臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第369號

原　　告　尚昱資產管理顧問有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　楊献章

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　巨茂建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　王秀珠

　　黃茂德

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　柳仁杰

　　侯美珠

000000000000000000

　　林麗喜

　　黃秀洵

000000000000000000

　　陳志賢

　　莊妙惠

000000000000000000

　　田美群

　　黃月貞

　　王麗媛

　　洪士程

　　謝巧玲

　　劉世哲

000000000000000000

000000000000000000

劉榮霖

曾齡慧

黃劉碧霜

賴俊章

董上菁

陳素真

賴崇仁

張采苓

楊嘉銘

嚴鎮宏

許文媛

李智明

上一人

訴訟代理人　楊淑芳

被告　游文嘉

羅嘉富

上一人

訴訟代理人　黃文荊

被告　邱靖婷

蔡佳洛

盧姿蓉

陳鼎欽

林怡秀

曾碩文

郭媚儀

方瑞華

林芃瑋
田珮苑
丁淑玲
謝士雲
蔡濱旭
吳美齡
彭珈瑩
0000000000000000
黎東洵
阮宜樺
阮皇熹
賴至祺
黃建彰
財政部國有財產署
0000000000000000
上　一　人
法定代理人　曾國基
訴訟代理人　李玉敏
複　代理人　丁維儀
被　　告　王秋玲
劉詠瑜
受告知人　蘇漢洲
顏惠莉
台北富邦商業銀行股份有限公司
0000000000000000
0000000000000000
上　一　人
法定代理人　陳聖德
受告知人　中國信託商業銀行股份有限公司
0000000000000000
0000000000000000

法定代理人　利明献
受告知人　　永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人　陳嘉賢
受告知人　　台新國際商業銀行股份有限公司

法定代理人　吳東亮
受告知人　　玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人　黃男州
受告知人　　京城商業銀行股份有限公司

法定代理人　戴誠志
受告知人　　富邦人壽保險股份有限公司

法定代理人　蔡明興
受告知人　　臺灣銀行股份有限公司

法定代理人　呂桔誠
受告知人　　彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人　凌忠嫄
受告知人　　元大商業銀行股份有限公司

法定代理人　翁健
受告知人　　國泰世華商業銀行股份有限公司

000000000000000000
法定代理人　郭明鑑
受告知人　　臺灣土地銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃伯川
受告知人　　華南商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張雲鵬
受告知人　　臺灣中小企業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃博怡
受告知人　　合作金庫商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　雷仲達
上列當事人間請求變價分割等事件，本院於民國110年12月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告陳志賢應給付原告新臺幣22,557元，及自民國110年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

兩造共有坐落嘉義市○○段0000○號建物，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用中有關不當得利部分由被告陳志賢負擔百分之13，餘由原告負擔；有關分割共有物部分，由兩造按附表所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用前3條之規定，公司法第24條、第25條、第26條之1分別定有明文。次按公司之清算人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人；公司之清算，以

董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。清算人有數人時，得推定一人或數人代表公司，如未推定時，各有對於第三人代表公司之權，公司法第8條第2項、第322條第1項、第334條準用同法第85條第1項分別定有明文。經查，被告巨茂建設股份有限公司於民國89年2月29日經經濟部為撤銷登記，此有經濟部公司資料查詢可稽，依上開說明，如未行清算及選任清算人程序，或章程無特別規定，即應以其董事為法定代理人，各有代表被告之權利。是本件應以該公司董事黃茂德、黃秀珠為被告巨茂建設股份有限公司之法定代理人。

二、被告經合法通知，除被告陳志賢、羅嘉富、財政部國有財產署外，其餘被告均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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠嘉義市○○段0000號建物（門牌號碼為嘉義市○區○○○○0○0○0號，下稱系爭建物）為兩造共有，應有部分如附表一所示。原告於101年4月30日法拍取得系爭建物應有部分25125分之1084，被告陳志賢未經原告同意，擅自占用屬於原告之上述建物門牌7號房屋作為「華太室內設計工作室」辦公室使用，被告陳志賢受有相當於租金之不當得利，以每月新臺幣（下同）1,747元計算，由原告係於101年4月30日成為系爭建物之所有權人之日起，算到本件於110年1月16日起訴日，共103月，即8年7月之久，建物遭無權占用，算出18萬元。爰依不當得利之法律關係，請求被告陳志賢給付18萬元。

㈡系爭建物並無使用目的不能分割，亦未訂有不分割之特約，惟經調解未能就分割分法達成協議，為此依民法第823條第1項及第824條第2項第2款前段之規定，請求變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

㈢對被告抗辯之陳述：

1.原告於101年4月30日法院拍賣程序取得嘉義市○區○○○○0號、7號及8號房屋之區分所有權，原告依法經拍定程序取得上開三個門牌號碼，係屬原始取得（拍賣之法律性質，依通說見解採公法拍賣說，以執行法院為出賣人），根本無繼受前手權利義務之問題，更遑論預見或知悉本案管委會之決議；而於原告取得系爭房屋所有權後，以原告未知悉有管委會前有分管或約定專用決議之角度以觀：被告華太室內設計工作室即陳志賢（即藝術新邨7號）及承租嘉義市○區○○○○0號之外國人一直無權占有作為辦公室或居住所之使用至今，並無支付相對應之租金或所謂使用建物之代價給區分所有權人，即原告，參照大法官會議第349號解釋：最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，嗣後應不再援用。」依此解釋，善意之應有部分受讓人因不可知悉或無可得而知分管契約（即包含本件管委會之上開決議)存在事實，則受讓人將可不受分管契約之拘束，以免其受不測之損害。但自反面解釋，分管契約仍有繼續存在之可能，蓋在應有部分之受讓人如不知悉，亦無可得而知分管契約情形下，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受

不測損害之虞，牴觸憲法保障人民財產權之意旨，準此以言，如要將20多年前目前找不到管委會決議正本之”約定專用”事宜，並強使原告遵守，顯然將會侵害原告之財產權；況需於受讓人知悉專用權之約定或可得知悉者，此等約定方具債權效力，因本件原告從未或可得知悉此事，故理應不受此決議之拘束。承上，仔細剖析上開解釋理由：係為避免善意受讓人受不測之損害與其他共有人既得利益之保護，均係憲法保障人民財產權之範圍，究應保障善意受讓人抑或是其他共有人，顯涉及基本權利衝突之問題，亦係立法政策應如何權衡之問題。觀諸於本件，上述不動產共有物之分管或約定專用，現況社區眾多占有使用分管部分，乃以在他共有人專有部分之占有使用權利，本具有租賃性質，如強制要求本件原告接受由來已久之決議，實應類推適用民法第425條之規定，應就管委會所代為收取之租金作合理分配，方為本件理且平和之解決方式。況參看5/14被告所出具之民事答辯狀頁2第3段表示緣藝術新邨第5、7、8號當時建商清空而閒置，後經社區區權人決議將此3戶出租予有需求之住戶，是否因當時該三戶並無登記之區分權人而有如此之決議？試想，如此制度及決議持續下去，那101年4月30日原告起登記為該三戶之區權人，而被告華太室內設計工作室即陳志賢（即藝術新邨7號）以每月租5,000元承租及占用逾20年，那就原告權益而言，三戶之區分所有權之建物遭無償占有使用收益，依社會通常觀念，豈非受有特別犧牲，而理應合理補償，方符公平正義原則，而由管委會於101年迄今所收取該三戶之租金總額，應與原告拆帳。

2.茲按，所謂分管契約，係指共有人間明示或默示共同約定個別共有人得就共有物之特定部分而為管理行為的契約。乃共有人間所為對共有物基於應有部分所享有之使用收益等管理權相互移轉之約定，其契約效力似僅存在於共有人間，原則上對第三人並不生拘束之效果，故分管契約本質上應屬債權；另外，各共有人原則上得隨時請求分割共有物，民法第

823條第1項定有明文，若各共有人間達成共有物分割之協議，得依民法第824條第1項規定，訂立共有物協議分割契約，惟部分共有人訂立分割契約後，拒不履行分割之協議，此時他共有人依共有物分割契約，訴請不履行分割協議之共有人，協同辦理分割登記，此時究為何種訴之主觀合併型態？最高法院90年度第12次民審庭會議決議認為，共有物之協議分割，係以消滅各共有人就共有物之共有關係為目的，因之各共有人起訴請求他共有人履行協議分割契約，所為應受判決事項之聲明，應為命各共有人（包括原告及被告全體），依協議分割契約所訂分割方法協同辦理分割登記。採取固有必要共同訴訟之見解，蓋分割契約之目的須各共有人互相移轉其應有部份，始能達成，故共有人間達成分割協議後，部分共有人移轉其應有部分於第三人，於上開訴請履行分割協議之訴訟中，應將該受讓應有部分之第三人併列為被告，當事人適格始無欠缺，且應認為分管契約之內容對共有人全體間，有避免裁判矛盾、合一確定之必要，故係必要共要訴訟；甚至認為分管契約之履行，須各共有人須一同應、被訴，始可達分管契約就共有物特定部分使用約定之契約目的，因此，為固有必要共同訴訟，故需列原告除外之全體共有人為共同被告。查本案依據被告抗辯，二十多年前曾有同意將該3戶出租予社區住戶有需要者之管委會決議，而本案之解決上述糾紛之另一方式，能由具優先承買權社區住戶承購，將是最佳解決方式，因本社區亦無不得分割之明文禁止規定，況被告陳志賢並已明白表示無異議，且原告日前業依法有將補充起訴理由狀再送達於全體被告，希望能有社區住戶承購上開三戶之建物，使承購之區分所有權人能同時有基地及房屋之區分所有權，將不會再發生本件之特殊情事；若無住戶出面承購，則請依法拍賣共有物全部，後依應有部分比例分配得價金，則為第三種較不方便之解決方式，併予陳明。

3.綜上所述，請求適當之租金及拍賣共有物而分配價金，庶乎為本案解決上述糾紛之方式之一，因依照有權利，必有救濟途徑之法諺，依通常情形，有所有權或區分所有權人，通常均可自行或出租予他人使用其所有房屋，每月可獲得相當租金之報酬，而本件原告因只有系爭三戶之建物區分所有權，但無基地之區分所有權，且在不知悉有約定專用之決議，自登記為區權人後即未能收到應有之租金迄今，本有不符公平正義之情形；原告並非無端提起本件，惟為斧底抽薪之計，如在拍賣共有物之程序中，能由具優先承買權社區住戶承購，將為本案最佳解決之方式，能將兩造五十多人之損害及影響減到最低。

㈣並聲明：1.被告陳志賢應給付原告18萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.兩造共有嘉義市○○段0000○號建物應予變賣，所賣得價金按各共有人應有部分比例分配。

二、被告方面：

㈠陳志賢則以：

1.系爭建物為藝術新邨社區之共有部分，而我係向管理委員會承租並按管理委員會要求按月繳納租金直至110年3月31日停止承租完全遷讓為止。該部分並非原告專有部分，依公寓大廈管理條例原告無權向我造請求損害賠償。

2.藝術新邨為區分所有權建物，應優先適用公寓大廈管理條例。坐落嘉義市○區○○路○○○○0○0○0號房屋，其僅有一建號即嘉義市○○段0000○號，此建號另與3831建號、3832建號同樣為共有，且其並無單獨基地持分；依登記所有權人共51人為藝術新邨社區現任全體區分所有權人61人約達83.6%以觀，以及本建號幾乎於區分所有權人辦理專有部分抵押權設定登記時同為擔保品，可知系爭建物，為藝術新邨社區區分所有權人共有，屬公寓大廈管理條例第三條、第四款所指共用部分。

3.藝術新邨社區係80年10月完工取得使用執照（公寓大廈管理條例尚未頒行），當時建商係向眾買受人宣稱藝術新邨5、7、8號房屋，用途為圖書室、韻律教室、會議室兼桌球室，當時擺放陳設亦如建商所述，因此全體區分所有權人咸認其該5、7、8號房屋即為公共設施。惟待建商因故將其內陳設搬遷一空，社區管理委會見系爭建物因此閒置（共分隔成三間各有門戶可單獨出入之建物），乃經區分所有權人會議決議出租給有需要之社區內住戶，並按月收取租金，該租金回饋給社區管理委員會。由是，藝術新邨5、7、8號房屋即由社區住戶承租使用，約於九二一地震後，變為被告向大樓管理委員會承租，並按月繳納租金5,000元，迄今已逾20年。上開事實，凡自建商手中購買專有部分之區分所有權人，應皆知悉。而原告係101年4月左右始因拍賣而取得，原告係繼受前手而取得係爭建物所有權，其應受前手遵循前述區分所有權人會議決議授權社區管理委員會負責出租並收取租金全歸社區所有之拘束。

4.依公寓大廈管理條例第七條之反面解釋，藝術新邨5、7、8號房屋依法雖屬共用部分不得獨立使用供做專有部分，但可約定為專用部分。「專有」與「專用」，前者係指可獨立為區分所有之標的者，後者則指雖為共有或專有，但其性質屬共用部分且可約定供特定區分所有權人使用者。兩者顯然不同。前已述及，系爭藝術新邨5、7、8號房屋雖為共有，且其具備獨立門戶可供單獨出入，且其並非公寓大廈管理條例第七條各款所指之公寓大廈本身所占地面、連通專有部分之樓梯或走廊通道等供通行用者、亦非基礎、梁柱、承重牆等構造物；其原始用途之圖書室韻律教室及會議室等，更非區分所有權人生活利用上不可缺之部分。由是，依公寓大廈管理條例第七條反面解釋，藝術新邨5、7、8號房屋雖為共用部分卻可約定為專用。準此，藝術新邨管理委員會即得基於住戶之同意，予以出租、收取租金歸管理委員會運用。

5.縱被告無力提出任何會議紀錄可證明管理委員會有上揭出租給住戶並收取租金之決議（因為迄今已逾20年，亦逾文件保存期限），然而本件原告仍無權提起本訴；按公寓大廈管理條例固於84年始施行，然依本條例第55條，可知藝術新邨社區管理委員會仍有適用，況本社區管理委員會已完成報備，更應適用公寓大廈管理條例。依本條例第四條，區分所有權人除法律另有限制外，僅有對其專有部分得自由使用收益處分，並排除他人干涉。藝術新邨5、7、8號房屋既然不屬於專有部分，區分所有權人即無權本於所有權而有所主張。事實上，本件原告就藝術新邨5、7、8號房屋之共有權利，應隨其專有部分之出讓而併同移轉；原告卻仍保持自己共有權之登記，原告才是違反公寓大廈管理條例第4條第2項「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」。申言之，原告應將旨揭藝術新邨5、7、8號房屋共有持分權利，併同移轉予其讓與專有部分之受讓人，始為正辦。

6.另原告有意訴請變價分割；我主張做公共設施，若大部分人願意變價分割我也沒有意見。就系爭建物而言，應優先適用公寓大廈管理條例而非民法。依目前登記現況及建物所在位置及其使用性質，若屬公寓大廈管理條例之共有部分，雖可約定專用仍不能分割，此應屬民法第823條第1項前段所謂法令另有規定等語。

7.並聲明：原告之訴駁回。

㈡莊妙惠則以：原告無權請求變價分割，理由同陳志賢所述。

㈢柳仁杰、張采苓、李智明、羅嘉富、蔡佳洛、郭媚儀、方瑞華、謝士雲、吳美齡、賴至祺、財政部國有財產署：同意變價分割。

㈣黃秀洵、曾齡慧則以：待討論後再陳述。

㈤賴俊章、楊嘉銘、盧姿蓉、林怡秀、林芃瑋則以：沒有意見。

㈥陳鼎欽則以：依住戶多數決決定，沒有意見。

㈦其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠關於不當利請求部分：

1.原告主張其於101年4月30日因拍賣取系爭建物應有部分25125分之1084，被告陳志賢自101年4月30日至110年1月16日期占用系爭建物其中之門牌嘉義市○區○○○○0號房屋等情等情，為被告陳志賢所不爭執，並有建物登記謄本在卷可稽，自堪信為真實。

2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。又無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。又按租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有人為限，出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。至所有人得否依不當得利之法律關係，向承租人請求返還占有使用租賃物之利益，應視承租人是否善意而定（最高法院104年度台上字第2252號判決意旨參照）。經查，被告陳志賢抗辯其承租門牌嘉義市○區○○○○0號房屋，係經區分所有權人會議決議授權社區管理委員會負責出租並收取租金全歸社區等語，惟被告陳志賢亦自承無法提出任何會議紀錄佐證，被告羅嘉富即系爭建物之大樓管理委員會主任委員亦稱：陳志賢是承租7號，每月5,000元租金，現在管委會沒有任何資料可以提出說區權會有同意承租給住戶的會議紀錄等語，是被告陳志賢前揭抗辯，自難憑採，揆諸前揭說明，被告陳志賢既知悉系爭建物之大樓管理委員會非該門牌7號房屋之所有權人，且亦無法提出大樓管理委員會有管理出租該門牌7號房屋及單獨收受租金之權限等情，自難認被告陳志賢係善意第三人，被告陳志賢與大樓管理委員會之間縱若有租約存在，基於債之相對性，亦不得對抗契約以外之第三人即原告，被告陳志賢無法律上之原因占有原告與他人共有之門牌嘉義市○區○○○○

0號房屋，而受有相當於月租金5,000元之利益，並致原告受有損害，而按原告應有部分25125分之1084計算，原告依不當得利之法律關係請求被告陳志賢給付自101年4月30日起至110年1月16日止之相當於租金之不當得利22,557元（計算式：5,000÷30×1084/25125＝7，5,000×8×1084/25125＝1,726，5,000×12×8×1084/25125＝20,709，5,000÷30×16×1084/25125＝115，7＋1,726＋20,709＋115＝22,557，小數點以下四捨五入），於法有據，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據。

3.從而，原告依不當得利之法律關係，請求被告陳志賢給付22557元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年3月26日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

㈡關於分割共有物請求部分：

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。原告主張系爭建物為兩造所共有，共有人之應有部分如附表所示，而兩造間就系爭建物並無不分割之協議，亦無依物之使用目的不能分割之情形，惟不能協議分割等事實，為被告所不爭執，並有系爭房屋稅籍資料在卷可稽，堪信原告之主張為真實，則原告請求法院裁判分割，自無不合，應予准許。

2.按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，民法第824條第2項、第3項、第4項分

別定有明文。又按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共有物之訴，應由法院斟酌共有物之性質、共有人之意願、全體共有人之利益、經濟效用等因素，秉持公平原則，而為適當之分配。經查，系爭建物如採取原物分割，將造成日後使用之困難，再者，若將系爭房屋全部分配予兩造其中一方，則生金錢補償之問題，惟兩造間就金錢補償之金額，本無共識，本院自無從依此分割方式，將原物分配予兩造之一方，且為免再生金錢補償糾紛，亦不宜採取此種分割方式。是以，本院在斟酌系爭建物之型態、建築結構及使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認為系爭建物之分割方法，應以變賣共有物後以價金按應有部分比例分配於各共有人之方式較為適當，倘共有人希望維持所有權，仍得於拍賣程序中以買回之方式再度取得所有權。因此，原告主張將系爭房屋變價分割，應屬可採，爰諭知如主文第1項所示。又按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5項有所明文。又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4條第2項亦有規定。然民法物權編施行法第8條之5另規定，民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。又已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受公寓大廈管理條例第4條第2項規定之限制。內政部（85）台內地字第8578394號函亦可參照。查系爭建物如僅單獨變價拍賣（未併同坐落基地一併變價拍賣），是否違反上述民法及公寓大廈管理條例規定，審酌系爭建物及坐落基地即嘉義市○○段000000地號土地，建物部分及土地部分所有權人不一致，此有土地及建物登記謄本在卷可稽，是系爭建物與坐落基地之所有權非屬同一人，揆諸

前揭說明，系爭建物應得單獨變價拍賣而由坐落基地所有權人以外之人取得，併予敘明。

3.按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，民法第824之1條第2項定有明文。經查，被告劉榮霖將其有部分25125分之553設定抵押權與蘇漢洲；被告劉世哲將其應有部分25125分之362設定抵押權與顏惠莉；被告賴崇仁將其應有部分25125分之407設定最高限額抵押權與台北富邦商業銀行股份有限公司；被告黎東洵、阮宜樺、阮皇熹公同共有之應有部分25125分之407設定最高限額抵押權與中國信託商業銀行股份有限公司；被告楊嘉銘將其應有部分25125分之360設定最高限額抵押權與永豐商業銀行股份有限公司；被告張采苓將其應有部分25125分之360設定最高限額抵押權與台新國際商業銀行股份有限公司；被告許文媛將其應有部分25125分之349設定最高限額抵押權與玉山商業銀行股份有限公司；被告李智明將其應有部分25125分之407設定最高限額抵押權與中國信託商業銀行股份有限公司；被告羅嘉富將其應有部分25125分之362設定最高限額抵押權予京城商業銀行股份有限公司；被告邱靖婷將其應有部分25125分之360設定最高限額抵押權與富邦人壽保險股份有限公司；被告游文嘉將其應有部分25125分之553設定最高限額抵押權與臺灣銀行股份有限公司；被告蔡佳洛將其應有部分25125分之551分別設定2個最高限額抵押權與台新國際商業銀行股份有限公司；被告陳鼎欽將其應有部分25125分之407設定最高限額抵押權與彰化商業銀行股份有限公司；被告林怡秀將其應有部分25125分之376設定最高限額抵押權與元大商業銀行股份有限公司；被告郭媚儀將其應有部分25125分之360設定最高限額抵押權與永豐商業股份有限公司；被告方瑞華將其應有部分25125分之407設定最高限額抵押權與國泰世華商業銀行股份有

限公司；被告林芃瑋將其應有部分25125分之362設定最高限額抵押權與臺灣銀行股份有限公司；被告田珮苑將其應有部分25125分之207設定最高限額抵押權與臺灣土地銀行股份有限公司；被告丁淑玲將其應有部分25125分之376設定最高限額抵押權予華南商業銀行股份有限公司；被告田美群將其應有部分25125分之376設定最高限額抵押權予臺灣銀行股份有限公司；被告郭媚儀將其應有部分25125分之360設定最高限額抵押權與永豐商業銀行股份有限公司；被告謝士雲將其應有部分25125分之376設定最高限額抵押權與臺灣土地銀行股份有限公司；被告黃月貞將其應有部分25125分之349設定最高限額抵押權與臺灣土地銀行股份有限公司；被告賴崇仁將其應有部分25125分之407設定最高限額抵押權與台北富邦商業銀行股份有限公司；被告吳美齡將其應有部分25125分之349設定最高限額抵押權與國泰世華商業銀行股份有限公司；被告賴至祺將其應有部25125分之376設定最高限額抵押權與中國信託商業銀行股份有限公司；被告黃建彰將其應有部分25125分之349設定最高限額抵押權與臺灣中小企業銀行股份有限公司；被告劉詠瑜將其應有部分25125分之349分別設定2個最高限額抵押權與合作金庫商業銀行股份有限公司，有建物登記謄本在卷可參，並經本院依法對上開抵押權人告知訴訟，惟上開抵押權人未依民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表明參加訴訟，核已生上開民法第824之1條第2項第3款所定告知訴訟之效力，併予敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

五、本判決主文第2項，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　21　　日

臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

法　官　孫偲綺

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日內向本庭（嘉義市文化路308之1號）提出上訴狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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　　12　　月　　21　　日

書記官　李珈慧

附表：

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	巨茂建設股份有限公司	5615/25125	5615/25125
2	柳仁杰	376/25125	376/25125
3	侯美珠	360/25125	360/25125
4	林麗喜	407/25125	407/25125
5	黃秀洵	601/25125	601/25125
6	陳志賢	553/25125	553/25125
7	莊妙惠	381/25125	381/25125
8	田美群	376/25125	376/25125
9	黃月貞	349/25125	349/25125
10	王麗媛	362/25125	362/25125
11	洪士程	376/25125	376/25125
12	謝巧玲	200/25125	200/25125
13	劉世哲	362/25125	362/25125
14	劉榮霖	553/25125	553/25125
15	曾齡慧	362/25125	362/25125
16	黃劉碧霜	553/25125	553/25125
17	賴俊章	517/25125	517/25125
18	董上菁	349/25125	349/25125
19	陳素真	362/25125	362/25125
20	賴崇仁	407/25125	407/25125
21	張采苓	360/25125	360/25125
22	楊嘉銘	360/25125	360/25125
23	嚴鎮宏	376/25125	376/25125

24	許文媛	349/25125	349/25125
25	李智明	407/25125	407/25125
26	游文嘉	553/25125	553/25125
27	羅嘉富	362/25125	362/25125
28	邱靖婷	360/25125	360/25125
29	蔡佳洛	551/25125	551/25125
30	盧姿蓉	376/25125	376/25125
31	陳鼎欽	407/25125	407/25125
32	林怡秀	376/25125	376/25125
33	曾碩文	360/25125	360/25125
34	郭媚儀	360/25125	360/25125
35	尚昱資產管理顧問有限公司	1084/25125	1084/25125
36	方瑞華	407/25125	407/25125
37	林芃瑋	362/25125	362/25125
38	田珮苑	207/25125	207/25125
39	王秋玲	407/25125	407/25125
40	丁淑玲	376/25125	376/25125
41	謝士雲	376/25125	376/25125
42	中華民國（管理者：財政部國有財產署）	362/25125	362/25125
43	蔡濱旭	376/25125	376/25125
44	吳美齡	349/25125	349/25125
45	彭珈瑩	360/25125	360/25125
46	黎東洵	公同共有 407/25125	連帶負擔 407/25125
47	阮宜樺		
48	阮皇熹		
49	賴至祺	376/25125	376/25125
50	黃建彰	349/25125	349/25125
51	劉詠瑜	349/25125	349/25125