臺灣雲林地方法院民事判決

110 年度六簡字第231號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
　　設台中市○○區○○路000號
法定代理人　方正　　住同上
被　　告　劉城禕即裴士華
　　住○○市○○區○○路0000號11樓
被　　告　裴秋菊　　住雲林縣○○鄉○○路0巷00弄00號
監　護　人　雲林縣政府
　　設雲林縣○○市○○路○段000號
法定代理人　張麗善　　住同上
訴訟代理人　廖秀玲　　住雲林縣○○市○○路○段000號
被　　告　裴貴中　　住雲林縣○○鄉○○路0巷00弄00號

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中應就被繼承人劉明鳳所遺，如附表一所示土地應有部分4分之1，及附表二編號1所示建物應有部分4分之1，辦理繼承登記。

兩造共有附表一所示土地及附表二所示建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示之比例分配。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造按附表三所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。上開規定於簡易訴訟程序亦適用之，此參同法第436條第2項規定自明。經查，本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，而原共有人劉明鳳於

民國88年5月9日死亡，是原告於110年10月27日具狀追加劉明鳳之繼承人裴貴中為被告，經核與上開規定相符，應予准許。

二、被告裴貴中經合法通知，未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體部分：

一、原告主張：兩造共有附表一所示土地及附表二所示建物（下合稱系爭不動產），各共有人之應有部分如各該附表一、二所示；原共有人劉明鳳於88年5月9日死亡，就被繼承人劉明鳳所遺如附表一所示土地應有部分4分之1，及附表二所示建物應有部分4分之1，被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中應辦理繼承登記；又系爭不動產無不能分割之情事，惟兩造迄今無法達成分割協議，且系爭不動產為三層加強磚造透天建物，人員進出共用唯一大門，上下樓層運用唯一一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，亦不能與基地分離而單獨存在，易言之，在不動產之使用收益上，不論土地、抑或建物分割顯有困難、並違反土地不細分原則、背離建物使用設計、且破壞建物結構。又依物權篇之立法意旨，皆是以發揮物之最大經濟效益為原則；而分割共有物，係以消滅其有關係為目的，絕非分割後肇致共有物經濟效益低落難以使用，爰依民法第823條、第824條規定，訴請變價分割系爭不動產。並聲明：㈠被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中應就被繼承人劉明鳳所遺，如附表一所示土地應有部分4分之1，及附表二所示建物應有部分4分之1，辦理繼承登記；㈡兩造共有附表一所示土地及附表二所示建物，應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示之比例分配。

二、被告部分：

㈠、被告劉城禕即裴士華：表示同意變價分割。

㈡、被告裴秋菊：不同意變價分割。

㈢、被告裴貴中未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲

明陳陳述。

三、得心證之理由：

㈠、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；又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823 條第1 項、第824 條第5 項分別定有明文。經查，系爭不動產由兩造共有，應有部分各如附表一及二之應有部分欄所示等事實，業據原告提出系爭土地及系爭建物登記第三類謄本、地籍圖及本院109年度司執戊字第24063 號權利移轉證書在卷可卷，堪信屬實。又系爭不動產並無不為分割之協議或因物之使用目的而不能分割之情事，復查無何法令之限制，揆諸上開說明，原告自得隨時請求分割，故原告請求分割系爭不動產，自應准許。

㈡、按因繼承、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。民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟原告如於訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判決意旨參照）。查原共有人劉明鳳於88年5月9日死亡，繼承人即被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中尚未辦理繼承登記，有被告等人之戶籍謄本、繼承系統表及本院110年9月1日雲院惠家嘉決110家詢字第1100000528號函等件在卷可參（見本院卷第30頁至第35頁），則原告於系爭不動產分割之處分行為前，併請求被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中應就被繼承人劉明鳳所遺，如附表一所示土地應有部分4分之1，及附表二編號1所示建物應有部分4分之1，辦理繼承登記，核無不合。惟附表二編號2所示建物（下稱增建建物），係附表二編號1所示建物（下稱原建物）之增建部分，並未辦

理保存登記，被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中僅因繼承而取得增建建物之事實上處分權，而非該增建建物之所有權，無從辦理繼承登記，是原告請求被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中就增建建物辦理繼承登記，尚屬無據，應予駁回。

㈢、再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，民法第824條第2項第1款、第2款前段分別定有明文。又分割共有物，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；如分配原物有困難時，則應予變賣，以價金分配於各共有人。查系爭不動產為3層樓住宅及其基地，僅有1個共同出入口，面積並非寬敞，倘依兩造之權利範圍比例為原物分割，則每人分得面積過小，有損建物之完整性，各共有人亦無法獨立出入使用，將造成日後使用之困難，難以實現系爭不動產經濟上之利用價值，客觀上顯難原物分割。又若將原物全部分配予共有人之1，則又生補償金錢問題，惟共有人間對於金錢補償之標準不易取得共識，為免再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。本院認如將系爭不動產變價分割，而由價高者得，再以價金分配於兩造之分割方法，可使各共有人均可獲得價高之利益，且兩造共有人皆可應買。是系爭不動產應以變價分割，始能兼顧兩造共有人之利益，而屬妥適。

㈣、另按建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院88年度台上字第485號判決意旨參照）。查系爭不動產中之原建物

為經保存登記建物，增建建物則未經保存登記，然二者無可資區別之標識存在，不具構造上及使用上之獨立性，而係作為一體使用，增建建物自不得為獨立之物權客體，應認係原建物所有權範圍之擴張，是本件系爭不動產分割事件就原建物部分之效力，亦應及於增建建物部分，而同受本判決效力所及，附此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，請求被告被告劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中應就被繼承人劉明鳳所遺，如附表一所示土地應有部分4分之1，及附表二編號1所示建物（即原建物）應有部分4分之1，辦理繼承登記，就系爭不動產（即附表一、二所示土地、原建物、增建建物）予以判決分割，為有理由，至系爭不動產之分割方式，應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示之應有部分比例分配取得為宜，爰判決如主文第1、2項所示；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

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

六、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。分割共有物之訴，性質上以全體共有人參與訴訟為必要，兩造本可互換地位，原、被告之別僅具形式上意義，是原告提起本件訴訟雖於法有據，然被告應訴亦為法律規定而不得不然，且因共有物分割事件涉訟，共有人均蒙其利，實質上無何造勝、敗訴之分，依前開說明，訴訟費用應由兩造按附表三所示之應有部分比例分擔，始為公允，併予指明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　20　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本係照原本作成。

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（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　21　　日

書記官　張宏清

附表一：土地

編號	土地坐落				面積	權利利圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	雲林縣	大埤鄉	仔窯腳	570	65.08	正茵資產管理顧問有限公司4 分之1 劉城禕即裴士華4分之1 裴秋菊4分之1 劉明鳳4分之1

附表二：建物

編號	建號	基地坐落 建物門牌	建物面積（平方公尺） 樓層合計	附屬建物及用途	備註	權利範圍
1	285	雲林縣○○鄉○○○段000地號 雲林縣○○鄉○○村○○路0巷00弄00號	1層：38.89 2層：51.07 騎樓：12.18 電梯樓梯間：4.79 合計：106.93			正茵資產管理顧問有限公司4 分之1 劉城禕即裴士華4分之1 裴秋菊4分之1 劉明鳳4分之1
2	285-1	雲林縣○○鄉○○○段000地號 雲林縣○○鄉○○村○○路0巷00弄00號	1層：12.60 2層：3.36 3層：51.49 合計：67.45		285建號增建部分	正茵資產管理顧問有限公司4 分之1 劉城禕即裴士華4分之1 裴秋菊4分之1 劉明鳳4分之1

附表三：訴訟費用分擔表

編號	姓　名	訴訟費用分擔比例
01	正茵資產管理顧問有限公司	4分之1
02	劉城禕即裴士華	4分之1
03	裴秋菊	4分之1
04	劉明鳳之繼承人劉城禕即裴士華、裴秋菊、裴貴中	4分之1（應按應繼分比例公同共有，

（續上頁）

		並連帶負擔訴訟費用）