

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度家繼簡更一字第1號

原告 A 0 1

訴訟代理人 林金宗律師

被告 A 0 4

A 0 2

上 一 人

訴訟代理人 李博文

上列當事人間請求分割遺產事件，本院於民國114年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共同共有被繼承人A 0 3所遺如附表所示之遺產，應按如附表分割方式欄所示之方式分割。
- 二、訴訟費用由兩造按應繼分比例各三分之一負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：被繼承人A 0 3於民國84年10月25日死亡，其遺產除如附表所示之未保存登記建物（下稱系爭建物）外，其餘遺產均已分割完畢，兩造為被繼承人A 0 3之繼承人，應繼分比例各三分之一，被繼承人A 0 3並未以遺囑限定不得分割遺產，兩造間亦無不分割遺產之約定，且亦無因法律規定不能分割遺產之情形存在，兩造迄今就系爭建物未能達成分割協議，爰請求判決分割系爭建物，又系爭建物為2層樓建築物，僅有單一出入口，應分配與一人單獨所有，而原告自84年9月23日遷入系爭建物居住使用迄今，均由原告繳納其房屋稅，又系爭建物坐落在財團法人台灣省私立台南仁愛之家（下稱仁愛之家）所有之土地上，原由被繼承人A 0 3承租所坐落之土地，被繼承人A 0 3死亡後租約已到期無法更新租約，均由原告向仁愛之家繳納相當租金之不當得利，故應將系爭建物分歸原告取得，由原告補償被告為適當，經本院囑託長興不動產估價師聯合事務所（下稱鑑定機構）鑑

01 定結果，系爭建物價值為新臺幣（下同）1,626,508元，原
02 告願以金錢補償被告各542,169元等語，並聲明：如主文第1
03 項所示。

04 二、被告方面：

05 （一）被告A04則以：被繼承人A03之其他遺產先前未經被
06 告A04同意即違法移轉與其他繼承人；系爭建物就所坐
07 落仁愛之家所有之土地有永久承租權及地上權，鑑定機構
08 僅就系爭建物為鑑定，所鑑定之價值過低，應參考內政部
09 實價登錄之價值，至少應各補償被告新臺幣（下同）3,50
10 0,000元等語資為抗辯。

11 （二）被告A02同意原告之分割方案。

12 三、得心證理由

13 （一）原告主張被繼承人A03於84年10月25日死亡，除系爭建
14 物外，其餘遺產均已分割完畢，兩造為其繼承人，就系爭
15 建物無法協議分割之事實，業據原告提出被繼承人A03
16 之除戶謄本、繼承系統表、其繼承人戶籍、除戶謄本、系
17 爭建物房屋稅籍證明書、被繼承人A03遺產稅繳清證明
18 書、於112年11月25日開立、顯示被繼承人A03除系爭
19 建物外「無財產」之遺產稅財產參考清單及其遺產稅繳清
20 證明書內之不動產已非兩造共同共有、已移轉與他人、足
21 以證明被繼承人A03除系爭建物外之遺產業已分割完畢
22 之不動產登記第一類謄本各1份為證（見本院司家調字卷
23 一第15至23、53至65頁、家繼簡更一字卷第175至229
24 頁），足認原告之上開主張為真實。

25 （二）被告A04雖辯稱：被繼承人A03之其他遺產先前未經
26 被告A04同意，即由他人擅自盜用被告A04之印鑑違
27 法移轉與其他繼承人云云，並就此請求本院查詢其入伍日
28 期、調取其印鑑證明申請相關資料及上開屬不動產之其他
29 遺產移轉登記資料及金流資料。然上開屬不動產之其他遺
30 產業經分割繼承完畢並已移轉登記與他人，觀諸原告提出
31 之上開不動產登記第一類謄本甚明，故若被告A04欲抗

01 辯此部分遺產分割無效，欲重新分割，亦應先起訴確認上
02 開移轉登記無效，將該移轉登記塗銷，回復為兩造共同共
03 有之狀態，方可請求分割，但被告A04並未就此提出反
04 請求，其上開調查證據之聲請，自無調查之必要，目前仍
05 應認被繼承人A03未分割之遺產僅存系爭建物，原告僅
06 就系爭建物請求裁判分割，自屬有據。

07 (三) 按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全
08 部為共同共有；繼承人得隨時請求分割遺產，民法第1151
09 條、第1164條本文分別定有明文。又遺產之共同共有係以
10 遺產之分割為其終局目的，而以共同共有關係為暫時的存在。
11 且在共同共有遺產分割自由之原則下，民法第1164條
12 規定，繼承人得隨時請求分割遺產，該條所稱之「得隨時
13 請求分割」，依同法第829條及第830條第1項規定觀之，
14 自應解為包含請求終止共同共有關係在內，俾繼承人之公
15 同共有關係歸於消滅而成為分別共有，始不致與同法第82
16 9條所定之旨趣相左，庶不失繼承人得隨時請求分割遺產
17 之立法本旨（最高法院93年度台上字第2609號判決意旨參
18 照）。再共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
19 之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經
20 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
21 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
22 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
23 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
24 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
25 賣，以價金分配於各共有人，民法第824第1項、第2項分
26 別定有明文。又裁判分割共有物，究依何種方式為適當，
27 法院有自由裁量之權，並應斟酌當事人之聲明、共有物之
28 性質、經濟效用及全體共有人之利益等情事公平決之，不
29 受當事人聲明之拘束。

30 (四) 本院審酌系爭建物為不動產，現由原告使用中，被告亦不
31 反對由原告單獨取得，分割由原告單獨取得，核屬妥適；

01 又經本院囑託鑑定機構就系爭建物鑑定其價值為1,626,50
02 8元，有其出具之不動產估價報告書1件在卷可憑，自應由
03 原告按系爭建物價值之三分之一以金錢補償被告A02、
04 A04542,169元，方屬公允。

05 (五) 被告A04雖辯稱：系爭建物就所坐落仁愛之家所有之土
06 地有永久承租權及地上權，鑑定機構僅就系爭建物為鑑
07 定，所鑑定之價值過低，應參考內政部實價登錄之價值，
08 至少應各補償被告3,500,000元云云，並提出實價登錄資
09 料1件為證（見本院家繼簡更一字第243頁）。但系爭建物
10 就所坐落仁愛之家所有之土地並無被告A04所稱之永久
11 承租權或地上權，業據本院向臺南市永康地政事務所及仁
12 愛之家函詢查明在案，有臺南市永康地政事務所114年2月
13 10日所登記字第1140012211號函、仁愛之家114年2月17日
14 南仁財產字第1140000061號函暨分別檢附之資料各1份為
15 證（見本院家繼簡更一字第145至170頁），故鑑定機構僅
16 就系爭建物鑑定其價值，已足以評價系爭建物之價值，並
17 無不妥；又被告A04所提出實價登錄資料之建物，其面
18 積、層次與系爭建物已有不同，加以又為「親友、員工、
19 共有人或其他特殊關係間之交易」資料，有其特殊考量，
20 難認可實際反應市場價值，應認本件鑑定機構係依其專業
21 就系爭建物作出之鑑定結果，方屬可採，被告A04執上
22 開情詞抗辯鑑定機構就系爭建物鑑定之價值過低，並無足
23 採。

24 四、綜上所述，原告請求將兩造共同共有被繼承人A03所遺係
25 爭建物按如附表「分割方式」欄所示之方式分割，為有理
26 由，爰判決如主文第1項所示。

27 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經斟酌
28 後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一論列，附此敘
29 明。

30 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
31 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝

01 訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分擔
02 訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法
03 院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔。民事訴訟法第80
04 條之1、第85條第1項分別定有明文。本件原告之訴為有理
05 由，系爭建物經分割後，兩造均可各自按其應繼分比例取得
06 系爭建物或受金錢補償，兩造間實互蒙其利，是本院認本件
07 第一審訴訟費用應由兩造按應繼分比例各三分之一負擔。

08 七、訴訟費用負擔之依據：家事事件法第51條，民事訴訟法第80
09 條之1、第85條第1項。

10 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日

11 家事法庭 法官 游育倫

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日

16 書記官 顏惠華

17 附表：被繼承人A 0 3 尚未分割之遺產

18

編號	遺產	分割方式
1	門牌號碼臺南市○○區○ ○路000巷0號未保存登記 建物	分歸原告單獨取得，並由原 告各補償被告A 0 2、A 0 4新臺幣542,169元。