臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第226號

原　　告　金鑰投資有限公司
法定代理人　高守正
被　　告　黃木連
000000000000000000
指定送達花蓮縣○○市○○○路000巷0弄00號
被　　告　黃崑維即黃正連

被　　告　黃玫綺(即黃國連之繼承人)
000000000000000000
被　　告　黃宣瑄(即黃國連之繼承人；民國98年間出生)
000000000000000000
被告兼上一人法定代理人
阮妍瑜(即黃國連之繼承人)

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告阮妍瑜、黃玫綺、黃宣瑄(均為黃國連之繼承人)應就被繼承人黃國連如附表一所示不動產辦理繼承登記，兩造共有如附表一所示不動產應予變賣，所得價金由兩造按附表一「所有權權利範圍」欄所示比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、被告黃玫綺(即黃國連之繼承人)經合法通知無正當理由，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告訴之聲明：如主文第1項。主張：兩造為附表一所示不動產(下稱系爭房地)之共有人，所有權權利範圍如附表一所示。系爭房地現由被告阮妍瑜及其子女黃玫綺、黃宣瑄居住使用。依民法第823條、第824條規定請求。黃玫綺未為何聲

明或陳述，其餘被告均稱同意原告的請求，同意以變價方式分割共有物。

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。分割之方法不能協議決定者，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。民法第823條第1項、第824條第2項定有明文。分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束(最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照)。

㈡系爭房地為兩造共有，所有權權利範圍如附表一所示，就黃木連、黃崑維即黃正連、黃國連公同共有4分之1方面，3人應繼分比例各為3分之1；而黃國連已於106年4月25日死亡，阮妍瑜、黃玫綺、黃宣瑄為其繼承人，應繼分比例各為3分之1等情，有土地及建物登記謄本、地籍異動索引、除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄本等可參(卷21至27、49至78頁、證件袋內資料)，並經本院調閱113年度司執字第2351號執行卷宗(下稱執行卷)核閱無誤，應堪信為真實。兩造共有人就分割方法不能協議決定，且系爭房地並無法令限制分割、因物之使用目的不能分割或兩造間訂有不能分割之契約存在的情形，依據前述說明，兩造既無法協議分割系爭房地，原告請求裁判分割共有物，即屬有據。

㈢本院審酌系爭房地之性質、使用情形、經濟效用、各共有人之利害關係及公平原則，認系爭房地之分割，以採變價分割，將賣得價金按共有人之應有部分比例分配之方法為適

當。系爭房屋坐落系爭土地上，房屋為3層樓鋼筋混凝土造，並有屋頂突出物、騎樓、儲藏室，外觀如執行卷附照片所示，僅有1樓之出入門戶，樓梯在房屋內部，使用情形現由阮妍瑜、黃玫綺、黃宣瑄居住，1樓由阮妍瑜做美容營業使用(卷128頁)，顯見系爭房地無法以原物分配予各共有人，若將原物分配其中一共有人，受原物分配之一方未必有資力以金錢補償他方，故兼採原物分割及金錢補償之分割方式，恐將另生事端，並非妥適。而將系爭房地整筆變賣，以價金分配共有人，有利於整筆不動產統籌規畫使用，且在自由市場競爭之情形下，將使系爭房地之市場價值極大化，對於不動產經濟效用及全體共有人而言，顯較有利；況共有人在變賣共有物時，依民法第824條第7項規定有依相同條件優先承買之權，可兼顧共有人對共有物之特殊感情。準此，倘共有人認有取得系爭房地全部所有權之必要，仍得於變價分配之執行程序時，行使依相同條件優先承買之權利。是本院審酌系爭房地之使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認系爭房地以變價方式分割，並按兩造應有部分比例分配較為適當，且符合公平原則。又阮妍瑜、黃玫綺、黃宣瑄為被繼承人黃國連之繼承人，尚未辦理繼承登記，原告併請求其等辦理繼承登記後分割共有物，應屬有據。

四、從而，原告依民法第823條、第824條規定請求裁判分割兩造共有之系爭房地，酌定為如主文第1項所示之分割方法，為有理由，應予准許。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　5　　日

民事第二庭法　官　楊碧惠

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，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（均須按他

造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　汪郁棨

【附表一】不動產標示	所有權人	所有權權利範圍
1.花蓮縣○○鄉○○段000地號土地	黃木連	①4分之1 ②公同共有4分之1
	黃崑維即黃正連	①4分之1 ②公同共有4分之1
	黃國連(已歿)	公同共有4分之1
	金鑰投資有限公司	4分之1
2.花蓮縣○○鄉○○段00○號即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路000號房屋(含增建部分)	(同上)	(同上)
說明： 1.黃木連、黃崑維即黃正連、黃國連公同共有4分之1，3人之應繼分比例各為3分之1。 2.黃國連之繼承人阮妍瑜、黃玫綺、黃宣瑄，3人之應繼分比例各為3分之1。		

【附表二】原告、被告姓名	訴訟費用負擔比例
黃木連	12分之4
黃崑維即黃正連	12分之4
阮妍瑜、黃玫綺、黃宣瑄(均為黃國連之繼承人)	連帶負擔12分之1
金鑰投資有限公司	12分之3