臺灣臺中地方法院簡易民事判決

109年度沙簡字第259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　陳俊良
訴訟代理人　陳繕亞
被　　告　曹阿龍（兼曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人）
被　　告　曹保池（兼曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人）
被　　告　曹保座（即曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人）
被　　告　曹阿網（即曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人）
被　　告　歐政雄（即曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人曹阿正
被　　告　歐文德（即曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人曹阿正
被　　告　歐鳳如（即曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人曹阿正
被　　告　歐鳳珠（即曹保元之繼承人曹劉拌之繼承人曹阿正

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年12月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告曹阿龍、曹保池、曹保座、曹阿網、歐政雄、歐文德、歐鳳如、歐鳳珠應就被繼承人曹保元所有如附表所示編號1至3之不動產辦理繼承登記。

兩造共有如附表所示不動產，應予變價分割，所得價金由兩造各依附表所示權利範圍比例分配。

訴訟費用由兩造各依附表所示權利範圍比例負擔（公同共有者，訴訟費用連帶負擔）。

事實及理由

一、除曹阿龍外其餘被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告向臺中地方法院民事執行處標買（107年度司執清字第44004號）如附表所示坐落臺中市○○區○○段○○○○號【面積7.98平方公尺；持分100分之25】、山陽段414地號【面積51.10平方公尺；持分100分之25】土地及臺

中市○○區○○路○段000巷00號（建號：19【第一層面積35.2平方公尺、第二層面積51.2平方公尺、騎樓：14平方公尺】；持分100分之25）建物及其增建未保存登記建物（下稱系爭土地及建物），經合法辦理所有權登記完成在案，原告為系爭土地及建物其一所有權人，合先敘明。系爭土地及建物為兩造所共有，應有部分如附表所示。系爭不動產依法並無不能分割之限制，且共有人間亦未訂有不分割期限之契約，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，依民法第823條第1項規定，原告自得隨時請求分割系爭共有之土地建物。惟系爭土地及建物之分割事宜，迭經原告曾要求各共有人一起協商，然均無法達成共識協議，迫不得已，始提起本件分割共有物訴訟。經查，登記謄本之該標的為透天厝大樓僅有一個出入口及內部一座上下樓之樓梯，系爭土地面積為共有之其中100分之25的持分，也很小，不及4.5坪且無法分割，建物各共有人應有部分各100分之25，不及12.7坪，如為原物分割時，將來各共有人取得之建物無法自由獨立出入使用，如分割為各共有人或共同共有人單獨所有，事實上無法發揮物之經濟效用，應予變賣分配價金為宜。為此，提起本件訴訟請求變價分割系爭土地及建物，所得價金按應有部分比例分配之。並聲明：（一）被告曹阿龍、曹保池、曹保座、曹阿綢、歐政雄、歐文德、歐鳳如、歐鳳珠應就被繼承人曹保元所有如附表所示之遺產辦理繼承登記。（二）請求原告與被告等人共有如附表所示不動產准予以變賣，所得價金按附表所示應有部分比例分配之。（三）訴訟費用由兩造等人按附表之應有部分比例負擔。

三、被告意見：

（一）被告曹阿龍：同意變價分割。

（二）被告歐鳳如：同意變價分割。

（三）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

四、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，不得分割共有物，惟於分割共有物訴訟中，原告請求該共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對該共有人之繼承人及其他共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號、69年台上字第1134號判例參照）。查系爭土地原共有人曹保元於起訴前已死亡，然繼承人並未辦理繼承登記，而被告曹阿龍、曹保池、曹保座、曹阿綢、歐政雄、歐文德、歐鳳如、歐鳳珠為其繼承人，有繼承系統表及各繼承人之戶籍謄本在卷足憑。原告提起本件分割共有物訴訟，請求被告曹阿龍、曹保池、曹保座、曹阿綢、歐政雄、歐文德、歐鳳如、歐鳳珠，就其被繼承人曹保元名下如附表所示編號1至3之不動產，辦理繼承登記，核屬有據，應予准許，爰判決如主文第1項所示。（附表編號4部分，並未辦理保存登記）

（二）原告主張附表所示不動產係由兩造共有，應有部分如附表所載之事實，業據原告提出本院拍賣公告、現場照片、臺中市政府地方稅務局108年契稅繳款書、建物所有權狀、、本院執行處函、土地登記第二類謄本、建物登記第二類謄本、、地籍圖謄本、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本等為證，到場被告就此部分事實並無爭執，堪信原告此部分主張為真實。又系爭土地並無物之使用目的不能分割之情形，共有人間亦無訂有不分割之特約。且系爭土地之共有人人數眾多，原告既無法與其他共有人為協議分割，其提起本件分割系爭土地之訴，即無不合。

（三）按裁判分割共有物，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、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，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（最高

法院93年度台上字第1797號判決要旨參照）。且共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違法；又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有部分為分割；法院裁判分割共有物，除應斟酌共有人之利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判上定共有物之分割方法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人主張之拘束（最高法院102年度台上字第483號民事判決參照）。又共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是土地之分管契約，已因提起本件分割共有物訴訟而當然終止，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用，以定分割方法（最高法院96年台上字第977號判決理由參照）。準此，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考量，惟法院並不受其拘束。

（四）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（最高法院69年度臺上字第350號判決意旨參照）。又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（最高法院88年度臺上字第600號判決意旨參照）。查，附表所示編號1、2土地上有附表所示編號3、4建物坐落其上，其為三層樓透天建物，兩側有房屋比鄰，而以共同壁相連並立，僅有單一出入口，不易切分，原物分配顯有困難，此有現場照片在卷可參。本院審酌系爭房地整體利用之經濟效益及其性質難以原物分割等情狀，認將系爭房地以變價方式分割，所得價金按兩造權利範圍比例分配，應屬適當的分割方法。

五、原告依民法第823條第1項規定，請求准予以變價分割方式分割系爭房地，再由兩造各依其權利範圍比例分配其價金，本院認為適當，故判決如主文第2項所示。

六、分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。原告起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依分割前應有部分即附表所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　12　　日

臺灣臺中地方法院沙鹿簡易庭

法　官　劉國賓

以上為正本，係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴理由（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　　1　　月　　12　　日

書記官　許宏谷

附表：

1、臺中市○○區○○段○○○○號土地（面積7.98平方公尺）

2、臺中市○○區○○段○○○○號土地（面積51.7平方公尺）

3、臺中市○○區○○段○○○號建物（建物門牌：臺中市○○區○○路○段000巷00號。一層面積35.2平方公尺、二層面積51.2平方公尺、騎樓面積14平方公尺、面積合計100.4平方公尺）

4、臺中市○○區○○路○段000巷00號增建部分（一層面積6平方公尺、三層面積51.2平方公尺、面積合計57.2平方公尺）

註：附表編號1至3不動產均依據108年11月21日08時41分列印之土地及建物登記第一類謄本，共有人均相同

被告編號	登記次序	原共有人	應有部分	備註
1至8	1	曹保元	25/100	原共有人曹保元於訴訟繫屬前死亡，其繼承人為曹劉拌【98年2月26日歿，由被告編號1曹阿龍、2曹保池、曹阿正《98年7月12日歿，由5歐政雄、6歐文德、7歐鳳如、8歐鳳珠繼承》、3曹阿綢、4曹保座繼承】 （訴訟費用連帶負擔）
1	2	曹阿龍	25/100	
2	3	曹保池	25/100	
原告	4	台灣不動產經紀業有限公司	25/100	