臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度岡簡字第15號

原　　告　佳信國際事業有限公司
法定代理人　周宗彥
訴訟代理人　周明嘉
　　史孟元
被　　告　呂寶雪
　　吳承軒
　　吳旻珊
　　王素珍
　　吳明宏
　　吳美玉

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國107 年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告王素珍、吳明宏、吳美玉應就其被繼承人吳雨財所有如附表編號一、二（一）所示不動產，辦理繼承登記。

兩造共有如附表所示之不動產應予變價分割，所得價金由兩造按按如附表所示共有人間之應有部分比例分配。

訴訟費用貳仟參佰貳拾元，由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟之訴狀送達後，原告不得變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436 條第2 項及第255 條第1 項第2 款、第3 款定有明文。查原告原起訴時僅聲明請求就附表編號所示不動產准予變價分割，嗣追加請求王素珍、吳明宏、吳美玉就附表編號一、二（一）所示不動產辦理繼承登記，再就附表所示不動產均予變價分割，核原告上開訴之變更追加，乃基於同一分割共有物請求權，請求之基礎事實同一，核與前開規定相符，應予准許。

二、被告均經合法通知，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：如附表所示不動產（下稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分如附表各共有人權利範圍欄所示。因系爭房地為2層樓獨棟樓房及頂樓增建之未保存登記部分，僅單一出入口，並無其他獨立出口，又系爭土地面積狹小，僅46平方公尺，性質上無法原物分割；且系爭房地現無人居住，為廢棄狀態，爰請求王素珍、吳明宏、吳美玉就系爭房地為繼承登記後，予以變價分割，所得價金按應有部分比例分配，爰依民法823條規定提起本訴。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、原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表各共有人權利範圍欄所示，兩造並無因物之使用目的不能分割或契約約定不能分割之事實，業據原告提出不動產權利移轉證明書土地及建物登記謄本、土地所有權狀、現狀照片為證（本院卷第5頁至第9頁），且被告均經合法通知既未到場陳述意見，亦未提出書狀加以爭執，是原告之主張應堪信為真。又按因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。本件原告主張系爭房地之原共有人吳雨財於起訴前即已死亡，被告王素珍、吳明宏及吳美玉為吳雨財之繼承人，且被告王素珍、吳明宏及吳美玉迄未就其被繼承人吳雨財如附表編號一、二（一）所示不動產之應有部分辦理繼承登記乙節，業據提出系爭房地之登記謄本、繼承系統表及全體繼承人戶籍謄本在卷為憑（本院卷第18至21頁、59至64頁）。故原告為得順利分割如附表編號一、二（一）所示不動產，請求被告王素珍、吳明宏、吳美玉就被繼承人吳雨財所遺留如附表編號一、二（一）所示不動產（應有部分1/3）辦理繼承登記，應予准許。

四、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，民法第823條第1項定有明文。經查，兩造間就共有之系爭不動產既無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，就分割方法又未能達成協議，則原告訴請裁判分割系爭不動產，核無不合，應予准許。次按分割之方法不能協議決定者，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，民法第824條第2項第1款、第2款各定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴者，應由法院斟酌當事人之聲請、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。經查，系爭房地為2層樓房屋及頂樓增建之未經保存登記部分，對外僅有一共同出入口，且土地面積僅46平方公尺等情，業據原告陳明，且有上開不動產權利移轉證書、現狀照片及登記謄本可參，復經調取本院105年度司執字125425號卷宗（即原告拍賣取得系爭房地之執行卷宗，下稱前案執行卷宗）所附土地鑑定資料核閱無訛，可證系爭不動產在使用上及構造上無法區分為數個獨立空間，無法由兩造按應有部分為原物分割。又若將系爭房地全部分配予共有人之一，則有補償金錢問題，況被告於前案強制執行程序並未行使優先購買，為免再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。另參酌系爭房屋雖屋齡老舊，然有面臨道路，對外通行無礙，附近生活機能交通均屬便利等情，有前案執行卷宗之不動產鑑估報告書可參。故系爭房地如以現物分割予各共有人，既有事實上之困難，亦不利於系爭不動產之整體經濟效益，本院認採變價分割方式而由價高者得，再以價金分配於兩造之分割方法，應可使各共有人均可獲得價高之利益，且兩造共有人若有意願，亦可應買。從而，系爭房地以變價分割，應能兼顧兩造共有人之利

益，亦與系爭房地使用現況無違，上開變價分割之方法，尚屬妥適。

五、綜上所述，原告請求被告王素珍、吳明宏、吳美玉就附表編號一、二（一）所示被繼承人吳雨財就系爭房地之應有部分辦理繼承登記，並依民法第823 條第1 項規定訴請分割如附表所示之房地，均有理由，應予准許。爰審酌系爭房地之現況、經濟效益，認以變賣為適當，且所得價金應依所有權應有部分比例分配於兩造，爰判決如主文第1 、2 項所示。

六、末按因共有物分割、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，此據民事訴訟法第80條之1 定有明文。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用如均由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第三項所示。。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

岡山簡易庭　法　官　羅婉怡

以上正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

書　記　官　高菁蓮

附表：

編號	項　　目	面　積	所有權人	應有部分	備註
一	高雄市岡山區成功段633 地號土地	46㎡	佳信國際事業有限公司	1/3	

（續上頁）

			呂寶雪	1/18	吳洪蔭長男吳清江之繼承人（就再轉繼承吳洪蔭原應有部分1/3已為繼承登記）
			吳承軒	1/18	
			吳旻珊	1/18	
			王素珍	1/6	吳洪蔭次男吳雨財之繼承人（就吳雨財原應有部分1/3 尚未為繼承登記）
			吳明宏	1/6	
			吳美玉	1/6	
二	高雄市岡山區成功段69建號建物（門牌號碼：高雄市岡山區○○路○○○巷○○號）	（一）主建物：59.2㎡ （二）未保存登記部分：31.2㎡	佳信國際事業有限公司	1/3	
			呂寶雪	1/18	吳洪蔭長男吳清江之繼承人（就再轉繼承吳洪蔭原應有部分1/3已為繼承登記）
			吳承軒	1/18	
			吳旻珊	1/18	
			王素珍	1/6	吳洪蔭次男吳雨財之繼承人（就吳雨財原應有部分1/3 尚未為繼承登記）
			吳明宏	1/6	
			吳美玉	1/6	