

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1121號

原告 煜勝森建設有限公司

法定代理人 劉利勤

訴訟代理人 彭志傑律師

被告 楊惠玲

楊惠珠

楊黃寶桂

胡曉芬

上一人

訴訟代理人 陳仲豪律師

許峻銘律師

被告 楊月卿

周荭龔（原名：周美秀）

楊玉怡

楊隆祥（原名：楊宸詳）

楊淑珍

楊云婷

受告知人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

訴訟代理人 徐國棟

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國111年1月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告楊月卿、周荭龔、楊玉怡、楊隆祥、楊淑珍、楊云婷應
就被繼承人楊敏雄所有坐落桃園市○○區○○段○○○○○

段○○○○○地號土地所有權應有部分一六分之四辦理繼承登記。

二、兩造共有如附表一、二所示之不動產，應予變價分割，所得價金由兩造各按附表一、二權利範圍欄所示比例分配。

三、訴訟費用由兩造按附表一權利範圍欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告楊惠玲、楊惠珠、楊黃寶桂、楊月卿、周荭蘂、楊玉怡、楊隆祥、楊淑珍、楊云婷經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告共有如附表一、二所示之不動產（以下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產）。共有人應有部分如附表一、二權利範圍欄所示，因得知系爭土地共有人有已死亡者，而未辦理繼承登記之情事，因此客觀上共有人間就分割方法實無法達成協議，系爭不動產若以原物分割將減損其價值或難以為通常使用，爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求變價分割系爭不動產等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告則以：

（一）被告胡曉芬：共有物之分割應以原物分割為原則，若以變價分割將使系爭土地及系爭建物之所有權歸屬相異，請求將系爭土地以原物分割予伊及楊黃寶桂（應有部分各1/2），並以金錢補償其餘共有人等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院判斷：

（一）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；繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務；但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第823條第1項、第1148條第1項定有明文。又按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，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68年第13次民事庭會議決議（二）、70年第2次民事庭會議決議（二）、69年台上字第1134號判例要旨參照）。經查，系爭土地原共有人楊敏雄於起訴前之民國96年12月27日死亡（見本院卷第52頁），應由如主文第1項所示被告繼承楊敏雄於系爭土地之應有部分，惟上開共有人未辦理繼承登記乙節，有卷附系爭土地登記第一類謄本可參（見調解卷第41頁），參諸前開說明，原告請求如主文第1項所示被告應辦理繼承登記，自屬於法有據，應予准許。又共有人並未就系爭不動產訂定不能分割之期限，系爭土地亦無法令限制不能分割（見本院卷第113至117頁），亦無依其使用目的不能分割之情形，從而，原告基於系爭不動產共有人之法律地位，請求本院判令先辦理繼承登記後，准為系爭不動產之分割，為有理由。

(二)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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；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1、2、3項分別定有明文。另按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，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之利益等公平決定之（最高法院著有84年度台上字第1756號判決意旨可參）。兩造既就系爭不動產無法協議分割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方法。經查，兩造共有系爭不動產，業據原告提出與其所述相符之土地登記第一類謄本、地籍異動索引為憑（見壠簡卷第41至44頁），並有桃園市政府地方稅務局110年6月28日函附之系爭建物房屋稅之課稅資料在卷（見本院卷第17至31頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。又系爭建物係屬3層（加蓋第4層）之未辦保存登記建物，用途係供通常居住使用，有現場照片、109年房屋稅繳款書各1份在卷可參（見調解卷第12、58頁），系爭土地為系爭建物坐落之基地，本院審酌倘以原物分割系爭建物，各共有人均受原物之分配顯有困難；倘將原物分配於部分共有人，則受分配之共有人，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，惟本件審理中均未有人表示其願分得系爭不動產全部而按其餘共有人之應有部分給予金錢補償，酌以兩造已因無法協議分割而生本件訴訟，為免另生金錢補償之糾紛，亦不宜採取部分共有人原物分配、部分共有人金錢補償之分割方式，另考量系爭建物不能離開系爭土地而單獨存在，系爭建物既有前述不適於原物分割情形，倘將系爭土地採原物分配方式分割，又將形成房屋使用土地權利之複雜關係，顯將減損系爭不動產價值且難達通常之使用目的。而採行變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，且較諸各共有人分別出賣其應有部分而言，將共有物全部予以變賣當能取得更高之換價，對於共有人應較為有利。再者，倘嗣後兩造認有繼續持有系爭不動產所有權之必要時，仍得依民法第824條第7項規定主

張依相同條件優先承買，對兩造而言應屬最為有利。爰採變價分割方式，判決如主文第2 項所示。

四、系爭土地現設定抵押權予受告知人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行），嗣經本院依法告知訴訟等節，有系爭土地登記第一類謄本、送達證書在卷可參（見調解卷第42至43頁，本院卷第157頁）。而土地銀行經本院告知訴訟後，未於最後言詞辯論期日到場，亦未具狀表明參加訴訟之意旨，僅以陳報狀陳報債權數額為0元（見本院卷第181頁），附此敘明。

五、綜上所述，原告請求如主文第1 項所示之被告，應就其被繼承人所遺系爭土地所有權應有部分辦理繼承登記，及依民法第823 條第1 項規定，請求分割系爭土地，為有理由，並應予分割如主文第2 項所示。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1 。

中 華 民 國 111 年 2 月 22 日
民事第二庭 法 官 呂如琦

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 2 月 23 日
書記官 王志成

附表一：

土地部分：								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1.	桃園市	桃園區	埔子	北門埔子	18-18	87.00	原告	1/8
							楊惠玲	1/16
							楊惠珠	1/16

(續上頁)

01

							楊黃寶桂	4/16
							胡曉芬	4/16
							楊月卿 周荭 楊玉怡 楊隆祥 楊淑珍 楊云婷	公司共有4/16

02

附表二：

03

建物部分：							
編號	建物門牌	基 地 坐 落	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數、層 次	建物面積 (平方公尺)	權利範圍		
				層次面積			
1.	桃園市○○區 ○○里○○街0 0號(未辦保存 登記建物)	桃園市○○區○○段 ○○○○○段00000地 號土地	第1至3 層加強 磚造、 增建第 4層木 石磚造 (磚石 造)	第一層：	原告	1/4	
				80.80	楊黃寶 桂	1/4	
				第二層：			
				80.80	胡曉芬	1/4	
				第三層：			
				63.83	楊月卿 楊玉怡	公司共 有1/4	
				第四層：			
				44.00			
				合計 269.43			