

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度埔簡字第230號

原告 李政哲

訴訟代理人 楊婷鈞律師

複代理人 邱宇彤律師

被告 郭英德

郭維洲

謝汶娣

何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人

受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

受告知人 羅守任

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年6月3日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

被告何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人應就被繼承人郭聖賢所遺如附表二編號1、2所示不動產之應有部分4分之1辦理遺產管理人登記。

兩造共有如附表二所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按附表三應有部分比例欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：如附表一「起訴時訴之聲明」欄所示。嗣聲明歷經變更，原告最後訴之聲明為：如附表一「最後訴之聲明」欄所示。核屬請求之基礎事實同一，應予准許。

01 二、被告郭英德、郭維洲、謝汶娣均未於言詞辯論期日到場，復
02 無民事訴訟法第386條所列各款情事，依同法第433條之3規
03 定，依職權由原告一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：兩造共有如附表二所示坐落南投縣○里鎮○○段
06 000地號土地（下稱系爭土地），及其上同段89建號即門牌
07 號碼南投縣○里鎮○○路0段00巷0號暨未辦保存登記建物
08 （下合稱系爭建物，並與系爭土地下合稱系爭不動產）為兩
09 造所共有，各共有人應有部分比例如附表三所示，惟未能達
10 成協議分割，爰請求變價分割系爭不動產；又原共有人郭聖
11 賢已於民國112年1月22日死亡，被告何湘茹律師為郭聖賢之
12 遺產管理人，惟尚未就郭聖賢所遺如附表二編號1、2所示不
13 動產之應有部分4分之1辦理遺產管理人登記，爰依民法第82
14 3條第1項本文、第824條第2項之規定提起本件訴訟等語。並
15 聲明：如附表一「最後訴之聲明」欄所示。

16 二、被告部分：

17 (一)被告何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人則以：同意變價分割
18 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 (二)被告郭英德、郭維洲、謝汶娣未於言詞辯論期日到場，亦未
20 提出書狀作何聲明或陳述供本院審酌。

21 三、得心證之理由：

22 (一)原告聲明被告何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人應先就附表
23 二編號1、2所示不動產辦理遺產管理人登記，為有理由：

24 1.因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
25 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
26 物權，民法第759條定有明文。又共有物之分割在使共有關
27 係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自
28 屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人
29 就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分
30 割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動
31 產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求

01 訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之
02 訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼
03 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
04 有人分割共有之不動產。其繼承人均已拋棄繼承或死亡者，
05 則請求該死亡之共有人之遺產管理人辦理遺產管理人登記，
06 並請求該繼承人或遺產管理人於辦理登記後，與原告及其餘
07 共有人分割共有之不動產。

08 2.附表二編號1、2所示不動產之原共有人之一即郭聖賢於112
09 年1月22日死亡，其繼承人均已拋棄繼承，而原告向本院聲
10 請選任遺產管理人，已經本院以113年度司繼字第754號裁定
11 選任被告何湘茹律師為郭聖賢之遺產管理人，尚未辦理遺產
12 管理人登記等情，有附表二編號1、2所示不動產土地、建物
13 登記第一類謄本、除戶謄本、本院112年4月13日投院揚家佳
14 日112年度司繼字第268號公告、繼承系統表、本院113年度
15 司繼字第754號民事裁定暨確定證明書為證（見本院卷第79-
16 91、95、183-189頁）。是原告聲明被告何湘茹律師即郭聖
17 賢之遺產管理人應就郭聖賢所遺附表二編號1、2所示不動產
18 應有部分4分之1辦理遺產管理人登記，即屬有據，應予准
19 許。

20 (二)原告訴請裁判分割共有物，為有理由：

21 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
22 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
23 此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭不動產為
24 兩造共有，各共有人之應有部分如附表三所示。共有人間就
25 系爭不動產並無不得分割之約定，又無因物之使用目的或法
26 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
27 等情，有系爭不動產之土地、建物登記第一類謄本為證（見
28 本院卷第75-87頁），且為被告何湘茹律師即郭聖賢之遺產
29 管理人所不爭執；其餘被告已於相當時期受合法通知，均未
30 於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀爭執，堪信原告前
31 揭主張屬實。是原告訴請裁判分割共有物，即屬有據。

01 (三)系爭不動產之分割方法，應以變價分割之方式較為適當：

02 1.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
03 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
04 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原
05 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
06 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
07 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
08 金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又分割共
09 有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量
10 之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，
11 共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。
12 必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人
13 （最高法院51年台上字第271號判例、98年度台上字第2058
14 號判決意旨參照）。

15 2.經查，系爭建物坐落於系爭土地上，為透天厝，依照謄本是
16 2層樓建物，有增建，1樓設置鐵門作為進出系爭建物之出入
17 口，此有系爭不動產之土地、建物登記第一類謄本、現場照
18 片、拍賣公告附卷可參（見本院卷第75-87、133-135、151-
19 155頁），足知系爭建物如以原物分割，因各共有人分得部
20 分均有出入之需求，勢將導致日後各共有人對出入口使用上
21 之爭執。而若劃出共同使用之門廳或走道空間維持共有，不
22 僅減少各共有人得有效利用之空間，更徒增法律關係之複雜
23 化，無法使各共有人得適當居住生活，亦不利於建物之融通
24 交易，自足減損系爭建物之經濟價值，難認合於全體共有
25 人之利益，是系爭不動產採原物分割顯有困難。本院審酌如將
26 系爭不動產採行變價分割，則兩造共有人可透過出賣方式將
27 系爭不動產出售，俾以提高系爭不動產之交換價值，再由共
28 有人按應有部分比例分配價金，較能維護系爭不動產之完整
29 性，增進系爭不動產之使用利益，且符合共有人間之公平
30 性，對共有人自屬有利。況系爭不動產倘透過變價分割方
31 式，原共有人即兩造皆可應買，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不動產加以利用，或個人主觀上認其對系爭不動產，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，亦非無取得系爭不動產之機會。故本院綜合斟酌系爭不動產之型態、使用情形、發揮系爭不動產分割後之經濟價值之考量等一切情形，認兩造共有之系爭不動產，應以變價分割較符合全體共有人利益及發揮系爭不動產之經濟效用，其所得價金再按附表三所示應有部分比例分配予各該共有人。

(四)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，被告郭英德、郭維洲、郭聖賢分別將其所有系爭不動產應有部分4分之1設定抵押權予訴外人合作金庫商業銀行股份有限公司、被告郭英德、郭維洲分別將其所有系爭不動產應有部分4分之1設定抵押權予訴外人羅守任，有系爭不動產土地建物查詢資料附卷可參，本院並已將本件訴訟繫屬情形通知合作金庫商業銀行股份有限公司、羅守任，惟合作金庫商業銀行股份有限公司、羅守任受訴訟告知後仍未聲明參加訴訟，則依上開規定，合作金庫商業銀行股份有限公司、羅守任之抵押權於分割後應移存於被告郭英德、郭維洲、何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人應有部分所取得之價金上，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，換言之，就抵押人對系爭不動產變賣所得分配價金具有權利質權，併此敘明。

四、綜上所述，原告請求被告何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人應就郭聖賢所遺如附表二編號1、2所示不動產應有部分4分之1辦理遺產管理人登記，應予准許，爰判決如主文第1項所示；而原告請求分割系爭不動產，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等情，認兩造共有之系爭不動產以變價分割之方式，將所得價金按兩造如附表三所示應有部分比例分配，為適當、公允之分割方法，爰就系爭不動產之分割方法諭知如主文第2項所示。

五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件分割因分割方法兩造無法達成協議，本院認由敗訴當事人負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命本件訴訟費用應由兩造按附表三所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第3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 6 月 24 日

埔里簡易庭 法 官 蔡孟芳

以上為正本係照原本作成。

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）；並向本院繳足上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 24 日

書記官 蘇鈺雯

附表一：原告訴之聲明

起訴時訴之聲明	最後訴之聲明
原告、被告郭英德、郭維洲、謝汶娣、郭聖賢共有如附表二	一、被告何湘茹律師即郭聖賢之遺產管理人應就被

01

所示之不動產，應予變價分割，所得價金由原告、被告郭英德、郭維洲、謝汶娣、郭聖賢按附表三所示應有部分比例分配之。	繼承人郭聖賢所遺如附表二編號1、2所示不動產之應有部分4分之1辦理遺產管理人登記。 二、兩造共有如附表二所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示應有部分比例分配之。
---	--

02 附表二：

03

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	南投縣	埔里鎮	溪南		999	56.78	全部

04

編號	建號	基地坐落	建築式樣	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌	主要建築材料及房屋層數	樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
2	89	南投縣○里鎮○ ○段000地號	住家用、 加強磚 造、2層	一層：41.79 二層：49.49 合計：91.28		全部
		南投縣○里鎮○ ○路0段00巷0號				
3		南投縣○里鎮○ ○段000地號	住家用、 鐵架磚 造、鐵架 造石棉瓦	一層：5.64 三層：49.49 合計：55.13		全部
		南投縣○里鎮○ ○路0段00巷0號 （未辦保存登記 建物）				

05 附表三：應有部分及訴訟費用分擔比例分配表

06

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
----	-----	--------	----------

(續上頁)

01

1	原告	400分之1	400分之1
2	郭聖賢（歿，遺產管理人為被告何湘茹律師）	4分之1	4分之1
3	郭英德	4分之1	4分之1
4	郭維洲	4分之1	4分之1
5	謝汶娣	400分之99	400分之99