

臺灣嘉義地方法院民事判決

114年度訴字第160號

原告 寶鑫資產管理有限公司

法定代理人 涂偉銘

訴訟代理人 曾邑倫律師

被告 李昆鐘

李獻歲

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

坐落嘉義市○○○段000000地號、面積71平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按原告與被告李昆鐘權利範圍各2分之1比例分配。

坐落前開土地上之同段425建號、總面積36.03平方公尺、門牌號碼為嘉義市○○街00巷00號1層建物及暫編建號5315棟次、總面積88.79平方公尺2層之未保存登記增建建物，應予變價分割，所得價金按原告與被告李昆鐘各4分之1、被告李獻歲2分之1之比例分配之。

訴訟費用中之93%由原告與被告李昆鐘各負擔2分之1，其餘訴訟費用由原告、被告李昆鐘、被告李獻歲依序分別按4分之1、4分之1、2分之1之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、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；前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385條第1項前段、第2項定有明文。

貳、查被告均經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，有本院言詞辯論筆錄、報到單、送達證書、戶籍謄本等在卷可證；且

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。

乙、實體方面

壹、原告主張：

一、坐落嘉義市○○○段000000地號、面積71平方公尺土地，為原告與被告李昆鐘所分別共有，權利範圍各2分之1。坐落前開土地上之同段425建號、總面積為36.03平方公尺、門牌號碼為嘉義市○○街00巷00號1層建物及暫編建號5315棟次、總面積88.79平方公尺2層之未保存登記增建部分之建物則為原告與被告李昆鐘、李獻歲所分別共有（原證3，本院不動產權利移轉證書，本院卷第18至19頁），原告之權利範圍為4分之1，被告李昆鐘之權利範圍為4分之1，被告李獻歲之權利範圍則為2分之1（原證1，土地所有權狀、建物所有權狀、土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本，本院卷第13至16頁；土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本，本院卷第41至48頁）。然前開建物無各自獨立之出入口，單層面積亦狹小，另有未保存登記部分之建物，若以原物分割，不僅各共有人分得面積狹小，且無獨立出入口，不利系爭土地、建物使用以發揮應有之經濟價值，是以原物分配顯非合適（原證2，照片，本院卷第17頁）。而系爭土地、建物並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，且兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條之規定請求裁判變價分割。

二、並聲明：（一）請求將前開土地與建物予以變價分割，所得價金按兩造權利範圍之比例分配。（二）訴訟費用由兩造按原權利範圍比例負擔。

貳、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。

參、得心證之理由

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，民法第823條第1項定有明文。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，民法第824條第1、2、3項亦著有規定。而前
開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號判決要旨同此見
解）。次按分割共有物，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分配，但並不受當事人聲明、
主張或分管約定之拘束。另按民事訴訟法第280條第3項規
定，當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通
知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，
準用第1項之規定，亦即視同自認原告主張之事實。查：

- （一）被告既均於相當時期經合法通知，而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，則依前開說
明，自視同自認原告所主張之前開事實。況原告所主張之
前開事實，業據其提出本院不動產權利移轉證書（見本院
卷第18至19頁）與土地所有權狀、建物所有權狀、土地登
記第一類謄本、建物登記第一類謄本（見本院卷第13至16
頁），及土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本（見
本院卷第41至48頁）、照片（見本院卷第17頁），另有本

院民國114年6月27日勘驗筆錄所記載之勘驗結果與所附照片可憑（見本院卷第105至118頁）。則為系爭土地、建物共有人之原告，請求裁判變價分割系爭土地、建物，自屬有據。

（二）依前開說明，斟酌系爭土地、建物共有人之利益與系爭土地、建物目前使用狀態、兩造之意願、系爭共有物之性質與地形現況、分割後之經濟效用、兩造前開應有部分等情狀，本院因認系爭土地、建物以原物分配與各共有人顯有困難，故本院斟酌系爭土地、建物之前開性質、共有人之人數、兩造即共有人之利益及意願、系爭共有物分割後之經濟效用等一切情形，因認系爭土地、建物應予變價分割，將所得價金依原權利範圍比例分配與兩造為適當。且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、建物之市場價值得以極大化，爰判決如主文第1、2項所示。

二、再按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。因共有物分割事件涉訟，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。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第80條之1、第85條第1、2項分別定有明文。而法院准予分割共有物之判決，被告有數人時，非因連帶或不可分之債敗訴（除公同共有部分外），自無庸引用民事訴訟法第85條第2項；且依前開民事訴訟法第80條之1之立法理由觀之，民事訴訟法第80條之1係同法第78條、第79條之特別規定，則訴訟費用負擔之依據自無庸再贅引民事訴訟法第78條、第79條。查本院審酌系爭分割共有物之訴，係固有必要共同訴訟，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然；且分割方法係法院考量全體共有人利益依職權所定，

原告既為共有人之一，亦同受利益，若全由形式上敗訴者負擔訴訟費用亦顯失公平，本院爰審酌兩造共有比例情形、分割所受之利益、共同被告於訴訟之利害關係差異性質等，因認本件訴訟費用之93%由原告與被告李昆鐘各負擔2分之1，其餘訴訟費用由原告、被告李昆鐘、被告李獻歲依序分別按4分之1、4分之1、2分之1之比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

三、未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：一、權利人同意分割，二、權利人已參加共有物分割訴訟，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、2、3項定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所分得部分（含價金分配部分），祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結果同此見解）。查迄本院言詞辯論終結前，依前開土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本所載，被告李昆鐘就系爭土地權利範圍2分之1與被告李昆鐘、李獻歲就建物權利範圍4分之3設定最高限額抵押權予訴外人板信商業銀行股份有限公司，有前開土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本在卷可憑，且前開抵押權人經告知訴訟而未參加，自應依前開規定辦理，然依前開說明，本院無庸於判決主文內諭知，附此敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中 華 民 國 114 年 10 月 7 日

01
02
03
04
05
06

民事第一庭法 官 陳卿和

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 114 年 10 月 7 日

書記官 吳明蓉