臺灣嘉義地方法院民事判決

111年度訴字第497號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　宋尚賢

被　　告　杜謝罔市

　　杜隆德

　　杜秋慧

　　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

000000000000000000

受告知人即　黃淑宜

抵 押 權人

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、兩造共有如附表二及附表三所示之不動產，即坐落嘉義市○路○段○○○○○地號土地及同段○○○○建號建物（門牌號碼：嘉義市○○路○○○號，含增建部分），應予變價分割。

二、所得價金由兩造按附表一所示應有部分比例分配。

三、訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序方面：按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告杜隆德、杜秋慧、宜光資產有限公司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條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論之判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）坐落於嘉義市○路○段000000地號土地（面積為64平方公尺；下稱系爭土地，即附表二之土地）及其上同段0000建號建物（門牌號碼：嘉義市○○路000號，含增建部分，即附表三之建物，下稱系爭建物；以上土地及建物合稱系爭房地）為二層樓房，目前做為店鋪及住宅使用，惟僅單一出入口，單層面積並非甚為寬闊，倘依兩造之應有比例為原物分割，則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，為避免系爭房地法律關係複雜化，保持系爭房地之完整利用性，及發揮最高經濟上之利用價值，爰依民法第824條第2項第2款規定請求以變賣共有物之方式分割系爭房地。

（二）原告於本院109年度司執字第33423號強制執行事件拍賣程序以新臺幣（下同）877,926元取得系爭房地權利範圍12分之2。

（三）聲明：

1、兩造共有坐落嘉義市○路○段000000地號土地（面積為64.00平方公尺）及同段0000建號建物（門牌號碼：嘉義市○○路000號，含增建部分）應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

2、訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

二、被告杜謝罔市表示：同意原告主張以變賣共有物分配價金方式為分割等語。

三、被告杜隆德、杜秋慧、宜光資產有限公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、本院之認定：

（一）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訂有不分割之期限者，不在此限；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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第823條第1項、第824條分別定有明文。查系爭房地為兩造共有，兩造間復無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，業據原告陳述明確，且為到庭之被告杜謝罔市所不爭執，並有系爭房地之土地登記第三類謄本（本院卷第11頁至第13頁）、建物登記第三類謄本（本院卷第15頁至第17頁）、土地登記第一類謄本（所有權個人全部）（本院卷第19頁至第21頁）、建物登記第一類謄本（所有權個人全部）（本院卷第23頁至第25頁）、地籍圖謄本（本院卷第27頁至第30頁；第97頁至第101頁）、嘉義市地政事務所建物複丈（勘測）結果（本院卷第31頁）、嘉義市地政事務所建物測量成果圖（本院卷第32頁）、本院嘉院傑109司執順字第33423號不動產權利移轉證書（本院卷第37頁至第38頁）、經濟部商工登記公示資料查詢服務（本院卷第39頁至第41頁）、土地登記公務用謄本（所有權個人全部）

（本院不公開卷第5頁至第6頁）、建物登記公務用謄本（所有權人個人全部）（本院不公開卷第7頁至第8頁）及現場照片（本院卷第33頁至第36頁；第87頁至第96頁）等附卷可稽。從而，原告依首揭規定，請求將系爭房地分割，洵屬正當，應予准許。

（二）按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院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利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束；又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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2款定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決要旨參照）。經查，原告因本院109年度司執字第33423號債務執行事件（下稱上開強制執行事件）拍賣取得系爭房地如附表一所示之應有部分，兩造同意將上開強制執行事件中之資料引為本件訴訟資料。而上開強制執行事項曾就系爭建物之實況為測量，此有嘉義市地政事務所110年9月10日嘉地二字第1105400322號函暨所附嘉義市地政事務所建物測量成果圖影本（本院卷第127頁至第132頁）在卷可佐，其測量結果如附表二、三所示。又系爭土地面積僅64平方公尺，倘依兩造應有部分比例為原物分割，各共有人面積分得面積約10餘平方公尺，顯然過小，無法建築使用，將減損土地之經濟效用，且違反共有人權益，造成顯失公平情事，足認系爭土地以原物分配予兩造，顯有困難。另如附表三所示之系爭建物（含增建）為2層樓透天建物，不能採用原物分割方式，使各共有人均取得特定部分建物之所有權；各共有人亦未表示有單獨取得全部所有權並以金錢補償其他共有人之意。故本院認就系爭房地應採變價分割方法，將系爭房地

變賣並將所得價金依應有部分比例分配於兩造，就兩造權益而言，堪認屬公平適切之方法。蓋透過變價拍賣之方式，可由雙方及公正有意願之人以競標方式，透過自由市場加以競爭，使系爭土地之市場價值得以極大化，對於共有人而言，自屬有利。是本院審酌系爭房地之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，認系爭房地之分割方法以變價後價金按兩造之所有權應有部分比例分配，以達公平原則。

五、復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1項、第2項第3款、第3項定有明文。又民法第881條第1、2項規定：抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。經查，原告就系爭房地之應有部分，於111年4月14日設定最高限額抵押權予黃淑宜，此有土地登記簿謄本在卷可憑，經對受告知人黃淑宜告知訴訟，然受告知人並未參加訴訟，依前揭法條規定，系爭房地為變價分割後，抵押權人黃淑宜對原告所受分配之價金或對分配價金之請求權有權利質權。

六、又因共有物分割涉訟，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。本件係因兩造無法達成分割共有物之協議，原告始提起本件訴訟，且法院決定共有物分割之方法時，應斟酌共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，尚不因何造起訴有所不同，兩造亦因本件訴訟而各蒙其利，故本件原告訴請裁判分割系爭房地雖有理由，惟關於訴訟費用

應由兩造按其原應有部分比例負擔，始符公平，併予敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第385條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　30　　日

民事第一庭法　官　邱美英

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　111　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　黃怡禎

附表一：

共有人姓名	應有部分	訴訟費用負擔比例
杜謝罔市	4分之1	4分之1
杜隆德	4分之1	4分之1
杜秋慧	4分之1	4分之1
中天資產管理顧問有限公司	12分之2	12分之2
宜光資產有限公司	12分之1	12分之1

附表二：系爭土地標示

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	嘉義市	○區	○○○		000-00	64	全部
	備考						

附表三：系爭建物標示

編號	建號	基地座落 / 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	0000	嘉義市◯區◯路◯段000000地號 / 嘉義市◯◯路000號	住商用、2層樓鋼筋混擬土加強磚造	一層：30.80 二層：43.20 騎樓：13.20 合計：87.2	電梯樓梯間 面積6.45	全部
	備考					
2	00000 棟次	嘉義市◯區◯路◯段000000地號 / 嘉義市◯◯路000號	鋼筋混擬土磚造、鐵骨造，住房	地面層：18.88 第二層：18.88 第三層：47.03 合計：84.79	一、涼棚鐵骨造面積：4.80； 二、陽台鋼筋混擬土磚造面積2.00 合計：6.80	全部
	備考	部分跨建於同段000-0號地上				