

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3859號

原告 立高資產管理有限公司（兼楊鳳玲與楊瑞祥即楊朝清之繼承人、楊瑞傑即楊朝清之繼承人、楊琇芳即楊朝清之繼承人之承當訴訟人）

法定代理人 何進益

被告 劉楊鳳

凌文雅即楊寶之承受訴訟人

潘春榮即楊寶之繼承人

兼上二人共同

訴訟代理人 凌文貞即楊寶之承受訴訟人

潘文娟即楊寶之承受訴訟人

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告凌文雅、潘春榮、凌文貞、潘文娟應就被繼承人楊寶所有如附表一所示土地及建物辦理繼承登記。

兩造共有如附表一所示土地及建物應予變價分割，所得價金按如附表二所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉

01 之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
02 定有明文。原告起訴請求分割兩造共有坐落臺中市○○區○
03 ○段000地號、447地號土地及其上同段1377建號建物（如附
04 表一所示，下稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產），
05 於訴訟繫屬中原共有人即被告楊鳳玲與楊瑞祥即楊朝清之繼
06 承人、楊瑞傑即楊朝清之繼承人、楊琇芳即楊朝清之繼承人
07 之應有部分，分別經由買賣、法院拍定由原告取得，有土地
08 買賣契約、系爭不動產登記第一類謄本為證（見本院卷(一)第
09 213-222、289-292頁、本院卷(二)2第121-129頁），揆諸上開
10 規定，原告聲請承當訴訟（見本院卷(一)第341頁），於法並
11 無不合，應予准許，應由原告代楊鳳玲與楊瑞祥、楊瑞傑、
12 楊琇芳承當訴訟，楊鳳玲與楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳即脫離
13 本件訴訟。

14 (二)、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
15 依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然停止，又第168
16 條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
17 即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；當事人
18 不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴
19 訟，民事訴訟法第168條、第175條、第178條分別定有明
20 文；又分割遺產共有物，性質上為處分行為，故依民法第75
21 9條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人
22 未為繼承登記以前，不得分割，惟基於訴訟經濟原則，應准
23 他造追加請求其繼承人辦理繼承登記。查本件原共有人楊寶
24 於訴訟繫屬中之112年7月22日死亡（見本院卷(一)第204
25 頁），原告聲明由楊寶之繼承人凌文雅、潘春榮、凌文貞、
26 潘文娟（下稱凌文雅等4人）承受訴訟，追加聲明命凌文雅
27 等4人就楊寶所有共系爭不動產應有部分辦理繼承登記，並
28 提出繼承系統表及戶籍謄本、臺灣新北地方法院家事法庭函
29 為證（見本院卷(一)第311、317-332、335、339頁）。經核原
30 告上開之訴之追加，與原訴主張分割共有物之基礎事實同
31 一，依前開說明，應予准許。

01 (三)、被告劉楊鳳經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無
02 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
03 一造辯論而為判決。

04 二、原告主張：

05 系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表一所示，系爭不
06 動產並無依物之使用使用目的不能分割之情事，兩造亦無不
07 為分割之約定，惟兩造未能就系爭不動產達成分割協議，而
08 系爭建物之門牌號碼為臺中市○○區○○路000○○號，僅單
09 一出入口，系爭不動產宜採變價分割方式，所得價金依兩造
10 應有部分比例分配始為適當，又原共有人楊寶於112年7月22
11 日死亡，由凌文雅等4人承受訴訟，惟迄未就楊寶所共有系
12 爭不動產之應有部分辦理繼承登記，而應由凌文雅等4人辦
13 理繼承登記後予以分割。爰依民法第824條第2項提起本件訴
14 訟，並聲明：如主文所示。

15 三、被告則以：

16 除凌文雅等4人表示同意原告之主張外，劉楊鳳未於言詞辯
17 論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

18 四、本院之判斷：

19 (一)、按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已
20 取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第75
21 9條定有明文。又因分割共有物性質上為處分行為，故共有
22 不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼
23 承人自非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被
24 告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共
25 有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦
26 理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及
27 其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事
28 庭會議決議、70年度第2次民事庭會議決議參照）。查系爭
29 不動產共有人楊寶於112年7月22日死亡，其繼承人凌文雅等
30 4人就楊寶所共有系爭不動產之應有部分未辦理繼承登記，
31 則原告請求判令凌文雅等4人應就楊寶所共有系爭不動產之

01 應有部分辦理繼承登記後，予以分割，核無不合，應予准
02 許，爰判決如主文第1項所示。

03 (二)、按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
04 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
05 條第1項定有明文。原告主張系爭不動產為兩造所共有，並
06 無因物之使用目的或法令限制不能分割情事，兩造復無不分
07 割之約定，然無法分割協議等情，業據提出前揭系爭不動產
08 登記第一類謄本為證，且為凌文雅等4人所不爭執；而劉楊
09 鳳經合法通知，既未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
10 何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280條第3項前段準
11 用同條第1項前段之規定，視同自認原告主張之事實，是堪
12 信原告主張上情為真正，原告依民法第823條第1項請求裁判
13 分割系爭不動產，應予准許。

14 (三)、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
15 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
16 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
17 一、以原告分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
18 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
19 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
20 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
21 有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。又按分割共有
22 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
23 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
24 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
25 （最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

26 (四)、查系爭建物門牌號碼為臺中市○○區○○路000○○號，建物
27 謄本登記為集合住宅、鋼筋混凝土造、13層樓之第4層，有
28 原告提出之前揭系爭建物登記謄本及現址拍攝照片可參（見
29 本院卷(一)第95頁）。本院審酌系爭建物屬地上13層樓之集合
30 住宅規劃，為13層樓之第4樓層，如採原物分割之方式，將
31 有損系爭建物之完整性，且分割後，兩造均將無各自獨立之

門戶可對外出入，致無法發揮該建物經濟上之利用價值，而兩造復均無意願承受系爭不動產，再以金錢補償其他共有人，是系爭不動產確有難以原物分割之情形。惟如採行變價分割之方式，共有人可透過出賣方式將系爭不動產出售，俾以提高系爭不動產之交換價值，再由共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，增進系爭不動產之使用利益，除能符合各共有人間之公平性，對共有人自應屬有利。再者，如係經由變價方式分割，兩造皆可應買，亦屬良性公平競價，設若變價之價格高，則兩造所受分配之金額隨之增加，反較有利於各共有人，復斟酌系爭建物之型態、使用情形、經濟價值、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭不動產應採行變價分割之方式分割，並將價金按兩造應有部分之比例予以分配為適當。況參酌民法第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。本院審酌上情，認系爭不動產應以變價分割，並將價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當，爰判決如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

六、未按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，爰參酌兩造應有部分之比例，認應由兩造按如附表二所示應有部分比例負擔，較為公平合理，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 12 日
臺中簡易庭 法 官 李立傑

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
05 應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 6 月 12 日

07 書記官 洪加芳

08 附表一：

編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	原共有人	權利範圍	現共有人
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號				
1	臺中市	大里區	喬城		446	19.68	楊朝清	2430分之1	楊朝清於112年5月1日死亡，其應有部分由楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳繼承，再於112年8月18日經本院強制執行拍賣由立高資產管理有限公司拍定，現楊朝清已無應有部分。
							劉楊鳳	2430分之1	劉楊鳳
							楊寶	2430分之1 (公 同 共 有)	楊寶於112年7月22日死亡，其應有部分由凌文雅、潘春榮、凌文貞、潘文娟繼承。
							楊鳳玲	2430分之1	楊鳳玲於訴訟中將其應有部分移轉登記予原告，現楊鳳玲已無應有部分。
							立高資產管理有限公司	2430分之2	楊鳳玲於訴訟中將其應有部分移轉登記予立高資產管理有限公司，楊朝清於112年5月1日死亡，其應有部分由楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳繼承，再於112年8月18日經本院強制執行拍賣由立高資產管理有限公司拍定，現立高資產管理有限公司就編號1土地之應有部分為2430分之4。

2	臺中市	大里區	喬城		447	5868.09	楊朝清	60000分之20	楊朝清於112年5月1日死亡，其應有部分由楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳繼承，再於112年8月18日經本院強制執行拍賣由立高資產管理有限公司拍定，現楊朝清已無應有部分。
							劉楊鳳	60000分之20	劉楊鳳
							楊寶	60000分之20（共同共有）	楊寶於112年7月22日死亡，其應有部分由凌文雅、潘春榮、凌文貞、潘文娟繼承。
							楊鳳玲	60000分之20	楊鳳玲於訴訟中將其應有部分移轉登記予原告，現楊鳳玲已無應有部分。
							立高資產管理有限公司	60000分之40	楊鳳玲於訴訟中將其應有部分移轉登記予立高資產管理有限公司，楊朝清於112年5月1日死亡，其應有部分由楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳繼承，再於112年8月18日經本院強制執行拍賣由立高資產管理有限公司拍定，現立高資產管理有限公司就編號2土地之應有部分為60000分之80。

編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		原共有人	權利範圍	現共有人
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途			
1	1377	臺中市○○區○ ○段000地號 ----- 臺中市○○區○ ○路000○0號	集合住 宅、鋼 筋混凝 土造13 層	四層：51.2 合計：51.2	陽台：2.39	楊朝清	6分之1	楊朝清於112年5月1日死亡，其應有部分由楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳繼承，再於112年

								8月18日經本院強制執行拍賣由立高資產管理有限公司拍賣，現楊朝清已無應有部分。
						劉楊鳳	6分之1	劉楊鳳
						楊寶	6分之1 (共同共有)	楊寶於112年7月22日死亡，其應有部分由凌文雅、潘春榮、凌文貞、潘文娟繼承。
						楊鳳玲	6分之1	楊鳳玲於訴訟中將其應有部分移轉登記予原告，現楊鳳玲已無應有部分。
						立高資產 管理有限 公司	6分之2	楊鳳玲於訴訟中將其應有部分移轉登記予立高資產管理有限公司，楊朝清於112年5月1日死亡，其應有部分由楊瑞祥、楊瑞傑、楊琇芳繼承，再於112年8月18日經本院強制執行拍賣由立

(續上頁)

01

								高資產管 理有限公 司拍定， 現立高資 產管理有 限公司就 編號1建物 之應有部 分為6分之 4。
	備考	共有部分建號1687面積9087.22平方公尺持分100000分之187						

02

附表二：

03

編號	共有人	分配 比例
1	劉楊鳳	6分之1
2	凌文雅、 潘春榮、 凌文貞、 潘文娟	6分之1 (共同共有)
3	立高資產 管理有限 公司	6分之4