

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第1548號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 洪海峰律師

被告 江林富

江美蘭

張玉華

江林欽

江順舟

上一人

訴訟代理人 楊寶

被告 江瑞翔

江凌

蔡彥安

蔡佩潔

蔡佩純

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩純應就被繼承人江林炉所遺如附表所示土地、建物辦理繼承登記。

兩造共有附表所示土地、建物應予變價分割，所得價金依附表「所有權應有部分」欄所示比例分配於各共有人。

訴訟費用由兩造依附表「所有權應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

01 壹、程序事項：

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明訴、訟標
04 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
05 人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、5
06 款亦定有明文。再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、
07 遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受訴訟以前當然
08 停止；民事訴訟法第168條至第172條及第174條所定之承受
09 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，
10 亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依
11 職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條
12 第1、2項、第178條分別定有明文。查原告起訴時，原將江
13 林炉列為被告，訴請分割本件兩造共有物，惟請求分割共有
14 物之訴，為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之
15 各人必須合一確定，應由繼承人中之一人或數人共同起訴，
16 並以其他繼承人全體為被告，其當事人適格始無欠缺。然江
17 林炉於起訴前死亡（本院卷第51至53頁），原告嗣具狀追加
18 江林炉之繼承人江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩純、江儀芬為
19 被告（本院卷第60至61頁），而江儀芬已合法拋棄繼承，嗣
20 經原告具狀補正本件訴訟當事人適格之欠缺，而撤回對之江
21 林炉、江儀芬起訴（本院卷第60頁、第74至75頁），且因調
22 查繼承人及是否已辦理繼承登記等情形，而迭次變更訴訟標
23 的及聲明，最終原告起訴之對象如本判決當事人欄所載被
24 告，並聲明如民國113年3月7日民事變更聲明狀所示（本院
25 卷第147至151頁），經核原告上開所為變更、追加合於上開
26 規定，應予准許。

27 二、被告江林富、江美蘭、張玉華、江林欽、江瑞翔、江凌、蔡
28 彥安、蔡佩潔、蔡佩純經合法通知，均未於最後言詞辯論期
29 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告
30 之聲請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體事項：

01 一、原告起訴主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下
02 稱系爭土地）及其上桃園市○○區○○段000○號建物（下
03 稱系爭建物，系爭土地與系爭建物合稱系爭房地）為兩造所
04 共有，各共有人應有部分比例如附表應有部分欄所示，且兩
05 造就系爭房地並未訂定不分割之協議，依系爭房地之使用目
06 的亦非不能分割。又被告江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩純之
07 被繼承人江林垆死亡後，被告江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩
08 純未辦理繼承登記。為此，爰依民法第823條規定提起本件
09 訴訟等語。並聲明：被告江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩純應
10 被繼承人江林垆所有系爭房地應有部分15分之2辦理繼承登
11 記；兩造共有附表所示土地、建物應予變價分割，所得價金
12 依附表「應有部分」欄所示比例分配於各共有人。

13 二、被告部分：

14 (一)被告江順舟則以：伊想繼續住在系爭房地內，伊不同意原告
15 的分割方案，也不想分割等語，資為抗辯。

16 (二)被告江瑞翔、江凌：同意原告之請求等語。

17 (三)被告江林富、江美蘭、張玉華、江林欽、蔡彥安、蔡佩潔、
18 蔡佩純未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
21 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
22 物權。民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
23 分行為，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未
24 為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟原告如於訴訟中，
25 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
26 分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第75
27 9條規定之旨趣無違。經查，本件原告請求分割共有物，然
28 被告江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩純尚未就被繼承人江林垆
29 所有系爭房地之持分辦理繼承登記，自應先由被告江凌、蔡
30 彥安、蔡佩潔、蔡佩純就繼承自被繼承人江林垆系爭房地之
31 持分辦理繼承登記後，始可分割，是原告請求被告江凌、蔡

01 彥安、蔡佩潔、蔡佩純應就被繼承人江林垆所有系爭房地應
02 有部分15分之2繼承登記，要屬有據，爰判決如主文第1項所
03 示。

04 (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
05 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
06 條第1項定有明文。故共有物依其使用目的並非不能分割，
07 而又未有不分割之期約者，各共有人自得隨時請求分割。經
08 查，原告主張如附表所示系爭房地為兩造所共有，應有部分
09 如附表所示，兩造就系爭房地並無不為分割之約定等情，業
10 據其提出土地、建物登記謄本、地籍圖謄本等件為證（本院
11 桃司調字卷第12至17頁），又被告江瑞翔、江凌雖同意原告
12 主張就系爭房地為變價分割，然被告江順舟不同意原告主張
13 就系爭房地為變價分割，是兩造不能達成分割協議，則原告
14 依上揭規定訴請本院以裁判分割之，自屬有據。

15 (三)再按共有物分割之方法不能協議決定，原物分配顯有困難
16 時，法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分配
17 於各共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；又法
18 院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情
19 形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，
20 其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號
21 裁判意旨可資參照）。經查，兩造既就系爭房地無法協議分
22 割方法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割
23 方法。據此，本院審酌系爭建物僅有單一出入口，為3層住
24 宅，業據原告陳明在卷（本院桃司調卷第6至8頁），是系爭
25 建物為區分所有物，其建物與土地必須併同處分，且系爭建
26 物出入口僅有一處，顯然無法分割為兩部分，故本件就原物
27 分割分配予兩造，實有困難，應整體一併分割。而原告提出
28 變價分割方案，始能夠使系爭房地之使用達到最大功效。酌
29 以分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
30 增進土地經濟效益，並考量全體共有人分割後所得之利用價
31 值、前景，本件若採變價分割方式，兩造自得依其對系爭房

01 地之利用情形、對系爭房地在感情上或生活上是否有密不可
02 分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與
03 競標或行使優先承買之權利，以單獨取得系爭房地所有權，
04 佐以系爭房地經由市場公開競標，經良性公平競價結果，以
05 較符合市場行情之價格予以變賣後，由各共有人按其應有部
06 分比例分配取得變賣後之價金，顯更能維護系爭房地合理利
07 用之經濟效益，並兼顧各共有人之經濟利益，屬妥適、合
08 理、公平之分割方案，爰以此定分割方式如主文第2項所
09 示。

10 四、綜上所述，本院考量系爭房地現狀、經濟效益與共有人之利
11 益後，認原告請求附表編號1所示被告就其等於系爭房地之
12 應有部分共同共有權利辦理繼承登記，並請求將兩造共有之
13 系爭房地予以變價分割，均有理由，爰判決如主文第1、2項
14 所示。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
16 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
17 明。

18 六、按分割共有物之訴為形成訴訟，法院不受原告聲明分割方案
19 之拘束。又裁判分割共有物之訴訟為固有必要共同訴訟，共
20 有人雖同意分割，只要不同意原告主張之分割方案，即必須
21 被列為被告而應訴，且兩造均因本件裁判分割而同獲利益，
22 故本院認為於裁判分割共有物訴訟，倘法院准予分割，原告
23 之訴為有理由時，仍應由兩造分別依系爭房地之應有部分比
24 例分擔訴訟費用較符公平原則。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

26 中 華 民 國 113 年 6 月 3 日

27 民事第二庭 法 官 李思緯

28 正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 6 月 3 日

附表：桃園市桃園區西門段997地號土地暨其上同段328建號建物

編號	共有人	所有權應有部分
1.	江凌、蔡彥安、蔡佩潔、蔡佩純	15分之2
2.	江林富	15分之2
3.	江美蘭	15分之1
4.	張玉華	15分之2
5.	江林欽	15分之2
6.	江順舟	15分之2
7.	江瑞翔	15分之2
8.	均和資產管理有限公司	15分之2