

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第615號

01
02
03 原 告 陳順義
04 訴訟代理人 楊婷鈞律師
05 被 告 袁自金
06 陳世豪
07 兼上列二人
08 訴訟代理人 袁自明
09 受 告知人 宜蘭縣蘇澳地區農會

10
11 法定代理人 劉金德
12 代 理 人 鄭瀚彥

13 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月7日言詞辯
14 論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告袁自明應就被繼承人袁李梅杏所有坐落宜蘭縣○○鎮○○段
17 000地號土地及其上同段79建號建物應有部分各6分之1辦理繼承
18 登記。

19 兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段79建
20 號建物分歸被告共同取得，並按如附表一「分割後權利範圍」欄
21 所示比例維持共有。

22 被告應各按附表二所示金額補償原告。

23 訴訟費用由附表一所示當事人按附表一所示之訴訟費用分擔比例
24 負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序事項：

27 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
28 基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，不在
29 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、5款定有明文。又不變
30 更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
31 訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。次按原告

01 於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之
02 言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明
03 文。經查，原告於民國112年10月24日起訴時，原以當時宜
04 蘭縣○○鎮○○段000地號土地及其上同段79建號建物（下
05 合稱系爭房地）除原告以外之所有權登記名義人為被告，訴
06 請裁判分割系爭房地。嗣因查明系爭房地所有權登記名義人
07 袁李梅杏業已於起訴前死亡，被告袁自明為其繼承人，爰具
08 狀撤回對袁李梅杏之訴，並追加及更正聲明請求被告袁自明
09 應就被繼承人袁李梅杏之權利範圍辦理繼承登記。經核原告
10 所為與前揭規定相符，應予准許。

11 貳、實體事項：

12 一、原告主張：系爭房地為兩造所共有，權利範圍如附表一「分
13 割前所有權應有部分」欄所示。共有人間並無不分割之約
14 定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，復對於如何分割
15 未有協議，爰依民法第823條第1項前段規定訴請裁判分割。
16 又系爭房屋為屋齡50年之加強磚造、鋼鐵造、木石磚造建
17 物，實際面積一、二層均為51.66平方公尺、未辦理保存登
18 記部分，一層樓層面積21.84平方公尺、二層1.05平方公
19 尺、二層雨遮12.18平方公尺、陽台2.69平方公尺，如採原
20 物分割之方式分割系爭房地，則有礙於日常使用，且減損經
21 濟價值，對各共有人均屬不利，故請求准予以變價方式分割
22 系爭房地，並將價金按應有部分比例分配於各共有人，或將
23 系爭房地全部分歸原告所有，並以價金補償被告。又系爭房
24 地原共有人袁李梅杏於起訴前死亡，其繼承人為袁自明，爰
25 一併請求袁自明辦理繼承登記等語。並聲明：兩造共有系爭
26 房地，請求准予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例
27 分配之；袁自明應就被繼承人袁李梅杏所有系爭房地權利範
28 圍6分之1辦理繼承登記。

29 二、被告則以：系爭房地現由袁自明及其家人居住，故不同意變
30 價分割，被告願意分得系爭房地全部，由被告維持共有，並
31 以價金補償原告等語。

01 三、本院之判斷：

02 (一)、原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表一「分割
03 前所有權應有部分」欄所示，系爭房地之原共有人袁李梅杏
04 於起訴前之105年10月5日即已死亡，袁自明為其繼承人，尚
05 未辦理繼承登記等情，業據其提出土地第一類登記謄本、建
06 物登記第三類謄本、袁李梅杏之除戶謄本、繼承系統表及其
07 繼承人之戶籍謄本、拋棄繼承公告在卷可稽（見本院卷第12
08 7至145、17至19頁），堪信為真實。

09 (二)、次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
10 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
11 其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為
12 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有
13 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
14 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
15 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
16 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣
17 無違。查系爭房地之原共有人袁李梅杏於起訴前已死亡，袁
18 自明為其繼承人，惟尚未辦理繼承登記，已如前述。依上揭
19 說明，原告請求袁自明應就袁李梅杏所遺系爭房地應有部分
20 各6分之1辦理繼承登記，即屬有據，應予准許。

21 (三)、又按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
22 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
23 者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
24 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
25 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但
26 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
27 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
28 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
29 分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有
30 人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢
31 補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情

01 形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、
02 第824條第2、3、4項分別定有明文。經查，原告主張兩造就
03 分割方法無法達成分割協議，且無契約訂有不分割之期限，
04 未據被告爭執。又系爭房地並無何因物之使用目的不能分割
05 之情形，則原告依前揭規定，請求判決分割系爭房地，洵屬
06 有據。

07 (四)、再按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之意願及利害關
08 係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平
09 經濟原則，以得其適當之分割方法。經查，系爭房屋坐落系
10 爭土地，為2層樓透天厝，主要建材為鋼筋混凝土加強磚
11 造，僅1樓有大門可供出入，2樓以上並無單獨對外通行方式
12 等情，此有系爭房地登記謄本、本院不動產權利移轉證書附
13 表記載資料、系爭房地外觀現況照片存卷可考（見本院卷第
14 13至22、101至105頁），而系爭房屋僅有單一出入口，以原
15 物分配於各共有人顯有困難。又原告係經由法院拍賣取得系
16 爭房地之應有部分，有前開土地及建物登記謄本可參，系爭
17 房地向來均由被告等人占有使用，業據袁自明陳明在卷，並
18 有袁自明之戶籍謄本可佐（見本院卷第109、149、143
19 頁），是被告對系爭房地之依存程度遠較原告為高，是本院
20 審酌系爭房地之型態、建築結構及使用情形、經濟效用、兩
21 造之利益與意願，及民法第824條第2項共有物分割以原物分
22 割為原則，變價分割為劣後之選擇之立法意旨等一切情形，
23 認系爭房地以所有權全部分歸被告按如附表一所示之比例維
24 持共有，並由被告以價金補償原告之方式，應屬妥適。

25 (五)、未查，系爭房地經本院囑託禾欣不動產估價師事務所鑑定市
26 價後提出估價報告書，估價結果認為系爭房地之市價為新臺
27 幣（下同）2,714,000元，此有估價報告書可查。系爭房地
28 由被告受原物分配，原告不能按其應有部分受分配之補償金
29 額，應依上開市價計算。是被告應分別補償原告如附表二所
30 示金額。

31 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段規定，訴請裁判分

01 割兩造共有之系爭房地，洵屬有據，應予准許。並由本院考
02 量當事人意願、系爭房地之使用情形、經濟效用及全體共有
03 人之利益等事項後，判決由被告取得所有權全部，並以價金
04 補償原告如主文第二、三項所示。

05 五、未按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
06 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
07 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
08 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
09 加，民法第824條之1第2項定有明文。查系爭房地上有權利
10 人宜蘭縣蘇澳地區農會（下稱蘇澳農會）之最高限額抵押
11 權，並經原告聲請對蘇澳農會告知訴訟（見本院卷第45至46
12 頁），經本院合法通知後，蘇澳農會未參加訴訟（見本院卷
13 第42、75、83、107、147、165、185、191頁），依上開規
14 定，上開抵押權移存於被告所分得之部分，附此敘明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。按因共有物
16 分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負
17 擔訴訟費用顯失公平者。法院得酌量情形，命勝訴之當事人
18 負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查本件分割
19 共有物之訴，核其性質屬形成訴訟，法院本不受原告聲明分
20 割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即為有理由，並
21 無敗訴與否之問題，況兩造本可互換地位，原告起訴雖於法
22 有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，且兩造均因本
23 件裁判分割而均蒙其利，故本件訴訟費用應依兩造分割前就
24 系爭房地應有部分之比例（如附表一所示）分擔。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日
26 民事庭 法 官 謝佩玲

27 附表一：

	當事人	分割後權利範圍	訴訟費用負擔比例 即分割前所有權應有部分
1	袁自明	應有部分5分之3	6分之3

(續上頁)

01

2	袁自金	應有部分5分之1	6分之1
3	陳世豪	應有部分5分之1	6分之1
4	陳順義	0	6分之1

02 附表二：

03

受補償人	應補償人／應提出補償金額（新臺幣）			
	被告袁自金	被告陳世豪	被告袁自明	受補償金額 合計
原告陳順義	90,467元	90,467元	271,400元	452,334元

04

（計算式：袁自金、陳世豪部分： $2,714,000 \times 1/6 \times 1/5 = 90,467$ ；
05 袁自明部分： $2,714,000 \times 1/6 \times 3/5 = 271,400$ ，小數點以下四捨五
06 入）

07

正本係照原本作成。

08

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

09

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10

中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

11

書記官 黃家麟