臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

108年度員簡字第194號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　江庚霖
　　張招治
　　江昭寶
　　江昭勇
　　江燕美
　　江燕秋
　　林國鎮
　　林國鉦
　　江林金枝
　　林佳雯
　　劉正龍
　　劉正義
　　王汪淡

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年8月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告張招治、江昭寶、江昭勇、江燕美、江燕秋、林國鎮、林國鉦、江林金枝、林佳雯、劉正龍、劉正義、王汪淡應就其等被繼承人江萬兵所遺如附表一所示土地之應有部分辦理繼承登記。

兩造共有如附表一所示之土地應予變價，所得價金依附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示訴訟費用負擔比例欄負擔。

事實及理由

一、本件除被告江庚霖外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：

(一)如附表一所示之土地（下稱系爭土地）登記為附表二所示之

人所共有，應有部分如附表二所示。

(二)共有人江萬兵於36年8月21日死亡，其繼承人有被告張招治、江昭寶、江昭勇、江燕美、江燕秋、林國鎮、林國鉦、江林金枝、林佳雯、劉正龍、劉正義、王汪淡等12人（下稱被告張招治等12人）。被告張招治等12人怠於辦理繼承登記，爰請求被告張招治等12人就被繼承人江萬兵所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記。

(三)系爭土地現為空地，土地上沒有任何建物。

(四)原告請求變價拍賣共有物，所得價金依應有部分比例分配予各共有人。

(五)爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定提起本件訴訟。並聲明：如主文第1、2項所示。

三、被告方面：

(一)被告江昭寶、林國鎮、林國鉦、江林金枝、王汪淡均到庭表示：主張系爭土地分配給被告江庚霖所有，再以金錢補償給各共有人。

(二)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表二所示，系爭土地面積為184.03平方公尺，土地使用分區為「住宅區」，現況為空地，無因物之使用目的不能分割之情形，兩造就系爭土地亦未以契約訂有不分割期限，且雙方無法為協議分割等情，為兩造所不爭執，復有系爭土地之土地登記謄本、地籍圖謄本、彰化縣員林市公所書函、現址拍攝照片等在卷可證，堪信為真實。

(二)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。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，即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69年台上字第1012號判決、91年度台上字第832號判決要旨參照）。經查，本件原告為系爭土地之共有人，固得以其他共有人為被告訴請裁判分割系爭土地，惟因共有人江萬兵於36年8月21日死亡，其繼承人有被告張招治、江昭寶、江昭勇、江燕美、江燕秋、林國鎮、林國鉦、江林金枝、林佳雯、劉正龍、劉正義、王汪淡等12人，上開繼承人迄未辦理繼承登記，此有土地登記謄本、戶籍謄本、除戶謄本、繼承系統表影本在卷可稽。揆諸上開說明，原告請求被告張招治等12人應就被繼承人江萬兵所有系爭土地之如附表二所示應有部分辦理繼承登記，洵屬有據，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

(三)次按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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條定有明文。另按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（參最高法院84年度台上字第1538號、94年度台上字第1768號、93年度台上字第1797號判決要旨）。準此，請求分割共有物之訴，法院應依民法第824條第1、2項之規定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有

人之利益，為公平適當之分配。

(四)查本件系爭土地面積有184.03平方公尺，已如前述。又系爭土地目前為空地，長有雜草、雜木、無地上物；東、西兩側均為他人建物、土地，無路通行，南側臨員林市○○○街、北側臨員林市○○路○段○○巷可對外通行等情，業經本院於108年4月3日至現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄、簡圖在卷，並有現場照片、原告所提出之現場簡圖附卷可憑。則依系爭土地面積為184.03平方公尺，如按原物分割，應有部分比例較大者為附表一編號1之被告江庚霖可分得158,2658平方公尺，惟其餘共有人即附表一編號2之張招治等12人可分得15.8523平方公尺、附表一編號3之原告可分得9.9119平方公尺，均不足20平方公尺，其細分之結果，將使土地難以利用而失原有土地之整體經濟價值，又被告江昭寶、林國鎮、林國鉦、江林金枝、王汪淡前雖到庭表示系爭土地分配給被告江庚霖所有，再以金錢補償給各共有人，惟被告江庚霖就金錢補償之金額多少迄至言詞辯論終結日止，並無法與其他共有人協商成立，且兩造均不同意送請鑑定機關鑑定找補金額，本院無從將系爭土地全部分歸被告江庚霖所有，而命被告江庚霖以金錢補償其餘共有人，且其餘共有人均未提出任何分割方案供本院參酌，又原告於本院108年8月15日言詞辯論時，主張變價分割，此為被告江庚霖所同意，其餘被告則未到庭表示意見，故經本院審酌各共有人之意願、共有人利益、共有物之性質、各共有人分得土地面積、位置，及所得利用之價值暨經濟效用等情，認為將系爭土地予以變價，所得價金依應有部分比例分配予各共有人為適當，爰判決如主文第2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

六、又分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，原告提起本件訴訟

於法雖屬有據，然被告等人之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其如附表所示之應有部分比例負擔，方屬事理之平，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　29　　日

臺灣彰化地方法院員林簡易庭

法　官　沙小雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本庭（彰化縣○○市○○○道○段○號）提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　29　　日

書記官　葉春涼

附表一：

編號	土地坐落及地號	面積(平方公尺)	土地使用分區
1	彰化縣員林市○○段726地號	184.03	員林都市計畫住宅區

附表二：

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔之比例
1	江庚霖	100000分之86000	100000分之86000
2	江萬兵之繼承人	100000分之8614	連帶負擔100000分之8614
3	正茵資產管理顧問有限公司	100000分之5386	100000分之5386

（續上頁）

備註：江萬兵之繼承人為張招治、江昭寶、江昭勇、江燕美、江燕秋、林國鎮、林國鉦、江林金枝、林佳雯、劉正龍、劉正義、王汪淡等12人。