臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度岡簡字第300號

原 告 鄭錦淵

被 告 陳聰展

陳秋貴

洪雪萍（即陳啓明之繼承人）

陳曉莉（即陳啓明之繼承人）

陳嘉宏（即陳啓明之繼承人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告洪雪萍、陳曉莉、陳嘉宏應就被繼承人陳啓明所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地暨其上同段100建號建物之應有部分（土地、建物各分別共有1/3），辦理繼承登記。

被告洪雪萍、陳曉莉、陳嘉宏應就被繼承人陳啓明所有坐落高雄市○○區○○段000地號土地暨其上同段100建號建物之應有部分（土地、建物各共同共有1/3），辦理繼承登記。

兩造共有如附表一所示不動產，應予變價分割，所得價金按如附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、被告均未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）目前

01 由兩造按附表一、二所示之應有部分比例維持共有，且依物
02 之使用目的並無不能分割之情事，亦無不許分割之約定，惟
03 兩造迄今無法就系爭不動產達成分割協議，爰訴請法院予以
04 裁判分割。又為避免兩造他日另起糾紛，且建物無從分割，
05 故系爭不動產之分割方法應以變價分割為宜。另系爭不動產
06 之登記共有人陳啓明於起訴前死亡，而被告洪雪萍、陳曉
07 莉、陳嘉宏為陳啓明之繼承人，卻未辦理繼承登記，爰一併
08 請求前開繼承人應就陳啓明所遺系爭不動產之應有部分辦理
09 繼承登記等語。並聲明：如主文第1至3項所示。

10 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳
11 述。

12 四、本院之判斷：

13 (一)、被告洪雪萍、陳曉莉、陳嘉宏應就陳啓明所遺系爭不動產之
14 應有部分（含分別共有1/3、共同共有1/3部分），辦理繼承
15 登記：

16 (1)、按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
17 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
18 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
19 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
20 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
21 物。惟共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分
22 割共有物時，為求訴訟經濟起見，自得許原告就請求繼承登
23 記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有
24 人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記
25 後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。

26 (2)、經查，系爭不動產之登記共有人陳啓明於111年2月16日死
27 亡，而陳啓明之繼承人即被告洪雪萍、陳曉莉、陳嘉宏，均
28 未就陳啓明所遺系爭不動產之應有部分（含分別共有1/3、
29 共同共有1/3部分）辦理繼承登記等節，已有系爭不動產登
30 記謄本、異動索引、繼承系統表、除戶謄本、戶籍謄本、家
31 事事件公告查詢結果等件可參（見本院卷第59至83頁），是

01 此部分之事實，自可認定。而因分割不動產屬處分行為，依
02 民法第759條之規定，非經登記不得為之，故系爭不動產原
03 共有人陳啓明既於起訴前死亡，復其繼承人即被告洪雪萍、
04 陳曉莉、陳嘉宏，均未就陳啓明所遺系爭不動產之應有部分
05 （含分別共有1/3、共同共有1/3部分）辦理繼承登記，則原
06 告請求被告洪雪萍、陳曉莉、陳嘉宏應先就繼承之系爭不動
07 產應有部分辦理繼承登記，自屬正當，均應准許，爰判決如
08 主文第1、2項所示。

09 (二)、系爭不動產應予分割，分割方法為全部變價分割：

10 (1)、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；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有
13 人之聲請命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別
14 有明文。又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共
15 有人得請求合併分割，同法第824條第5項業已明定。經查，
16 原告主張系爭不動產由兩造按附表二所示應有部分比例維持
17 共有，且依物之使用情形或使用目的並無不能分割之情事，
18 已有系爭不動產之土地建物查詢資料可查（見本院卷第183
19 至186頁），復被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到
20 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，是上情應堪審認。又兩
21 造共有如附表一編號1之土地（下稱系爭土地），即供附表
22 一編號2之建物（下稱系爭建物）建築使用，二者具有依附
23 關係等情，據本院核閱上開查詢資料確認無誤，復有高雄市
24 岡山地政事務所建物測量成果圖、現場照片對照可參（見執
25 行卷影卷第51至59頁），故該等情節同堪認定。是以，原告
26 訴請合併裁判分割系爭不動產，於法並無不合，應予准許。

27 (2)、其次，共有人訴請法院分割共有土地時，法院雖應斟酌當事
28 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等一
29 切情狀，為公平裁量，但倘原物分割確有實行上之障礙，自
30 得以變價分割，並將所得價金按應有部分比例分配予各共有
31 人，如此始能將不動產發揮最高經濟上之利用價值，且符合

01 分割共有物應澈底消滅共有關係及公平合理之旨。而查，系
02 爭土地係供系爭建物建築使用，既如前載，且系爭建物整體
03 為一透天建築，雖有增建部分（詳見附表編號2），但仍無
04 法切割為不同使用區塊供不同共有人分區使用，亦經本院核
05 閱現場照片確認無誤（見執行卷影卷第55至59頁）。是以，系
06 爭土地、建物既係一體使用，且系爭建物與增建部分之使用
07 目的均屬同一，則若強令兩造共同或分區使用，勢將使系爭
08 不動產權利義務關係複雜化，對於使用、交易俱屬不當；且
09 考量本件原告係於113年2月7日從訴外人吳素雲處購入而取
10 得系爭不動產之應有部分所有權，復吳素雲係於109年間透
11 過法院拍賣程序而取得系爭不動產之應有部分，則無論係原
12 告或吳素雲，顯均與其他被告間，乃相互具有親戚關係有
13 別，有繼承系統表、戶籍謄本、不動產權利移轉證書對照可
14 查（見執行卷影卷第61至77頁），益可證全體共有人應無共
15 同或分區使用之必要或可能性，故系爭不動產採原物分割予
16 各共有人之分割方式，應非妥適。

17 (3)、又以上情觀察，系爭不動產雖可採取讓彼此具有親戚關係之
18 被告推由一人或數人承受；然而，全體被告在本院審理期間
19 均未到庭，致本院無法判斷其等意願或審酌找補之經濟能
20 力，憑此，亦可徵系爭不動產採原物分割予部分共有人，再
21 由承受者找補之方式，同有無法確認應承受之共有人意願，
22 暨確認補償之經濟能力等實行上之障礙甚明。

23 (4)、從而，本院審酌如上情事，並考量系爭不動產之建築結構及
24 土地性質、經濟效用、兩造可能之意願、利益等一切情形
25 後，認系爭不動產如全部採取變價分割，再將所得價金按應
26 有部分比例分配予兩造即各共有人之方式，除可由兩造及有
27 意願之第三人自由競價，適足反應系爭不動產之市場價值
28 外，兩造亦有機會參加競標而取得權利；復未能取得系爭不
29 動產權利之一方，亦能以競標價格而獲得拍賣中最高價金計
30 算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務，對各共有
31 人而言，亦屬有利，而堪認屬適當、公允之分割方法，爰判

01 決如主文第3項所示。況民法第824條第7項已增訂：「變賣
02 共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先
03 承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」，則倘
04 兩造仍欲取得系爭不動產繼續利用，或認對系爭不動產有特
05 殊情感，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權
06 利，亦不致影響兩造之權利，併此敘明。

07 (5)、末以，所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與
08 原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使
09 用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權
10 之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。查系爭建物雖有
11 辦理保存登記，但目前仍有未辦理保存登記之增建部分依附
12 存在，且該增建部分不具備使用上之獨立性，並與辦理保存
13 登記之建物間，無可資區別之獨立特徵等情，有如前述，並
14 有建物測量成果圖對照可查（見執行卷影卷第9頁），是徵
15 諸上揭說明，系爭建物之增建部分尚不得視為獨立之物權客
16 體，而應屬系爭建物所有權之一部。從而，本院就系爭建物
17 所為分割方案效力，應併及於增建部分，同予敘明。

18 五、綜上所述，原告請求被告洪雪萍、陳曉莉、陳嘉宏應先就繼
19 承陳啓明之系爭不動產應有部分（含分別共有1/3、共同共
20 有1/3部分），辦理繼承登記，並請求分割系爭不動產，均
21 屬有據，應予准許。本院並參酌當事人之聲明、共有物之性
22 質、利用價值、位置現況及分割後之經濟效用等一切情事，
23 認系爭不動產予以變價分割，並將所得價金按各共有人應有
24 部分比例分配之分割方案，應為適當，爰判決如主文。

25 六、另依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，法院適用簡易程
26 序為被告敗訴之判決時，固應依職權併為假執行之宣告，惟
27 本判決主文第1至2項，係命被告為一定之意思表示，依強制
28 執行法第130條第1項規定，本不宜於本案判決確定前為假執
29 行。另判決主文第3項屬形成判決性質，亦不得為假執行之
30 宣告，爰均不併為准予假執行之宣告諭知。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與

01 判決結果不生影響，無逐一論列之必要，併予敘明。
 02 八、未按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
 03 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
 04 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造係因系爭不動產之分割
 05 方式無法達成協議而涉訟，並為維護自身權益之行為，依上
 06 揭規定，訴訟費用自應由兩造依系爭不動產之應有部分比例
 07 負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第4項所示。

08 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
 09 岡山簡易庭 法 官 楊博欽

10 以上正本係照原本作成。
 11 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
 12 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
 13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
 15 書 記 官 顏崇衛

16 附表一：不動產之登記比例

編號	不動產地號／建號（面積／平方公尺）	登記共有人之應有部分比例	備註
0	高雄市○○區○○段000地號 土地 ----- 使用分區：特定農業區 使用地類別：甲種建築用地 ----- 面積：79.34	陳啓明：1/3（分別共有）	目前登記名義人 陳啓明死亡，其 繼承人為洪雪 萍、陳曉莉、陳 嘉宏
		陳啓明：1/3（共同共有）	
		陳聰展：1/3（共同共有）	
		陳秋貴：1/3（共同共有）	
		鄭錦淵：1/3（分別共有）	
0	高雄市○○區○○段000○號 建物 ----- 門牌號碼高雄市○○區○○ 路○○○巷00號 ----- 樓層面積總面積：104.16 一層：41.71 二層：52.08 騎樓：10.37	陳啓明：1/3（分別共有）	目前登記名義人 陳啓明死亡，其 繼承人為洪雪 萍、陳曉莉、陳 嘉宏
		陳啓明：1/3（共同共有）	
		陳聰展：1/3（共同共有）	
		陳秋貴：1/3（共同共有）	
		鄭錦淵：1/3（分別共有）	

(續上頁)

01

同上門牌未保存登記部分 ----- 樓層面積總面積：134.72 1 層：7.64 2 層：7.64 3 層：59.72 4 層：59.72	本院108年度司執字第21474號強制執行事件暫 列建號為高雄市○○區○○○段00000○號
--	---

02

附表二：			
編號	姓名	應有部分比例	訴訟費用之負擔
0	洪雪萍 陳曉莉 陳嘉宏	共同共有1/3（附表一之不動 產原登記為陳啓明分別共有1/ 3部分）	連帶負擔1/3
0	洪雪萍 陳曉莉 陳嘉宏 陳聰展 陳秋貴	共同共有1/3（附表一之不動 產原登記為陳啓明、陳聰展、 陳秋貴共同共有1/3部分）	連帶負擔1/3
0	鄭錦淵	分別共有1/3	1/3