

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第872號

原告 白金漢宮股份有限公司

法定代理人 林豐儀

訴訟代理人 柳正村律師

被告 洪美珍

楊芷嫻

楊富智

楊富強

黃勝田

黃淑麗

黃玉双

黃勝勳

黃勝芳

柯茂盛

柯素香

洪柯素勤

柯素敏

柯茂全

上一人

訴訟代理人 柯懷柔

被告 柯淑芬

柯淑華

柯順誌

黃照雅(即楊彩雲之承受訴訟人)

黃照善(即楊彩雲之承受訴訟人)

黃鈺惠(即楊彩雲之承受訴訟人)

黃惠蘭(即楊彩雲之承受訴訟人)

黃惠琴(即楊彩雲之承受訴訟人)

黃俊諱(即楊彩雲之承受訴訟人)

黃俊傑(即楊彩雲之承受訴訟人)

粘清標 (即楊綉汝之承受訴訟人)

粘宜昕 (即楊綉汝之承受訴訟人)

粘宜雯 (即楊綉汝之承受訴訟人)

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應就被繼承人白雀所遺坐落臺中市○區○○段○○段○○0000地號土地應有部分2分之1及同段建號第230號建物(即門牌號碼臺中市○區○○路○段000巷00號二層樓房一棟)應有部分2分之1，辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落臺中市○區○○段○○段○○0000地號土地及同段建號第230號建物(即門牌號碼臺中市○區○○路○段000巷00號二層樓房一棟)均分歸原告所有，並由原告補償被告新臺幣190萬8830元。

三、訴訟費用由被告連帶負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

01 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
02 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟
03 法第168條前段定有明文。又同法第168條至第172條及前條
04 所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他
05 造當事人，亦得聲明承受訴訟，同法第175條第1、2項亦有
06 明文。經查，被告楊彩雲於本件訴訟中民國110年5月6日死
07 亡，其繼承人為被告黃照雅、黃照善、黃鈺惠、黃惠蘭、黃
08 惠琴、黃俊諱、黃俊傑，有除戶謄本、全體繼承人之戶籍謄
09 本、繼承系統表附卷可稽（見本院卷(一)第211至221頁），原
10 告具狀聲明由渠等承受訴訟（見本院卷(一)第207頁），該承
11 受訴訟狀繕本並已送達（見本院卷(一)第227至239頁）；另被
12 告楊綉汝於本件訴訟中111年2月10日死亡，其繼承人為被告
13 粘清標、粘宜昕、粘宜雯，有除戶謄本、全體繼承人之戶籍
14 謄本、繼承系統表附卷可稽（見本院卷(二)第27至31頁），原
15 告具狀聲明由渠等承受訴訟（見本院卷(二)第25頁），該承受
16 訴訟狀繕本並已送達（見本院卷(二)第85至89頁）。核均於法
17 無違，應予准許。

18 二、被告洪美珍、楊芷嫻、楊富智、黃勝田、黃淑麗、黃玉双、
19 黃勝勲、黃勝芳、柯茂盛、柯素香、洪柯素勤、柯素敏、柯
20 茂全、柯淑芬、柯淑華、柯順誌、黃照雅、黃照善、黃鈺
21 惠、黃惠蘭、黃惠琴、黃俊諱、黃俊傑、粘清標、粘宜昕、
22 粘宜雯均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
23 6條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
24 決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 坐落臺中市○區○○段○○段○0000地號土地(面積31平方
28 公尺，下稱系爭土地)及其上同段建號230號建物(即門牌號
29 碼臺中市○區○○路○段000巷00號二層樓房一棟，總面積6
30 0.83平方公尺，下稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房
31 地)為兩造所共有，原告及原共有人即訴外人白雀登記之應

01 有部分各為1/2，被繼承人白雀已於62年8月19日死亡，其全
02 體繼承人即全體被告迄未辦理繼承登記。系爭房地並無因物
03 之使用目的，或法令規定不能分割之情形，兩造對於系爭房
04 地亦無不分割之約定，惟就分割方法無法達成協議，爰依民
05 法第823條第1項前段規定，訴請合併分割系爭房地等語。

06 (二)並聲明：

07 1、先位部分：

08 (1)被告應就系爭房地應有部分1/2辦理繼承登記。

09 (2)系爭房地分由原告單獨取得，並以鑑定價格補償被告。

10 2、備位聲明：

11 (1)被告應就系爭房地應有部分1/2辦理繼承登記。

12 (2)系爭房地應予變價分割，變價所得價金由原告取得1/2，餘
13 歸被告公司共有。

14 二、被告則以：

15 (一)被告楊富智、楊富強、楊芷嫻：同意原告先位聲明。

16 (二)被告柯茂盛：希望以實價登錄價格計算系爭房地價額。

17 (三)被告柯茂全：對原告先位聲明無意見，但補償價格應以原告
18 購買系爭房地之價格計算。

19 (四)被告洪美珍、黃勝田、黃淑麗、黃玉双、黃勝勳、黃勝芳、
20 柯素香、洪柯素勤、柯素敏、柯茂全、柯淑芬、柯淑華、柯
21 順誌、黃照雅、黃照善、黃鈺惠、黃惠蘭、黃惠琴、黃俊
22 諱、黃俊傑、粘清標、粘宜昕、粘宜雯均未於言詞辯論期日
23 到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張之事實，業據提出土地及建物登記謄本、除戶謄
26 本、全體繼承人之戶籍謄本、繼承系統表等為證，且為被告
27 楊富智、楊富強、楊芷嫻、柯茂盛、柯茂全所不爭執，其餘
28 被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明
29 或陳述，依本院調查之結果，堪信為真實。

30 (二)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
31 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。又法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為。基此，倘共有不動產之共有人有死亡之情事時，依前開規定，於該死亡共有人之繼承人辦畢繼承登記前，固不得分割共有物，但為求訴訟經濟起見，可許原告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91年度台上字第832號判決意旨參照）。查，白雀為系爭房地之原共有人，應有部分為2分之1，於訴訟繫屬前之62年8月19日死亡，其繼承人為被告，有繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體繼承人之個人戶籍謄本在卷可佐。揆諸前開說明，原告請求被告於系爭房地之應有部分2分之1辦理繼承登記，即屬有據，爰判決如主文第1項所示。

（三）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。查系爭房地為兩造所共有，並無法令禁止分割或因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限約定之情形，業如前述，則原告依前開規定請求分割系爭土地，洵屬有據。

（四）次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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、第3項定有明文。又法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用

、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查，系爭建物係二層樓透天住宅，屋齡推估逾60年，老舊且年久失修，建物維護情形不佳，於目前不動產市場不具交易價值，已無實質經濟效益，有原告提出之系爭房地照片、建物登記謄本及理德不動產估價師聯合事務所估價報告書所附勘估標的物照片在卷可按。觀之系爭房屋僅有單一出入口，自難採取分層分配予各共有人單獨取得之方式分割，足認本件採原物分割於兩造之方式顯有困難，非為適宜之分割方法。又本院審酌被告楊富智、楊富強、楊芷嫻、柯茂盛、柯茂全均未反對原告先位主張之分割方案，且僅被告柯茂盛、柯茂全就補償價額之計算方式有不同意見，其餘被告則均未具狀或到庭表示意見等情狀，因認以原物分配方式將系爭房地分歸原告，再由原告以金錢補償被告，就保有系爭房地之整體利用價值，符合公平經濟原則且求得共有人最大利益而言，較為合適。又系爭房地經本院囑託理德不動產估價聯合事務所鑑定現況價值，鑑定結果認系爭房地應有部分1/2價值為190萬8830元，總價為381萬7660元，有該事務所估價報告書（外放）及函文（見本院卷一第355-356頁）在卷可憑，堪認系爭房地應有部分1/2價值為190萬8830元，總價為381萬7660元，依此計算原告應補償被告之金額為190萬8830元。

四、綜上所述，本件原告訴請裁判分割系爭房地，依法有據，經本院審酌兩造意願，兼顧兩造利益、共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用等情，認以原物分配方式將系爭房地分歸給原告，再由原告以金錢補償被告190萬8830元，為適當之分割方案，爰判決如主文第2項所示。

五、末按因共有物分割、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。查本件分割共有物之訴，核其性質屬形式之形成訴訟，法院本不受原告聲明分割方案之拘束，如准予裁判分割，原

01 告之訴即為有理由，並無敗訴與否之問題，況兩造本可互換
02 地位，是本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規
03 定所不得不然，且兩造均因本件裁判分割而均蒙其利，經本
04 院審酌本件應由兩造各自就系爭不動產權利範圍之比例負擔
05 訴訟費用較符公平原則，爰判決如主文第3項所示。

06 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
07 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再予審酌，附此
08 敘明。

09 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
10 但書、第2項。

11 中 華 民 國 111 年 6 月 29 日
12 民事第二庭 法 官 江奇峰

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 111 年 6 月 30 日
17 書記官 黃雅慧