臺灣臺中地方法院民事判決

108年度沙簡字第61號

原　　告　台灣不動產經紀業有限公司
法定代理人　梁忠癸
訴訟代理人　賴嘉慧
　　陳俊良
　　陳繕亞
被　　告　陳良中
　　陳良勇

上列當事人間分割共有物事件，經本院於民國108年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告陳良中、陳良勇應就被繼承人陳良雄所遺如附表一所示土地，應有部分十二分之一，及如附表二所示建物，應有部分三分之一，辦理繼承登記。

兩造共有如附表一、二所示土地及建物，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表三所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表三所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但「請求之基礎事實同一者」、「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。」、「不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者」不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第7款分別定有明文。本件原告起訴後因被告陳良雄早於起訴前即已死亡，而追加陳良雄之繼承人陳良勇為被告，及追加如主文第1項所示訴之聲明，，原告顯係因該訴訟標的對於數人必須合一確定，基於同一基礎事實而為訴之追加、變更，並不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，核諸上開規定，應予准許。

二、被告二人經合法通知，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，爰依職權由原告一造辯論而為

判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：如附表一、二所示之土地及建物（以下合稱系爭房地）係原告、被告陳良中、陳良雄所共有，三人共有之應有部分如附表一、二所示。陳良雄業於民國105年6月26日死亡，被告二人為被繼承人陳良雄之法定繼承人，迄未辦理繼承登記。而兩造間就系爭房地並無不分割之約定，復無法達成分割協議，且系爭房地亦無因使用目的不得分割，又因如附表二所示建物（下稱系爭建物）僅有一出入口，且如附表一所示土地（下稱系爭土地）為系爭建物之基地，且系爭建物為公寓大廈之專有部分，依民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，系爭房地不得分離而為移轉或設定負擔。為此爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，訴請准予裁判變價分割系爭房地等語，並聲明求為判決如主文第1、2項所示。

二、被告二人未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、法院之判斷：

(一)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。惟按於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併對渠等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年臺上字第1012號民事判例意旨參照）。查如附表一、二所示系爭不動產之原共有人陳良雄於105年6月26日死亡後，其繼承人即被告陳良中、陳良勇，均迄未就陳良雄所遺系爭房地所有權應有部分辦理繼承登記等情，有原告所提土地登記謄本、建物登記謄本、繼承系統表、戶籍謄本及本院家事法庭函在卷可憑，揆諸前揭說明，原告請求被告二人，就其等被繼承人陳良雄所遺系爭房地所有權應有部分辦理繼承登記，即無不

合，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

(二)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定有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為該物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（參照最高法院50年台上字第970號判例意旨），例如界標、界牆、共有之契據，互有之共有物，區分所有建築物之共有基地，共有之通路等均然（參最高法院58年台上字第2431號判例意旨），此等共有物在性質上，非絕對不能分割，但一經分割將失其效用，而不能達使用目的。次按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共有部分共有之建築物。又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或設定負擔。民法第799條第1、5項亦有明定。另按公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有權標的之專有部分，不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第3條第3款及第4條第2項亦有規定。再內政部（87）台內地字第8780559號函示：本部於86年12月8日邀集法務部、省市政府地政處、財政廳、財政局及中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會等有關單位研商獲致結論：「依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，故區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的」等語。查系爭坐落臺中市○○區○○段○○○號建物為區分所有建物之專有部分，而系爭建物所坐落之基地為系爭同段152地號土地，其共有人及應有部分如附表一、二所示等情，業據原告提出土地及建物登記簿謄本為證，而被告二人經合法通知，既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436條第2項準用同法第280條第3項、第1項之規定，視同自認，故此部分事實堪以憑認。則若將如附表一、二所示土地及建物併付拍賣，於法並無不合，亦無妨礙系爭房地之使用目的，且兩造間亦未訂有不分割之契約，兩造復不能達成分割協議，則原告請求法院就系爭房地為裁判分割，符合前開法律規定，應予准許。

四、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。民法第824條第2項第1、2款定有明文。次按共有物分割之方法，法院斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質價格等，本有自由裁量之權，共有人訴請分割共有物，其聲明不以主張分割之方法為必要，即令有所主張，法院亦不受其主張之拘束，不得以原告所主張之方法為不當，而為駁回分割共有物之訴之判決。是原告所主張之分割方法，僅供法院參考而已，設未採其所主張之方法，亦非其訴一部分無理由，故毋庸為部分敗訴之判決（參最高法院69年度第8次民事庭會議決議(二)）。另按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，應由法院依民法第824條第2項命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上之共有物分割方法，在德、日、瑞民法，固以原物分割為原則，價金分配為例外，但我民法對於二者，則無分軒輊，均應由法院斟酌當事人之聲明，共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等公平決之（參最高法院69年度台上字第350號判決意旨）；故分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受

共有人所主張分割方法之拘束（參最高法院88年度台上字第600號判決意旨）。查系爭坐落臺中市○○區○○段○○○號建物為區分所有建物之專有部分，而系爭建物所坐落之基地為系爭同段152地號土地，已如前述；又因系爭建物在使用上屬獨立一體，如採取原物分割，則依兩造如附表三所示應有部分，及系爭建物僅有單一出入口，自無可能採原物分戶分割之方式。況系爭房地，依法專有部分不得與所坐落之基地分離而移轉，其明顯有原物分割之困難，如能變價分割各併付拍賣，將可使土地及建物之產權歸於一致，亦有利土地及建物之使用及處分。準此，本院因認若將本件採變價分割之方式，將系爭房地併付變賣，以價金按應有部分比例分配予兩造即各共有人，以期發揮系爭土地之最高經濟價值，較符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨，因之，原告主張本件不適宜以原物分割，而應將系爭如附表一、二所示土地及建物變賣分割，應有理由，自應准許。爰判決如主文第2項所示。

五、分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。本件雖准許原告分割共有物之請求，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。因此，本件訴訟費用若由一造負擔全部費用，顯有失公平。故本院爰參酌兩造對系爭房地應有部分之比例，認本件訴訟費用應由兩造按如附表三所示兩造之應有部分比例負擔，較為公平合理，爰諭知如主文第3項所示。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　9　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　江奇峰

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　　108　　年　　10　　月　　9　　日

書記官　洪玉堂

附表一：

土　地　坐　落				面　積	登記權利範圍
縣　市◯	鄉鎮市區◯	段	地號	平方公尺	陳良雄(已歿)：1/12 陳良中：1/12 台灣不動產經紀業有限公司：1/12
臺中市	大肚區	仁　德	0152-0000	176.21	

附表二：

建　號	基　地　坐　落	門牌號碼	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）
				層次及樓層面積合計
00125-000	臺中市大肚區仁德段0000-0000地號	臺中市大肚區自由路301號	鋼筋混凝土造 四層	三層 90.50
登記權利範圍：陳良雄(已歿)、陳良中、台灣不動產經紀業有限公司，應有部分各1/3				

附表三：各共有人就系爭土地及建物之應有部分

編號	共有人	0000-0000地號土地	00000-000建號建物
1	被繼承人陳良雄之繼承人陳良中及陳良勇2人公同共有	1/12	1/3
2	陳良中	1/12	1/3
3	台灣不動產經紀業有限公司	1/12	1/3