

臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

110年度新簡字第221號

原告 老屋新悅有限公司

法定代理人 王睿謙

被告 江錦章

林進成

林俊萍

林冠儀

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院新市簡易庭於民國110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告江錦章應就被繼承人江春滿所有如附表編號1所示土地應有部分 $\frac{2}{3}$ 辦理繼承登記。
- 二、兩造共有如附表所示之土地及建物應予變價分割，變賣所得價金由兩造依附表所示應有部分比例分配。
- 三、訴訟費用由兩造各按如訴訟費用負擔比例表所示負擔。

事實及理由

- 一、被告均經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告起訴略以：兩造共有，應有部分如附表所示之土地以及建物（下合稱系爭房地），無因物之使用目的不能分割，兩造復未訂有不分割之協議或期限，又無法協議分割，因持分零碎，無法使用收益，故請求裁判分割，為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第一、二項所示。
- 三、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

01 四、得心證之理由：

02 (一)系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表所示，其中被告江
03 錦章為訴外人江春滿之繼承人，被告林進成、林俊萍、林冠
04 儀為訴外人林江碧珠之繼承人，被告江錦章尚未就系爭土地
05 江春滿應有部分2分之1辦理繼承登記等情，有土地登記第一
06 類謄本、臺南市政府財政稅務局新化分局（下稱新化財稅
07 局）108年11月29日南市財新字第1083022515號函所檢附之
08 房屋稅籍資料查復表及課稅平面圖、本院110年度司繼字第1
09 940號裁定、林江碧珠繼承系統表、林江碧珠遺產稅核定通
10 知書、訴外人即被繼承人江水茜繼承系統表、家事繼承情形
11 紀錄查詢、戶籍資料、新化財稅局110年10月21日南市財新
12 字第1103024442號函等（新司簡調卷第35至37頁；本院依職
13 權調閱之系爭房地另案強制執行卷即本院108年度司執字第1
14 04283號清償消費款卷【下稱強執卷】；新簡卷第91至92、1
15 87至209、235、243、253至254、263頁）在卷可查，是此部
16 分事實自堪先予認定。

17 (二)次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
18 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
19 其物權，民法第759條定有明文。又按分割共有物乃直接對
20 共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產
21 之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，
22 自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為
23 被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分
24 割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承
25 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
26 及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民
27 事庭庭推總會決議（二）、70年度第2次民事庭會議決定
28 （二）、69年度台上字第1134號民事判決意旨參照）。因此，
29 原告請求被告江錦章應就繼承被繼承人江春滿所有系爭土地
30 應有部分2分之1辦理繼承登記，符合法律規定，應予准許，
31 爰判決如主文第1項所示。

01 (三)又按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
02 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
03 者，不在此限，民法第823條第1項分別定有明文。故共有物
04 依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割之期約者，各
05 共有人自得隨時請求分割。查系爭房地為兩造所共有，應有
06 部分如附表所示，已如前述，兩造就系爭房地並未定有不分
07 割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情事，則原告依
08 據上開規定，訴請分割系爭房地，自屬有據，應予准許。

09 (四)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
10 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
11 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

12 (一)以原物分配於各共有人。(二)原物分配顯有困難時，得變賣
13 共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2
14 項第1款前段、第2款前段分別定有明文。又按分割共有物，
15 究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，
16 不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物
17 之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。如分配
18 原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人（最高
19 法院51年度台上字第271號、98年度台上字第2058號民事判
20 決意旨可資參照）。本院具體考量：

21 1.系爭房地之坐落位置以及面積如附表所示，且有前述登記第
22 一類謄本以及臺南市玉井地政事務所109年3月2日所測量字
23 第1090017367號函暨檢附之複丈成果圖（強執卷）在卷可
24 查，系爭房屋現為被告或其家屬使用中，僅有一對外出入口
25 等情，則有臺南市政府警察局玉井分局109年1月14日南市警
26 井偵字第1090005345號函所檢附之現況調查表、許峰賓建築
27 師事務所109年4月1日賓南執字第10815號不動產價格鑑定報
28 告書等（強執卷）在卷為證，是從系爭房地之客觀狀態而
29 言，難期以原物分配給各共有人。

30 2.又系爭房地前經強制執行拍賣，至第4次拍賣始拍出，且擁
31 有優先承買權之共有人均無意願承買（見本院依職權調閱之

01 強執卷中之109年度南金職字第288號卷），另於本案審理程
02 序中，被告亦均未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任
03 何聲明或陳述，據此可認縱然系爭房地現為被告或其家屬使
04 用，惟其等亦無意願單獨或共同取得，遑論再對原告為適當
05 之補償，是採取原物分配之方式殊非妥當。反之，系爭房地
06 如逕予變賣方式分割，一方面能解決共有人眾多導致產權零
07 碎化之問題，促進系爭房地使用收益之最佳化，另方面則可
08 透過自由市場取得最真實的交易價格，確保各共有人應有部
09 分價值之完整性，無論是對於共有人之利益或整體社會經濟
10 而言，均屬公允之分配方式。

11 (五)綜上，系爭房地以原物分配給共有人顯有困難，原告主張系
12 爭房地應予變賣，所得價金按如附表所示應有部分比例分配
13 給兩造確屬妥適，且符合公平原則，爰判決如主文第2項所
14 示。

15 五、未按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界
16 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
17 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
18 部；共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用。但共同訴
19 訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係
20 之比例，命分別負擔，民事訴訟法第78條、第80條之1、第8
21 5條第1項分別定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭
22 性，乃由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效
23 益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法。本件原告
24 請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負
25 擔，本院認為顯失公平，爰依兩造獲得之利益及就系爭房地
26 應有部分之比例確定訴訟費用之負擔如主文第3項所示。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
28 但書。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 5 日

30 新市簡易庭 法 官 廖建瑋

31 以上正本係照原本作成。

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（須附繕本）。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 鄭梅君

中 華 民 國 111 年 1 月 5 日

附表：

編號	類別	坐落位置	面積（平方公尺）	權利範圍	應有部分比例
1	土地	臺南市○○區○○段000地號	16.15	全部	原告：4分之1 被告江錦章：4分之3 （含繼承江春滿之2分之1）
2	建物 （未保存登記）	基地位置：臺南市○○區○○段000地號 門牌號碼：臺南市○○區○○里○○路00○0號（稅籍編號00000000000）	1層：16.15 2層：16.15 3層：16.15 4層：16.15 合計：64.6	全部	原告4分之1 被告江錦章3分之2 被告林進成36分之1 被告林俊萍36分之1 被告林冠儀36分之1

訴訟費用負擔比例表：

原告：72分之18
被告江錦章：72分之51
被告林進成72分之1
被告林俊萍72分之1
被告林冠儀72分之1

