臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第263號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　宋尚賢

被　　告　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人

兼利害關係

人　　黃淑宜

000000000000000000

被　　告　優渥資產管理有限公司

000000000000000000

法定代理人　榮桂蘭

被　　告　王傳懋

000000000000000000

　　王錫文

000000000000000000

　　王美秀

　　王美惠

　　王智平

　　王美玉

　　王智民

　　王耀德

上八人共同

訴訟代理人　蔡明和律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告王傳懋應就被繼承人王金生所有坐落花蓮市○○段000地號土地及其上同段1002建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○街

00號）應有部分4分之1，辦理繼承登記。
被告王錫文、王美秀、王美惠、王智平、王美玉、王智民應就被繼承人王宗雄所有坐落花蓮市○○段000地號土地及其上同段1002建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○街00號）應有部分4分之1，辦理繼承登記。
兩造共有坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地及其上同段1002建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○街00號）准予變價分割，所得價金按附表所示應有部分比例分配。
訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。
事實及理由
壹、程序方面：
本件被告宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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。
貳、實體方面：
一、原告起訴主張：兩造共有坐落花蓮縣○○市○○段000地號土地及其上同段1002建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○街00號，以下合稱系爭房地），應有部分比例如附表所示，系爭房地並無因使用目的不能分割或契約訂有不能分割期限之情事，伊自得請求分割共有物。因系爭房地為二層樓房，目前作為住宅使用，惟僅單一出入口，單層面積並非甚為寬闊，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，則每人分得面積過小，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，遂請求變價分割。並聲明：如主文第一項至第三項所示。
二、被告則以：
㈠宜光資產有限公司：未於言詞辯論期日到場陳述，但以書狀表示同意變價分割。
㈡優渥資產管理限公司：未於言詞辯論期日到場陳述，但以書狀表示同意變價分割。
㈢王耀德、王傳懋、王錫文、王美秀、王美惠、王智平、王美

玉、王智民：多數人同意變價分割，希望法院依法判決。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，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訂有不分割之期限者，不在此限。共有物之分割，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：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。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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。

㈡原告主張就系爭房地與被告共有之事實，業據提出系爭房地登記謄本、繼承系統表、戶籍謄本等件（見本院卷第89-119頁）為證，且為被告等所不爭執，是此部份之主張，堪信為真實。本院審酌系爭房地為一層樓磚造混合木造平房，土地面積僅30餘坪，原告主張原物分割後無法有效利用，且將徒增法律關係之複雜，原物難以利用，實屬有據。如以變價方式分割，經公開競價結果，當得獲與市價相當之價金，再依應繼分比例分配予兩造，對各公同共有人均屬公平，較符合全體之利益。另若採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機制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭房地之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二致，且買受人取得系爭房地完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，而使物

之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值等情狀，本院認系爭房地尚不適宜採取原物分配或併用金錢補償，或併用部分原物分配及部分變賣而以價金分配之分割方法，認本件應以變價分割之方式，將變價所得按如附表所示比例分配價金為適當。依上說明，原告請求將兩造共有之系爭房地予以變賣，並分配變賣所得之價金，此方案既屬對全體共有人利益之最佳分割方案，洵屬可採，為有理由，應予准許。

㈢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。又分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有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後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院69年台上字第1134號判決意旨參照）。查系爭房地應有部分各4分之1，現仍分別登記在被繼承人王金生、王宗雄名下，有系爭房地登記謄本可參（見本院卷第89至99頁），堪認被告王傳懋、王錫文、王美秀、王美惠、王智平、王美玉、王智民尚未辦理繼承登記，則原告請求被告辦理繼承登記，以利分割，自屬有據。

㈣綜上所述，原告依民法第第823條、第824條規定之共有物分割請求權，請求變價分割，本院斟酌上開情事，認原告所提出之上述方案，核屬正當，應予准許。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　18　　日

民事第二庭　審判長法　官　李可文

法　官　鍾志雄

法　官　蔡培元

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書(須附繕本)。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　　111　　年　　3　　月　　18　　日

書記官　謝佩真

附表：

編號	姓名	應有部分比例
1	王傳懋	1/4
2	王錫文、王美秀、王美惠、王智平、王美玉、王智民	公同共有1/4
3	王耀德	1/4
4	中天資產管理顧問有限公司	3/20
5	宜光資產有限公司	1/20
6	優渥資產管理有限公司	1/20