

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭民事簡易判決

112年度嘉簡字第425號

原告 周奕岑

訴訟代理人 王碧霞律師

被告 游吳秀華

吳雅芳

吳振安

吳雅婷

吳宗義

李郭金定 國內最後住所：嘉義市西區國華街123

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

李家駿 國內最後住所：臺北市信義區基隆路二

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

吳麗瑛

李許澄江

周吉雄

林武勝

張陳秀鳳

保證責任台北市第六營造勞動合作社

0000000000000000

0000000000000000

上一人 王釗徽 個人資料及現應為送達處所不明

法定代理人

特別代理人 王漢律師

被告 謝米佳

洪坤瑋

0000000000000000

田德智  
黃瓊慧  
喜天諦開發有限公司

上 一 人 周允文  
法定代理人

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國112年12月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告游吳秀華、吳雅芳、吳振安、吳雅婷、吳宗義應就其被繼承人黃淑卿所遺坐落嘉義市○○段○○段000○號建物所有權應有部分10000分之354辦理繼承登記。

被告李郭金定、李家駿應就其被繼承人李炳南所遺坐落嘉義市○○段○○段000○號建物所有權應有部分10000分之89辦理繼承登記。

兩造共有坐落嘉義市○○段○○段000○號建物變賣，以價金分配於各共有人。

訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、被告保證責任台北市第六營造勞動合作社（下稱合作社）無訴訟能力，其法定代理人王釗徽個人資料不明，不能行代理權，業經本院依民事訴訟法第51條規定，以112年度嘉簡聲字第23號裁定選任王漢律師為其特別代理人，並酌定報酬為新臺幣25,000元，命原告墊付，合先敘明。

二、被告游吳秀華、吳雅芳、吳振安、吳雅婷、李郭金定、李家駿、吳麗瑛、李許澄江、林武勝、張陳秀鳳、洪坤瑋、田德智、黃瓊慧、喜天諦開發有限公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體部分

01 一、原告聲明：如主文第1至3項所示。陳述：

02 (一)坐落嘉義市○○段○○段000○號、門牌號碼文化路155號之  
03 70三樓、層次面積603.13平方公尺、陽台面積13.39平方公  
04 尺建物登記為附表所示之共有人共有，所有權應有部分比例  
05 如附表所示（下稱系爭建物）。

06 (二)系爭建物登記之共有人黃淑卿、李炳南於起訴前死亡，黃淑  
07 卿之繼承人為被告游吳秀華、吳雅芳、吳振安、吳雅婷、吳  
08 宗義，李炳南之繼承人為被告李郭金定、李家駿，尚未辦理  
09 繼承登記。又系爭建物並無因物之使用目的不能分割，或契  
10 約約定有不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協  
11 議，且共有人眾多，所有權應有部分比例不一致，為此依民  
12 法第759條、第823條、第824條規定，請求被告游吳秀華、  
13 吳雅芳、吳振安、吳雅婷、吳宗義就黃淑卿所遺系爭土地所  
14 有權應有部分及被告李郭金定、李家駿就李炳南所遺系爭土  
15 地所有權應有部分分別辦理繼承登記後，以變賣系爭建物分  
16 配價金於各共有人為方法，分割系爭建物。

17 二、被告吳宗義、合作社、謝米佳聲明：同意辦理繼承登記後變價  
18 分割系爭建物。陳述：對原告之主張不爭執。

19 三、被告周吉雄聲明：同意辦理繼承登記後變價分割系爭建物。陳  
20 述：對原告之主張不爭執，惟系爭建物有某人居住其內。

21 四、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明  
22 或陳述。

23 五、民法第823條第1項規定「各共有人，除法令另有規定外，得隨  
24 時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不  
25 分割之期限者，不在此限」，第824條第1項、第2項規定「共  
26 有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議  
27 決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，  
28 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分  
29 配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將  
30 原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共  
31 有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共

有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」；土地登記規則第2條規定「土地登記，謂土地及建築改良物(以下簡稱建物)之所有權與他項權利之登記」，第120條第1項規定「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記」。分割共有物性質上為處分行為，不動產之共有人死亡後，依民法第759條規定，於其繼承人辦理繼承登記前，固不得分割共有物，惟於分割共有物訴訟中，原告如非已死亡共有人之繼承人，因不符土地登記規則第120條第1項得單獨申請公同共有或分別共有登記之要件，則其請求被告辦理繼承登記，併為分割共有物之請求，符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強制執行法第130條規定旨趣無違，自應准許一併請求。又共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：原告主張之事實，業據其提出建物登記謄本、異動索引、戶籍謄本為證，並經本院通知兩造到場勘驗系爭建物，且為被告不爭執，堪信為真。依建物登記謄本，系爭建物位處3樓，層次面積603.13平方公尺，陽台面積13.39平方公尺，本院審酌系爭建物位處3樓，兩造人數眾多，所有權應有部分比例不一致，如以原物分割為方法，將來難以為有效之利用，當以變賣分配價金為分割方法，始符兩造整體之利益均衡。至被告周吉雄辯稱系爭建物有某人居住其內一節，尚不影響分割方法之判斷，又共有人將來非不得於變賣時應買，或依民法第824條第7項規定，行使依相同條件優先承買之權，附此敘明。

六綜上所述，原告之訴為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至3項所示。

七本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，不另論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第2項。

中 華 民 國 112 年 12 月 15 日  
臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭  
法 官 廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 15 日  
書記官 林金福