03 80條之1定有明文。查分割共有物事件乃具有非訟事件性
04 質，系爭建物既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴
05 訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命
06 為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因
07 兩造均因系爭建物之分割互蒙其利，依上開說明，本院認本
08 件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平，爰判決
09 如主文第5項所示。

10 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日
11 中壢簡易庭 法 官 周仕弘

12 以上為正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 111 年 4 月 1 日
18 書記官 巫嘉芸