臺灣雲林地方法院民事簡易判決

113年度六簡字第330號

原告 劉德露
訴訟代理人 楊婷鈞律師
被告 陳嘉如即陳嘉汝

黃槲璇即黃佳萍

周燕惠

兼 上一人
代理人 周燕真

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國114年2月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告周燕真、周燕惠應就被繼承人周阿成所遺之雲林縣○○鄉○○段000地號土地應有部分5分之1、雲林縣○○鄉○○段000○號建物應有部分5分之1辦理繼承登記。
- 二、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金依附表二所示應有部分比例分配。
- 三、訴訟費用由兩造各依附表二所示「訴訟費用分擔欄」所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

- 一、按當事人於訴訟程序進行中死亡者，應由其繼承人承受訴訟，他造當事人亦得聲明承受訴訟。又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟；民事訴訟法第168條、第175條第1、2項、第176條、第178條分別定有

01 明文。查被告周阿成於訴訟中之113年4月22日死亡，原告聲
02 明由被告周阿成之繼承人即被告周燕真、周燕惠承受訴訟，
03 此有民事變更訴之聲明狀、被繼承人即被告周阿成之除戶謄
04 本、家事事件公告查詢結果、繼承系統表、各繼承人戶籍謄
05 本等在卷可憑（見本院卷第161至164頁、第167至183頁），
06 揆諸前揭說明，於法尚無不合，應予准許。

07 二、被告經合法通知，均未於最後1次言詞辯論期日到場，核無
08 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
09 一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面

11 一、原告起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地及其
12 上之雲林縣○○鄉○○段000○號即門牌號碼雲林縣○○鄉
13 ○○○0號建物及增建部分（下分稱系爭土地、系爭建物及系
14 爭增建物，下合稱系爭不動產）為兩造及訴外人周阿成所共
15 有，應有部分比例如附表一所示。周阿成於起訴後死亡，被
16 告周燕真、周燕惠為周阿成之繼承人，且無拋棄繼承，然渠
17 等尚未就上開被繼承人就系爭不動產之應有部分辦理繼承登
18 記。系爭建物與系爭增建物為二層加強磚造透天建物，如採
19 原物分割，因室內既有管線、電路、排水系統及出入口等配
20 置，無法滿足分割後各別住戶之使用，減損經濟利用價值，
21 對各共有人均屬不利，故應以變價分割，最符合全體共有人
22 利益。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定及繼承法
23 律關係，訴請被告周燕真、周燕惠辦理繼承登記後予以分割
24 系爭不動產。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款
25 之規定，請求准予以變價方式分割。並聲明：如主文第1、2
26 項所示。

27 二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀為任何聲
28 明、陳述。

29 三、本院之判斷：

30 (一)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

01 物權，民法第759條定有明文。又共有物之分割在使共有關
02 係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自
03 屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人
04 就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分
05 割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動
06 產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求
07 訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之
08 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
09 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
10 有人分割共有之不動產（最高法院69年度台上字第1134號判
11 決、同院70年第2次民事庭會議決議(二)參照）。查系爭不動
12 產原共有人周阿成於訴訟中死亡，被告周燕真、周燕惠為周
13 阿成之繼承人，且均無拋棄繼承，然渠等均尚未就上開被繼
14 承人就系爭不動產之應有部分辦理繼承登記等情，業據原告
15 提出被繼承人即被告周阿成之除戶謄本、家事事件公告查詢
16 結果、繼承系統表、各繼承人戶籍謄本等在卷可憑（見本院
17 卷第167至183頁），核與本院職權調閱之系爭土地、建物之
18 登記公務用謄本相符（見本院卷第145至151頁），是原告訴
19 請被告周燕真、周燕惠就被繼承人周阿成於系爭土地、建物
20 之所有權應有部分辦理繼承登記，即屬有據。末系爭增建物
21 為一層樓之磚造廚房，並無使用上之獨立性，核屬系爭建物
22 之附屬物，應由系爭建物所有權人取得所有權，是系爭增建
23 物本未辦理單獨之建物所有權登記，是原告無須訴請被告周
24 燕真、周燕惠就此部分為繼承登記，即可分割系爭建物與系
25 爭增建物，附此敘明。

26 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
27 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
28 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張如附
29 表一所示系爭不動產，為兩造所共有，業據原告提出本院拍
30 賣公告、不動產權利移轉證書、現場照片、雲林縣○○○○
31 ○○○○○○○○○○○地○○○○○○○○○○○○○○○○○○

01 ○○○○○○○○鄉○○段000地號土地、同段245建號之一類
02 謄本（見本院卷第23至35頁、第45至51頁）等為證，核與本
03 院職權調閱之系爭土地、建物之登記公務用謄本相符（見本
04 院卷第145至151頁），應堪信為真實。復查，依本件現有證
05 據資料，足認系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情
06 形，共有人間亦未訂有不分割之約定，自得予分割。準此，
07 本件原告請求分割系爭不動產，自屬有據，應予准許。

08 (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
09 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
10 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
11 一、以原告分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
12 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
13 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
14 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
15 有人，民法第824條第1項、第2項復有明定。再按分割共有
16 物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
17 意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
18 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
19 （最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號
20 判決意旨參照）。經查，系爭建物（含附屬建物即系爭增建
21 物）為加強磚造之二層樓房屋，倘為原物分配，則兩造所得
22 面積顯然過於狹小，亦無法按樓層數平均分割，且兩造分得
23 之部分復均有出入之需求，勢必須另劃出共同使用之門廳或
24 走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法
25 律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法
26 律關係之複雜化，並減損系爭建物之經濟價值，足見原物分
27 割之方案顯有困難。再系爭土地雖得以原物分割，惟其上既
28 有系爭建物存在，為免將來分割後造成土地與房屋所有權分
29 離，由不同之人取得所有權之情況，自應一併予處理，另為
30 免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人受原物分
31 配，部分共有人以金錢補償之分割方式。原告主張採行變賣

01 分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之
02 市場價值極大化，對於共有人而言，顯較有利。再者，民法
03 第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人
04 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先
05 承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物
06 變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權
07 利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資
08 規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特
09 殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買
10 之權。是本院審酌系爭不動產之使用情形、經濟效用、兩造
11 之利益等一切情形後，認系爭不動產以變價方式分割，並按
12 兩造應有部分比例分配較為適當，且符合公平原則。

13 四、從而，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款
14 規定及繼承法律關係，訴請被告周燕真、周燕惠應就被繼承
15 人周阿成所遺系爭土地、系爭建物應有部分辦理繼承登記，
16 及分割系爭不動產，為有理由，且以將系爭不動產變價分割
17 為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有之系爭不動產應予
18 變價分割，所得價金依兩造應有部分比例分配，爰判決如主
19 文第1、2項所示。

20 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
21 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
22 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
23 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能
24 增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之
25 分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖
26 有理由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由被告負擔，將顯失
27 公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴
28 之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴訟費用之
29 負擔比例如主文第3項所示。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2
31 項。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
02 斗六簡易庭 法 官 楊 謹 瑜

03 以上正本係依照原本作成。

04 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
05 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
06 日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日
08 書記官 蕭亦倫

09 附表一
10

編號	不動產	內容
1	雲林縣○○鄉 ○○段000地 號土地	面積：102.48平方公尺 權利範圍：全部
2	雲林縣○○鄉 ○○段000○ 號建物	(1)建物門牌：雲林縣○○鄉○○○00號 (2)建築式樣主要建築材料及房屋層數： 加強磚造，住家用 (3)樓層面積：一層（50.46平方公尺）、 二層（54.37平方公尺）、騎樓（3.91 平方公尺）、電梯樓梯間（3.75平方 公尺），合計112.49平方公尺 (4)權利範圍：全部
3	雲林縣○○鄉 ○○段000○ 號建物 (增建)	(1)建物門牌：雲林縣○○鄉○○○00號 (2)建築式樣主要建築材料及房屋層數： 磚造，廚食用 (3)樓層面積：一層（18.27平方公尺） (4)附屬建物主要建築材料及用途：涼棚 （鐵架造，8.7平方公尺）、雨遮（壓 克力造，2.61平方公尺） (5)權利範圍：全部

附表二

共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔
原告劉德露	5分之1	5分之1
被告周燕惠	①5分之1	5分之1
	②共同共有5分之1 (被繼承人周阿成 之應有部分，與 周燕真共同共有)	5分之1 (與周燕真連帶負 擔)
被告周燕真	①5分之1	5分之1
	②共同共有5分之1 (被繼承人周阿成 之應有部分，與 周燕惠共同共有)	5分之1 (與周燕惠連帶負 擔)
被告黃柳璇即黃佳萍	10分之1	10分之1
被告陳嘉如即陳嘉汝	10分之1	10分之1