臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度嘉簡字第848號

原　　告　盈億資產開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃盈源

被　　告　賴木生兼賴紀招治之繼承人

000000000000000000

賴延釧兼賴紀招治之繼承人

000000000000000000

兼　上二人

訴訟代理人　賴木正兼賴紀招治之繼承人

000000000000000000

被　　告　賴春燕兼賴紀招治之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

賴木彬即賴紀招治之繼承人

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木正、賴木彬應就被繼承人甲○○○所遺坐落於嘉義縣○○鄉○○段000地號土地，面積110.37平方公尺，權利範圍6分之1，辦理繼承登記。

二、被告賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木正、賴木彬應就被繼承人甲○○○所遺坐落於嘉義縣○○鄉○○段000○號建物，總面積108.22平方公尺，權利範圍6分之1，辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落於嘉義縣○○鄉○○段000地號土地及嘉義縣○○鄉○○段000○號建物(含附表一所示952棟次部分)，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分

配。

四、訴訟費用按附表二訴訟費用負擔比例欄所示負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被告賴春燕、賴木彬經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第262條第1項前段、第256條分別定有明文。查：

(一)原告起訴對象原包含甲○○○，嗣因甲○○○起訴前已死亡，故經原告撤回。原告亦於112年8月23日以民事追加狀追加被告賴木彬，並追加訴之聲明「被告賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木正、賴木彬應就被繼承人甲○○○所有坐落於嘉義縣○○鄉○○段000地號及嘉義縣○○鄉○○段000○號建物持分6分之1，辦理繼承登記。」，原告撤回及追加被告及追加聲明所為與前項規定相符，應予准許。

(二)原告於112年12月1日言詞辯論程序更正訴之聲明第二項為：請准將兩造共有坐落於嘉義縣○○鄉○○段000地號土地暨嘉義縣○○鄉○○段000○號即109年度司執字第33290號測量之地號土地及建物均變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配，僅為補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，附此敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造共有嘉義縣○○鄉○○段000地號土地(下稱系爭土地)及嘉義縣○○鄉○○段000○號建物(含附表一所示952棟次部分)(下稱系爭建物)為兩造共有，又系爭土地雖

有110.37平方公尺，惟其土地上蓋有系爭建物一筆，故如採原物分割方式平均分配給全體共有人，恐各共有人顯無從採原物分割方式辦理，有事實上的困難，是若將系爭土地及系爭建物以變價分割方式並以變賣價金平均分配給共有人，應符合全體共有人利益之分割方式，並聲明：(一)被告賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木正、賴木彬應就被繼承人甲○○○所有坐落於嘉義縣○○鄉○○段000地號及嘉義縣○○鄉○○段000○號建物持分6分之1，辦理繼承登記。(二)請准將兩造共有坐落於嘉義縣○○鄉○○段000地號土地暨嘉義縣○○鄉○○段000○號(含增建部分)即109年度司執字第33290號測量之地號土地及建物均變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

二、被告賴木生則以：同意原告的分割方案，被告賴春燕並沒有住在系爭建物，早已搬離該處，系爭房地只有門前臨路，其餘三面都有建物佔據。

三、被告賴延釧則以：同意原告分割方案，系爭建物及系爭土地只有門前臨路，其餘三面都有建物佔據。

四、被告賴木正則以：系爭建物目前由我居住，對於原告請求沒有意見，系爭建物門牌號碼是嘉義縣○○鄉○○村○○路000巷0號，該處只有一個出入口，其餘三邊都沒有出入口，是三層樓建物，第3層增建物與第1、2層所有人相同，系爭土地幾乎都被系爭建物所占滿。

五、被告賴春燕、賴木彬未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

六、本院之判斷：

(一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為分配，民法第823 條第1 項、第824 條第2 項亦分別定有明文。經查系爭土地及系爭建物為兩造共有，並未訂有不分割期限之協議，又兩造就分割之方法不能達成協議，且系爭

土地及系爭建物並無因物之使用目的不能分割之情形，此有原告提出系爭土地、系爭建物所有權狀、系爭土地及建物第三類謄本(見本院卷第15頁至第22頁)、嘉義縣財政稅務局於112年6月6日以嘉縣財稅房字第1120112943號函函覆本院系爭建物房屋課稅明細表、嘉義縣水上地政事務所於112年8月11日以嘉上地登字第1120005863號函覆本院系爭土地及系爭建物登記謄本、地籍圖謄本及異動索引、嘉義縣水上地政事務所108年3月7日建物測量成果圖及不動產權利移轉證明書(見本院卷第29頁至第46頁、第95頁至第132頁、第279頁至第283頁)可證，且訴訟期間部分被告未到庭表示意見，顯就分割方法不能達成協議，是原告起訴請求裁判分割系爭房地，應屬有據。

(二)次按因繼承、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，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判決意旨參照）。經查：系爭土地及系爭建物之共有人即被繼承人甲○○○於111年2月15日死亡，其配偶賴同山先於其死亡，而其子女紀金玉於45年即被收養而無繼承權，故由其餘子女即被告賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木彬、賴木正繼承，且均無人拋棄繼承等情，此有繼承系統表、上開甲○○○及被告賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木彬、賴木正等人除戶謄本、戶籍謄本、查詢拋棄繼承資料、新北○○○○○○○○○112年8月31日新北重戶字第1125608680號函暨紀金玉戶籍謄本可佐(見本院卷第141頁至第181頁、第201頁至第204頁)，是系爭土地及系爭建物之共有人即被繼承人甲○○○死亡，被告賴木

生、賴延釧、賴春燕、賴木彬為甲○○○之全體繼承人，就其所遺之系爭土地及系爭建物之權利範圍6分之1之遺產，應有繼承權。揆之前開說明，原告請求賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木彬、賴木正就被繼承人甲○○○所遺系爭土地及系爭建物權利範圍6分之1辦理繼承登記，自無不合，應予准許，爰判決如主文第1項及第2項所示。

(三)再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、第3項分別有明文規定。又裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束。又法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。另定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。

(四)經查，系爭土地僅東南面鄰接土地鋪有柏油道路可供聯外通行，其餘3面均為建物所占滿，系爭土地上有系爭建物坐落其上，其餘並無其他建物或地上物存在；系爭建物門牌號碼為嘉義縣○○鄉○○村○○路000巷0號，為3層建物，1、2層為鋼筋混凝土加強磚造、第3層為鐵骨造，3層均為住家使

用，皆須由第一層之前方大門出入，並無其他出入口等情，業經本院於112年9月6日勘驗現場，並製有勘驗筆錄、地政人員所製作之112年10月25日複丈成果圖、現場照片、嘉義縣水上地政事務所108年3月7日建物測量成果圖在卷足憑（見本院卷第229頁至234頁、第223頁、第251頁、第283頁）。參以原告業已聲明採行變價分割，而到庭被告均表示同意變價等語，顯見兩造並無堅持一定要原物分割。復考量系爭建物幾乎占滿系爭土地，已無足夠空地足以分配，況系爭土地及系爭建物之所有人雖屬相同，然共有人數非少，依系爭建物現有狀況已難以讓各所有人分得獨立使用之空間及所分得空間所占用系爭土地部分亦難同屬一人，反倒會使系爭建物及系爭土地過於細分，亦徒增法律關係之複雜化，是將系爭土地及系爭建物原物分割顯非妥適。反之，如以變價分割，因消滅共有關係後所有權單純化，亦可透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭土地及系爭建物之市場價值得以極大化，對於全體共有人而言，應屬有利，且以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣程序所拍定之價格，係合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭土地及建物之全部。從而，本院審酌系爭土地及系爭建物之現況、整體經濟效用、兩造之利益、意願及公平合理等一切情狀，認為本件不宜原物分割，應以變價分割的方式，將變價所得按兩造應有部分比例分配價金較符合兩造的最佳利益，以及兼顧共有人間彼此的公平，而屬適當。

七、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將兩造共有系爭土地及系爭建物，予以變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許，爰判決如主文第3項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均於判決結果不生影響，爰不逐一論敘。

九、訴訟費用負擔之說明：分割共有物之訴，本質上兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造按原應有部分比例分擔，始屬公平，爰判決如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　謝其達

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本庭（嘉義市○○路000○0號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　29　　日

書記官　李珈慧

附表一

編號	建號	基地座落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)	
				樓層面積合　　計	附屬建物主要建築材料及用途
1	186	嘉義縣○○鄉○○段000地號 ---------- 義縣○○鄉○○村○○路000巷0號	2層樓鋼筋混凝土加強磚造、住家用	1層：53.57 2層：54..65 合計：108.22	
2	952棟次	嘉義縣○○鄉○○段000地號 ---------- 義縣○○鄉○○村○○路000巷0號	鐵骨造、住房用	第三層：58.12 合計：58.12	(一)附一遮棚鐵皮磚造18.53 (二)附二陽台鐵皮磚造3.54 (三)附三陽台鐵皮磚造5.22 (四)附四陽台鐵骨造3.54

附表二

姓名	系爭土地應有部分比例	系爭建物應有部分比例	訴訟費用負擔比例
賴木生	1/6	1/6	1/6
賴延釧	1/6	1/6	1/6
賴春燕	1/6	1/6	1/6
賴木正	1/6	1/6	1/6
甲○○○之繼承人賴木生、賴延釧、賴春燕、賴木彬、賴木正	公同共有1/6	公同共有1/6	連帶負擔1/6
盈億資產開發有限公司(原告)	1/6	1/6	1/6