臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度壢簡字第56號

原　　告　金鑰投資有限公司
法定代理人　高守正
被　　告　劉奕柯（劉范英妹之繼承人）
　　劉奕佳（劉范英妹之繼承人）
　　劉冰萍（劉范英妹之繼承人）
　　劉春季（劉范英妹之繼承人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110 年2 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應就被繼承人劉范英妹所有，如附表一所示之不動產公同共有部分辦理繼承登記。

二、兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，所得價金依附表二應有部分欄之比例分配於各共有人。

三、訴訟費用由兩造依附表二應有部分欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴之變更追加

按民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 、5 款規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。五、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。」經查，原告起訴時原以附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）之登記所有權人為被告，並聲明：「兩造共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金各依應有部分比例分配於各共有人。」嗣原告於民國109 年10月23日以民事準備書狀追加劉冰萍為被告，並追加聲明如主文第1 、2 項所示（見本院卷第32、33頁）。經核原告係追加漏未列入之系爭不動產共有人為被告，並請求繼承人辦理繼承登記，均合於上揭規定，應予准許。

二、一造辯論

被告均經合法通知，無正當理由均未於最後言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張

系爭不動產為兩造所共有，且系爭不動產並未訂定不分割之協議，亦無不能分割之情形，然兩造始終無法達成協議分割，為避免使用上之爭議，且原告亦無意願與其他共有人維持共有。爰依民法第823 條第1 項前段、第824 條第2 項第2 款前段之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：如主文第1 、2 項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原告主張系爭不動產為兩造共有，其應有部分如附表一所示，且兩造就系爭不動產並未訂有不分割之契約，系爭不動產無法協議分割等事實，業據原告提出系爭不動產之登記謄本、異動索引及被告之戶籍謄本等件為證（見本院卷第18至29、36頁）。而被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述以為爭執，依民事訴訟法第280 條第3 項準用第1 項視同自認。是本院依上開調查證據之結果，堪信原告之主張為真實。

四、得心證之理由

（一）原告得訴請分割系爭不動產

1.按民法第823 條第1 項規定：「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。」又共有人請求分割之共有物，倘係區分所有建築物，因依民法第799 條第5 項、公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定，專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬之共用部分及其基地之權利合併分割（最高法院89年度台上字第666 號

判決意旨參照）。

2.查系爭不動產之所有權為兩造所共有，其等之應有部分如附表一所示，兩造間就系爭不動產並無不得分割之約定，惟兩造無法協定分割方法等情，已如前述。且系爭不動產為區分所有建物之專有、共有部分及其基地，有建物及土地登記謄本在卷可參（見本院卷第18至21頁），則原告訴請將附表所示不動產一併分割，自屬有據。

（二）原告得請求系爭不動產共有人之繼承人辦理繼承登記

1.按民法第759 條規定：「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。」又法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。共有人死亡時，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身份參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，以一訴請求該死亡之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91年度台上字第832 號裁判意旨參照）。

2.經查，原告主張系爭不動產係兩造所共有，且被告未就其被繼承人所遺系爭不動產所有權應有部分辦理繼承登記，有系爭不動產第一類登記謄本及共有人之戶籍謄本在卷可參（見本院卷18至21、27至29、36頁），是原告基於系爭不動產共有人之法律地位，依前揭規定，請求本院判命先為繼承登記後，准為系爭不動產之分割，為有理由，應予准許。

（三）系爭不動產應變價分割

1. 民法第824條第2項第2款規定：「共有物分割之方法不能協定決定，原物分配顯有困難時，法院得因任何共有人之請求，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。」又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號裁判要旨可資參照）。

2. 經查，系爭不動產為區分所有建物之專有、共有部分及其基地，已如前述。倘依兩造應有部分之比例原物分配，顯然無從使用收益，且徒增法律關係之複雜化而難以實現系爭房屋經濟上之利用價值。故認原告所主張變價分割方式，更能發揮經濟效益。且被告倘仍欲維持就系爭不動產之共有狀態，亦可於拍賣後行使優先承買權購買系爭不動產，並以各自應有部分抵繳買賣價金，是變價分割應未過度影響被告之權利。從而，本院審酌前揭一切情事，認依共有人之意願、系爭土地之性質，認系爭土地應以變價分割為適當。

五、綜上所述，原告請求被告應就其被繼承人所遺系爭不動產所有權應有部分辦理繼承登記，並請求准將系爭不動產予以變價分割，為有理由，應予准許。本院復依系爭不動產之利用現況及兩造之經濟利益等一切情狀，認以變價分割之方式為適當，爰諭知如主文第2項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：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。查分割共有物事件乃具有非訟事件性質，系爭土地既因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，而兩造各自主張之分割方法，僅供法院參考，由法院命為適當之分配，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，因兩造均因系爭土地之分割互蒙其利，依上開說明，本院認本件

訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔始為公平，爰判決如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　5　　日

中壢簡易庭　　法　官　周仕弘

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。

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　　110　　年　　3　　月　　5　　日

書記官　巫嘉芸

附表一

編號	不動產名稱	應有部分比例		備註
1	桃園市○○區○○○段三座屋小段8360建號建物，應有部分全部	原告	1/10	即區分所有建築物之專有部分
		被告劉奕柯 被告劉奕佳 被告劉春季 被告劉冰萍	公同共有6/10	
		被告劉奕柯	1/10	
		被告劉奕佳	1/10	
		被告劉春季	1/10	
2	桃園市○○區○○○○段8391建號建物，應有部分358/10000	原告	358/100000	即區分所有建築物專有部分所屬之共有部分
		被告劉奕柯 被告劉奕佳 被告劉春季 被告劉冰萍	公同共有2148/100000	
		被告劉奕柯	358/100000	

（續上頁）

		被告劉奕佳	358/100000	
		被告劉春季	358/100000	
4	桃園市○○區○○○○段876地號土地，應有部分179/5000	原告	179/50000	即區分所有建築物專有部分所屬之基地
		被告劉奕柯 被告劉奕佳 被告劉春季 被告劉冰萍	公同共有 1074/50000	
		被告劉奕柯	179/50000	
		被告劉奕佳	179/50000	
		被告劉春季	179/50000	

附表二

編號	共有人	應有部分
1	原告金鑰投資有限公司	1/10
2	被告劉奕柯	公同共有 6/10
	被告劉奕佳	
	被告劉春季	
	被告劉冰萍	
3	被告劉奕柯	1/10

（續上頁）

4	被告劉奕佳	1/10
5	被告劉春季	1/10