# 臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第111號

原　　告　陳立志
訴訟代理人　蕭世駿律師
複代理人　　涂國慶律師（嗣解除委任）
被　　告　周裕成
　　周彭貴（即周正二之繼承人）
000000000000000000
　　周春美（即周正二之繼承人）
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　吳亞澂律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告周彭貴、周春美應就被繼承人周正二所遺坐落南投縣○○鄉○○段000地號土地應有部分2400分之1125、南投縣○○鄉○○段00○號建物應有部分2分之1辦理繼承登記。

二、兩造共有如附表二所示之土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配之。

三、原告、被告周彭貴、周春美共有如附表三所示之建物（含增建部分）即附圖所示之編號A建物、編號B建物，均應予變價分割，所得價金由原告、被告周彭貴、周春美按附表三所示之應有部分比例分配之。

四、訴訟費用由兩造按附表二所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更

訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；又上開規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項第2、3、5、7款、第256條、第436條第2項分別定有明文。而共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者。查，南投縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）及系爭土地上坐落同段25建號建物（門牌號碼南投縣○○鄉○○巷00號，下稱系爭建物）之原共有人周正二於起訴前之民國110年5月30日死亡，其全體繼承人為被告周彭貴、周春美，迄未辦理繼承登記，原告聲明追加周彭貴、周春美為被告，且請求辦理繼承登記，並依南投縣埔里地政事務所實際測量後，更正事實上之陳述，與前揭規定相符，應予准許。

二、被告周裕成未於言詞辯論期日到場，復無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為原告、周正二、被告周裕成所共有，系爭建物則為原告、周正二所共有。原告於系爭土地應有部分為2400分之1125、於系爭建物應有部分為2分之1，兩造間無不可分割契約，依民法第823條第1項、第824條第5項規定，原告自得隨時請求分割消滅共有狀態，以利系爭土地、建物之使用及增進經濟效益。系爭建物為鋼骨造2層樓，整棟樓僅共用1個出入口，如共有人各分得一部分，因系爭土地、建物之面積與空間本已狹小，強行細分將更為狹小而難以利用。本件應以變價分割為分割方法為宜，並將所得價金按兩造應有部分比例分配。又原共有人周正二已死亡，其繼承人為被告周彭貴、周春美，尚未辦理繼承登記，爰提起本件訴訟等語。並聲明：如附表一「最後訴之聲明」欄所示。

二、被告則以：

㈠被告周彭貴、周春美：同意原告的請求等語。

㈡被告周裕成經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠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，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟共有人因其他共有人就共有土地尚未辦理繼承登記，依法不得為物權之處分，而於分割共有物訴訟中，請求其等辦理繼承登記，併合併對其等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第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號裁判意旨參照）。經查，系爭土地、建物之原共有人周正二於110年5月30日死亡，其繼承人即被告周彭貴、周春美均未辦理繼承登記，故原告於本件分割共有物之訴併請求被告周彭貴、周春美分別就原共有人周正二於系爭土地應有部分2400分之1125、系爭建物應有部分2分之1辦理繼承登記，依前揭說明，即屬有據，應予准許。

㈡次按各共有人，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，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭土地為原告與被告周彭貴、周春美、周裕成共有，系爭建物為原告與被告周彭貴、周春美共有，各共有人之應有部分如附表二、三所示。共有人間就系爭土地、建物並無不得分割之約定，又無因物之使用目的或法令另有規定不能分割之情事，共有人間復無法達成分割協議等情，有系爭土地、建物登記第一類謄本為證（見本院卷第73至79頁），且為被告周彭貴、周春美所不爭執；被告周裕成已於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，堪信

原告前揭主張屬實。是原告訴請裁判分割共有物，即屬有據。

㈢再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。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字第271號、98年度台上字第2058號裁判意旨參照）。

㈣經查，系爭土地面積240平方公尺，為丙種建築用地；系爭建物坐落系爭土地上，為1、2樓鋼構住家用建物，後方另增建鋼構1層建物，此有系爭土地、建物登記第一類謄本、本院114年3月17日勘驗筆錄、現場照片附卷可參（見本院卷第73至79頁、第341至348頁），足知如就系爭土地、建物予以原物分割，將導致面積與空間更為狹小，各共有人難以有效利用，徒增法律關係之複雜化，無法使各共有人得適當居住生活，亦不利於建物之融通交易，自足減損系爭建物之經濟價值，難認合於全體共有人之利益，是系爭土地、建物採原物分割顯有困難。本院審酌如將系爭土地、建物採行變價分割，則共有人可透過出賣方式將系爭土地、建物出售，俾以提高系爭土地、建物之交換價值，再由各共有人分別按其應有部分比例分配價金，較能維護系爭土地、建物之完整性，增進系爭土地、建物之使用利益，且符合共有人間之公平性，對共有人自屬有利。況系爭土地、建物倘透過變價分割方式，原共有人皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變價之

價格高，兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人。參以民法第824條第7項之規定，已增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造仍欲取得系爭土地、建物加以利用，或個人主觀上認其對系爭土地、建物存有特殊之情感，亦得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，如此，亦非無取得系爭土地、建物之機會。故本院綜合斟酌系爭土地、建物之型態、使用情形、發揮系爭土地、建物分割後之經濟價值之考量等一切情形，認系爭土地、建物應以變價分割較符合全體共有人利益，其所得價金再分別按附表二、三所示應有部分比例分配予各該共有人。

㈤復按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民事訴訟法第67條之1第1項、民法第824條之1第2項、第3項分別定有明文。經查，被告周彭貴將系爭土地權利範圍2400分之1125、系爭建物權利範圍2分之1設定抵押權予訴外人朱麗玉，有系爭土地、建物查詢資料附卷可查（見本院卷第141至142、147至148頁），本院並已將本件訴訟繫屬情形通知訴外人朱麗玉，惟朱麗玉受訴訟告知後仍未聲明參加訴訟，則依上開規定，朱麗玉之抵押權於分割後應移存於被告周彭貴分得之部分，並準用民法第881條第1項、第2項、第899條第1項之規定轉化為權利質權，亦即就抵押人對系爭土地、建物變賣所得分配價金具有權利質權，併此敘明。

四、綜上所述，原告請求被告周彭貴、周春美就周正二所遺如附

表二所示土地應有部分2400分之1125、附表三所示建物應有部分2分之1辦理繼承登記，應予准許，爰判決如主文第1項所示；而原告請求分割系爭土地、建物，本院參酌共有物之現況、經濟效用、全體共有人之利益及未來之利用狀況等情，認系爭土地、建物以變價分割方式，將所得價金按兩造如附表二、三所示應有部分比例分配，為適當、公允之分割方法，爰就系爭土地、建物之分割方法諭知如主文第2、3項所示。

五、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併依民事訴訟法第80條之1規定，諭知訴訟費用之負擔如主文第4項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日

埔里簡易庭　法　官　許慧珍

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後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）；並向本院繳足上訴裁判費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　藍建文

附圖：南投縣埔里地政事務所複丈日期114年5月5日土地複丈成果圖。

附表一：

| 起訴時訴之聲明 | 最後訴之聲明 |
| --- | --- |

| | |
|---|---|
| 一、原告與被告周正二、被告周裕成共有南投縣○○鄉○○段000地號土地，應予合併變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配之。<br>二、原告與被告周正二共有南投縣○○鄉○○段00○號建物，應予合併變價分割，所得價金由原告與被告周正二按附表三所示應有部分比例分配之。 | 一、被告周彭貴、被告周春美應就被繼承人周正二所遺坐落於南投縣○○鄉○○段000地號土地及南投縣○○鄉○○段00○號建物(含增建)之應有部分辦理繼承登記。<br>二、原告與被告周彭貴、被告周春美、被告周裕成共有南投縣○○鄉○○段000地號土地如南投埔里地政事務所土地複丈日期中華民國114年5月5日土地複丈成果圖所示之土地應予合併變價分割，所得價金由兩造等人按附表二所示應有部分比例分配之。<br>三、原告與被告周彭貴、被告周春美共有如南投埔里地政事務所土地複丈日期中華民國114年5月5日土地複丈成果圖所示之A 、B之建物，應予合併變價分割，所得價金由原告與被告周彭貴及被告周春美按附表三所示應有部分比例分配之。 |

附表二：

| 土　　地　　坐　　落 | 面　積 | 權利範圍 |
|---|---|---|

| 縣市 | 鄉鎮市區 | 段 | 地號 | 平方公尺 | 共有人 | 應有部分 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 南投縣 | 仁愛鄉 | 大同 | 341 | 240 | 陳立志 | 1125/2400 |
| | | | | | 周彭貴 | 562.5/2400 |
| | | | | | 周春美 | 562.5/2400 |
| | | | | | 周裕成 | 150/2400 |

附表三：

| 建物建號 | 基地坐落 | 門牌號碼 | 建築式樣 | 總面積 | 權利範圍 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 共有人 | 應有部分 |
| 南投縣○○鄉○○段00○號 | 南投縣○○鄉○○段000地號 | 南投縣○○市○○鄉○○巷00號 | 鋼骨造2層樓建物 | 112平方公尺 | 陳立志 | 1/2 |
| | | | | | 周彭貴 | 1/4 |
| | | | | | 周春美 | 1/4 |