臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1138號

原　　告　一如永續股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張泰昌

訴訟代理人　余家斌律師

訴訟代理人　陳淑玲律師

被　　告　廖嘉郎（兼廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

　　廖克偉（兼廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

　　廖克銘（兼廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

　　廖隆明（即廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

　　廖隆志（即廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

000000000000000000

　　廖秋香（即廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　莊嘉宏

000000000000000000

被　　告　陳姿伶（即廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

　　廖菲萍（即廖嘉文之繼承人）

000000000000000000

　　廖婉伶（即廖嘉文之繼承人）

魏勝楚（即廖嘉文之繼承人）

魏勝春（即廖嘉文之繼承人）

魏勝志（即廖嘉文之繼承人）

魏瑪娜（即廖嘉文之繼承人）
住○○市○○區○○路000巷00弄0號0樓

魏瑪莉（即廖嘉文之繼承人）

廖陳月娥（即廖嘉星之繼承人）

廖克將（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

廖克信（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

陳賢輝（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

陳勁豪（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

陳怡伶（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

陳怡萍（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

金祐群（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

金姵姿（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

顏勝雄（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

顏嘉舜（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

顏美茹（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

顏美玉（即廖嘉星、廖嘉文之繼承人）

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年10月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、如附表一「項次5至17之姓名欄」所示被告，應就被繼承人廖嘉星所有之新北市○○區○○段00○號建物之應有部分公同共有1/5辦理繼承登記。

二、如附表一「項次18至43之姓名欄」所示被告，應就被繼承人廖嘉文所有之新北市○○區○○段00○號建物之應有部分公同共有1/5辦理繼承登記。

三、兩造共有之新北市○○區○○段00○號建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表一所示之「應有部分比例欄」分配。

四、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用分比例欄」負擔。

事實及理由

壹、程序方面

除廖秋香外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：

(一)緣兩造為附表一新北市○○區○○段00○號建物（即門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷00號房屋，下稱系爭房屋）之共有人，系爭房屋並無任何不分割之約定，且系爭房屋因有共有人已死亡未辦繼承登記致共有人不明之情形，亦無法達成協議，故原告提起本件共有物分割訴訟，以維權益。

(二)兩造就系爭房屋之分割方法及金錢補償均無法達成共識，且系爭房屋為一土造1層建物，面積為115.05平方公尺，惟因全體共有人之人數眾多，原告僅有1/5之應有部分，系爭房屋若以原物分割，將影響系爭房屋之使用機能，反而無法充分發揮房屋供人居住、使用之目的，故應認系爭房屋以變價分割後依全體共有人之應有部分比例分配最為適當。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定、繼承之法律關係，提起本訴。並聲明：如主文所示。

二、被告答辯：

(一)廖秋香：同意變價分割也願意配合辦理，另案本院110年度訴字第3113號判決已就系爭房屋坐落之土地（即新北市○○區○○段000地號土地）判決變價分割確定在案。

(二)除廖秋香外之其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

(一)民法第759條規定「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。」，而分割共有物乃係直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人自非先經登記，不得訴請分割共有物（最高法院68年度第13次民事庭會議決議參照）。然在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，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，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決議參照）。查系爭房屋現登記之共有人廖嘉星、廖嘉文皆於原告起訴前死亡，渠等繼承人迄未辦妥繼承登記，有系爭建物之建物登記第一類謄本可按（見112年度板簡字第211號卷【下稱板簡卷】第107-109頁），則原告於本件分割共有物之訴併同請求渠等繼承人（如附表一所示）應分別就前開被繼承人所有系爭土地應有部分辦理繼承登記，即屬有據。

(二)再按各共有人，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。復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項第1、2款定有明文。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98年度台上字第2058號裁判意旨參照）。又法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當（最高法院105年度台上字第2056號裁判意旨參照）。經查：

1.兩造為系爭房屋之共有人，有系爭建物之建物登記第一類謄本可按，而原告主張系爭房屋未有不得分割之協議，亦無因法令或因物之使用目的不能分割情事，惟兩造迄未能達成協議分割之共識乙情，經合法通知均未於言詞辯論期日到場之被告，因亦無提出書狀為何陳述或聲明，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定，視同被告自認，應堪信為真。揆

諸首揭規定，原告請求裁判分割，自無不合。

2.審酌被告中僅有廖秋香表明同意變價分割，其餘被告未表示意見，是為免避免共有關係複雜化，無從採行部分共有人仍維持共有之原物分割方法。且系爭房屋雖有前、後共2個出入口，總面積為115.05平方公尺，然其為土造1層建物等情，有建物登記第一類謄本、系爭房屋照片可參（見本院卷第91頁），倘依兩造之應有部分比例為原物分割，每人僅得分配面積甚小，且分得面積將過於狹小不適居住，況倘原物分割予兩造，恐將有損該建物之完整性，勢必需重新隔間、整修，除破壞原建物之結構外，亦所費不貲，致無法發揮建物經濟上之利用價值，是本件以兩造均受原物之分配，應顯有困難。而系爭房屋倘透過變賣方式分割，在自由市場競爭下，應可充份發揮市場價值，有意願取得系爭房屋之共有人，亦可採取參與買受或依法行使優先承買權之方式為之，是認系爭房屋採變價分割，所得價金依附表所示應有部分比例分配予各共有人，不僅兼顧各共有人之利益，且符合公平均衡之原則。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定、繼承之法律關係，訴請辦理繼承登記後，以變價分割方式裁判分割兩造共有之系爭房屋，洵屬有據，應予准許，並由本院依職權酌定予以變價分割，變賣所得價金按附表一所示應有部分比例分配之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、本件雖准原告之請求分割系爭房屋，然分割方法係法院考量全體共有人之利益後，依職權所為之決定，原告既為共有人之一，亦同受其利，若全由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命勝訴之原告亦負擔部分之訴訟費用，併此敘明。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

民事第五庭　法　官　劉容妤

附表一：新北市土城區中華段10建號建物明細表

建物：新北市土城區中華段10建號建物（門牌：中華路一段48巷17號房屋）

總面積：115.05平方公尺（土造1層建物）

項次	被告編號	姓名	登記次序	應有部分比例	訴訟費用分比例欄	備註
1	1	廖嘉郎	0004	1 / 5	1 / 5	
2	2	廖克偉	0008	1 / 10	1 / 10	
3	3	廖克銘	0012	1 / 10	1 / 10	
4	原告	一如資產管理股份有限公司	0013	1 / 5	1 / 5	
5	4	廖陳月娥	0001（未辦繼承登記）	公同共有 1 / 5	連帶負擔 1 / 5	被繼承人為廖嘉星，未辦繼承登記
6	5	廖克將				
7	6	廖克信				
8	7	陳賢輝				
9	8	陳勁豪				
10	9	陳怡伶				
11	10	陳怡萍				
12	11	金祐群				
13	12	金姵姿				
14	13	顏勝雄				
15	14	顏嘉舜				
16	15	顏美茹				
17	16	顏美玉				
18	5	廖克將	0003（未辦繼承登記）	公同共有 1 / 5	連帶負擔 1 / 5	被繼承人為廖嘉文，未辦繼承登記
19	6	廖克信				
20	7	陳賢輝				
21	8	陳勁豪				
22	9	陳怡伶				
23	10	陳怡萍				
24	11	金祐群				
25	12	金姵姿				
26	13	顏勝雄				
27	14	顏嘉舜				
28	15	顏美茹				
29	16	顏美玉				
30	17	廖隆明				
31	18	廖隆志				
32	19	廖秋香				
33	1	廖嘉郎				
34	20	陳姿伶				
35	2	廖克偉				
36	3	廖克銘				
37	21	廖菲萍				
38	22	魏勝楚				
39	23	魏勝春				
40	24	魏勝志				
41	25	魏瑪娜				
42	26	魏瑪莉				
43	27	廖婉伶				
總計				1		

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　　112　　年　　11　　月　　1　　日

書記官　吳佩玉