

臺灣高雄地方法院民事判決

111年度重訴字第178號

原告 永碩投資股份有限公司

法定代理人 黃連宗

訴訟代理人 柯尊仁律師

被告 鐘中光

鐘鳳姿

鐘聖姿

鐘斌光

鐘和光

李佩思（兼李寬仁之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 史乃文律師

被告 鐘晉毅（日本名：樹中毅）

訴訟代理人 黃小舫律師

被告 野澤幸子

鐘慧子

鐘慧玲（日本名：樹中慧）

徐美榮

徐正青

徐美麗

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應就被繼承人鐘王量所遺坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地應有部分四分之一為繼承登記。

兩造共有坐落坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地（面積四八〇平方公尺），分割如附圖所示，即編號A部分（面積三六〇平方公尺）分歸原告取得；編號B部分（面積一二〇平方公尺）分歸被告共同共有。

訴訟費用由被告連帶負擔四分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告己○○○、卯○○、辰○○、丁○○、丙○○、戊○○均未於最後言詞辯論期日到場，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。

二、被告乙○○於民國112年5月16日死亡，其繼承人為其女即被告甲○○，有個人基本資料（見個資卷第139頁）、臺北○○○○○○○○112年8月24日北市士戶資字第1127006785號函及函附戶籍資料（見個資卷第145至163頁）在卷可按，茲據被告甲○○具狀聲明承受訴訟（見重訴字卷(一)第341至343頁），應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為伊與鐘王量共有，伊之應有部分為4分之3，而鐘王量則為4分之1，又伊與鐘王量就系爭土地並無不能分割之協議，系爭土地亦無依其使用目的不能分割之情，伊應得隨時請求分割系爭土地，惟鐘王量於72年8月19日死亡，被告

01 為其繼承人，卻迄未辦理繼承登記，自應先為繼承登記，系
02 爭土地始得分割。又依系爭土地之形狀及位置觀之，將系爭
03 土地分割如附圖所示，即編號A部分（面積360平方公尺）分
04 歸伊取得；編號B部分（面積120平方公尺）分歸被告公司共
05 有（下稱系爭分割方案），於土地利用及經濟效率上最為公
06 平，且符合兩造之利益，為此爰依民法第823條、第824條之
07 規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應就被繼承人鐘王量所
08 遺系爭土地應有部分4分之1為繼承登記。(二)兩造共有系爭土
09 地應分割如附圖所示，即A部分面積360平方公尺分歸原告取
10 得，B部分面積120平方公尺分歸被告公司共有。

11 二、被告則以：

12 (一)被告庚○○、寅○○、子○○、癸○○、辛○○、甲○○
13 （下稱被告庚○○等6人）則以：如將系爭土地以原物分
14 割，按伊等之應有部分比例分得之土地面積甚小，顯然無法
15 將之作為建築基地或為有效利用，又伊等無意維持共有，且
16 現就系爭土地無整合計畫或具體使用目的，又均無須以系爭
17 土地如附圖所示B部分做為道路通行或維持共有之必要性，
18 堪認無論以原物分割或採系爭分割方案分割，對被告均為不
19 利。又系爭土地之使用分區為第四種商業區，建蔽率為6
20 0%，容積率則高達630%，如以系爭土地整體開發，可興建樓
21 層板總面積達3,024平方公尺，對於共有人最有效益，是於
22 無法將系爭土地如附圖所示A部分分歸原告所有，B部分變價
23 分割之情下，系爭土地應採變價分割，較為公平等語，資為
24 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (二)被告壬○○則以：原告前依土地法第34條之1之規定將系爭
26 土地出賣予訴外人陳明娟，並簽訂買賣契約（下稱系爭買賣
27 契約），伊於105年8月16日收受原告詢問使否行使優先承購
28 權之通知，乃於同年月22日將伊行使優先購買權一事通知原
29 告，則伊與原告間買賣契約即當然成立，原告自應依買賣契
30 約履行，但原告卻以業解除其與陳明娟間之買賣契約為由，
31 故意妨礙伊行使優先承購權，然原告縱使解除其與陳明娟間

01 之買賣契約，也不影響因伊行使優先承購權而成立之買賣契
02 約，是於伊具有優先承購權之情下，原告應不得本於其為系
03 爭土地共有人之地位請求分割系爭土地等語，資為抗辯。並
04 聲明：原告之訴駁回。

05 (三)被告己○○○、卯○○、辰○○、丁○○、丙○○、戊○○
06 均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書面作何聲明或陳述。

07 三、得心證之理由

08 (一)按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
09 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又提起
10 分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求
11 分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，
12 以土地登記總簿登記者為準，雖共有人已將其應有部分讓與
13 他人，在辦妥所有權移轉登記前，受讓人仍不得以共有人之
14 身分，參與共有物之分割，最高法院67年台上字第3131號裁
15 判要旨可供參照。本件被告壬○○固抗辯原告前依土地法第
16 34條之1規定將系爭土地出售予陳明娟，其業行使優先承購
17 權，是於其具有優先承購權之情下，原告應不得本於系爭土
18 地共有人之地位請求分割系爭土地云云。惟查，系爭土地現
19 仍登記為原告與鐘王量共有，有土地建物查詢資料附卷可查
20 （見個資卷第143頁），縱使被告壬○○確因行使優先承購
21 權，而與原告間具有系爭土地應有部分之買賣契約，在原告
22 所有之系爭土地應有部分尚未移轉登記予被告壬○○之前，
23 其仍為系爭土地之所有權人，自得本於系爭土地共有人而請
24 求分割，是被告壬○○上開抗辯，尚屬無據。

25 (二)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
26 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
27 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
28 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
29 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
30 物。惟上訴人因被上訴人劉某就系爭建地尚未辦理繼承登
31 記，依法不得為物權之處分。於本件訴訟中，請求劉某等辦

理繼承登記，並合併對劉某等及其餘被上訴人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，抑與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違，最高法院69年台上字第1012號裁判要旨可供參照。經查，系爭土地為原告與鐘王量共有，原告之應有部分為4分之3，鐘王量之應有部分為4分之1，鐘王量於72年8月19日死亡，其繼承人為其子女即訴外人鐘泰山、鐘泰華、鐘泰庭、徐鐘碧、鍾瓊花，且均未拋棄繼承，而鐘泰山業於95年3月3日死亡，繼承人為被告庚○○、寅○○、子○○、癸○○、辛○○及訴外人丑○○，均未拋棄繼承，其中丑○○業於109年1月16日死亡，繼承人為其配偶乙○○、其女即被告甲○○，均未拋棄繼承，乙○○又於112年5月16日死亡，繼承人為其女即被告甲○○，未拋棄繼承；鐘泰華業於98年7月6日死亡，繼承人為其配偶即被告己○○○、其女即被告卯○○，均未拋棄繼承；鐘泰庭業於101年12月13日死亡，其繼承人為其子女即被告壬○○、辰○○，均未拋棄繼承；徐鐘碧於93年3月23日死亡，繼承人為其子女即被告丙○○、丁○○、戊○○，均未拋棄繼承；鍾瓊花於97年4月5日死亡，繼承人為其兄弟即鐘泰華、鐘泰庭，均未拋棄繼承，而鐘泰華、鐘泰庭業已死亡，繼承人如前所述，惟被告尚未就被繼承人鐘王量所有系爭土地之應有部分4分之1辦理繼承登記等節，有繼承系統表（見雄司調字卷第23頁、第95頁、個資卷第169頁）、臺灣高雄少年及家事法院111年3月8日高少家宗家字第1110003434號函、本院高雄簡易庭查詢表（見雄司調字卷第39頁）、戶籍謄本（見雄司調字卷第49至73頁、第97至99頁、審重訴字卷第75頁、個資卷第165至167頁）、家事事件（繼承事件）公告查詢結果（見雄司調字卷第101頁）、土地登記公務用謄本（見審重訴字卷第31頁）、高雄○○○○○○○○111年5月31日高市新戶字第11170190200號函及函附戶籍登記紀錄簿、戶籍登記申請書、高雄市政府77年8月31日高市府警戶字第26216號函、內政部核准喪失中華民國國籍一覽表（見審重訴字卷

第91至103頁）、日本戶籍資料（見審重訴字卷(一)第41至43頁）、臺灣臺北地方法院112年3月3日北院忠家112年科繼334字第1129014190號函（見重訴字卷(一)第131頁）在卷可按，則系爭土地之原共有人鐘王量於分割前既已死亡，且其等之繼承人即被告尚未為繼承之登記，依前開說明，為使系爭土地得以分割，被告自應先就其等之被繼承人鐘王量共有系爭土地之應有部分4分之1為繼承登記，是原告訴請被告應先就其等繼承之系爭土地應有部分為繼承登記，依法洵屬正當，自應予以准許。

(三)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聲請命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，原告之應有部分為4分之3，而被告公同共有4分之1，已如前述，又查無兩造間就系爭土地有不能分割之協議，且查無系爭土地因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事，兩造復未能達成協議分割之共識，是原告依上開規定訴請分割系爭不動產，自無不合。

(四)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，民法第824條第2項定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍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，最高法院96年度台上字第108號裁判要旨可供參照。經查：

01 1.系爭土地為兩造所共有，原告之應有部分為4分之3，而被告
02 則公同共有應有部分4分之1，已如前述，又系爭土地目前為
03 空地，南面臨成功一路318巷，其餘部分均不臨路，有地籍
04 圖謄本（見雄司調字卷第25頁、重訴字卷(一)第361頁）、地
05 籍圖資網路便民服務系統查詢結果（見重訴字卷(一)第363
06 頁）、現場照片（見重訴字卷(一)第365至373頁）附卷可查，
07 自堪認定。

08 2.被告庚○○等6人固抗辯系爭土地如以原物分割，按其等之
09 應有部分比例分得之土地面積甚小，顯然無法將之作為建築
10 基地或為有效利用，又其等無意維持共有，且現就系爭土地
11 無整合計畫或具體使用目的，又均無須以系爭土地如附圖所
12 示B部分做為道路通行或維持共有之必要性，是系爭土地以
13 原物分割或系爭分割方案分割均非妥適云云。惟：

14 (1)被告乃因繼承而公同共有系爭土地應有部分4分之1，而按依
15 民法第827條第1項基於公同關係而共有一物者，依同條第3
16 項之規定，各公同共有人之權利，既係及於公同共有物之全
17 部，則各該共有人自無所謂有其應有部分，最高法院37年上
18 字第6419號裁判要旨可供參照，是於被告就所繼承系爭土地
19 應有部分4分之1為遺產分割之前，乃需維持公同共有關係，
20 而本件裁判分割系爭土地乃是在消滅原告與被告間分別共有
21 關係，而非被告間公同共有關係，自無以原物分割後，各被
22 告依應有部分分得土地面積過小，而無法利用之問題，且分
23 割後將系爭土地之一部分歸被告公同共有，亦非創設新的共
24 有關係，而是因被告間公同共有系爭土地之公同關係使然。

25 (2)系爭土地如採系爭分割方案分割，分割後原告取得系爭土地
26 如附圖所示A部分，被告則取得如附圖所示B部分土地公同共
27 有，面積各為360平方公尺、120平方公尺，均臨成功一路31
28 8巷，外型尚稱方整，又系爭土地使用分區為第四種商業
29 區，分割後如附圖所示A、B部分都非屬畸零地，得為單獨建
30 築使用，有高雄市政府工務局112年11月27日高市工務建字
31 第11240415900號函在卷足稽（見重訴字卷(一)第405至407

頁），是以系爭分割方案乃為現具有系爭土地應有部分4分之3之原告所同意，而系爭土地使用分區乃位於第四種商業區，本應供建築使用方能發揮其經濟效用，現又為空地，採用系爭分割方式於分割後，兩造所分得之土地均非畸零地，而得供建築使用，應能發揮系爭土地之經濟效用，而有利於全體共有人之利益，是本院斟酌系爭土地各共有人之意願及其性質、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，認系爭土地應採取系爭分割方案分割最為妥適。

(3)綜上，系爭土地應採取系爭分割方案分割最為妥適，被告庚○○等6人上開抗辯，尚非可採。

3.被告庚○○等6人復抗辯系爭土地之使用分區為第四種商業區，如以系爭土地整體開發，可興建樓層板總面積達3,024平方公尺，對於共有人最有效益，是於無法將系爭土地如附圖所示A部分分歸原告所有，B部分變價分割之情下，系爭土地應採變價分割，較為公平云云。惟如前述，系爭土地以原物分割即採取系爭分割方案分割最為妥適，且系爭土地採原物分割既無困難，即無採取變價分割之餘地，是被告庚○○等6人上開抗辯，亦非可採。

四、綜上所述，原告請求被告就其等繼承之系爭土地應有部分4分之1為繼承登記後，分割系爭土地，為有理由，且本院認應以系爭分割方案分割系爭土地，爰判決如主文第1至2項所示。

五、按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造係因分割系爭不動產無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭不動產之應有部分比例負擔始符公平，爰判決訴訟費用之分擔如主文第3項所示。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

第1項前段、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 7 日

民事第四庭 法 官 楊淑儀

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日內向本院提出上訴狀。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 113 年 6 月 7 日

書記官 詹立瑜