臺灣雲林地方法院民事簡易判決

110年度港簡字第159號

原　　告　沐虹開發顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　林沐虹

被　　告　丁素貞

居新北市○○區○○路0段000巷0號0樓、000號0樓

王俊財

000000000000000000

陳長興即王俊民之遺產管理人

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示建物，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二「應有部分比例」欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，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，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時，原係以被告丁素貞、王俊財為本件被告，嗣經原告於民國111年7月4日具狀追加陳長興即王俊民之遺產管理人為被告（見本院卷第349頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、被告丁素貞、王俊財經合法通知，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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠如附表一所示建物（含增建部分，下稱系爭建物）為兩造所共有，兩造之應有部分如附表二所示。原告係經拍賣取得系爭建物應有部分4分之1，而原共有人王俊民業已死亡，其繼承人均已拋棄繼承，經本院111年度司繼字第508號裁定選任陳長興地政士為王俊民之遺產管理人，並已就王俊民所有部分辦畢遺產管理人登記。

㈡系爭建物並無因使用目的不能分割之情形，無分管協議，亦無不為分割之協議。又系爭建物為2層加強磚造之平房，為住家目的使用，雖有增建部分，然該增建部分並無獨立之出入口，應視為一整體而使用，難以割裂分供全部共有人各自使用，若以原物分配，勢必造成兩造均無法擁有可獨立使用、具有經濟價值之房屋，反而無法發揮原有功能，故請求准予變價分割，並將所得價金平均分配予兩造，以發揮系爭建物經濟價值，同時可以避免原物分配時需計算找補金額之困難或鑑價之勞費。此外，若採公開拍賣良性公平之競價方式，兩造能分配之金額可能因而增加，且共有人若有意買回，亦有依法行使優先承買之權利，實難謂不利於兩造。

㈢爰依民法第823條、第824條等規定提起本件訴訟。並聲明如主文第1項所示。

二、被告陳長興即王俊民之遺產管理人到庭表示同意原告主張。被告丁素貞、王俊財經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為爭執。

三、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；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823條、第824條第1項至第3項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。

㈡經查：原告主張系爭建物為兩造共有，各共有人之應有部分比例如附表二所示；共有人間就系爭建物並無不得分割之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復無法達成分割協議，以及原共有人王俊民業已死亡，其繼承人均已拋棄繼承，並經本院選任陳長興為王俊民之遺產管理人而辦畢遺產管理人登記等情，業據提出系爭建物登記第一類謄本及異動索引、戶籍謄本、繼承系統表、本院111年度司繼字第508號裁定及確定證明書、建物所有權狀、本院108年度司執字第39741號不動產權利移轉證書等件為證（見港簡字卷第71頁至第73頁、第87頁至第91頁、第95頁至第101頁、第109頁、第341頁至第345頁、第351頁至第354頁、第389頁至第397頁），亦有雲林縣北港地政事務所110年11月11日北地一字第1100009412號函暨所附系爭建物增建部分異動索引及異動清冊、雲林縣北港地政事務所109年2月13日建物測量結果圖、王俊民之繼承人聲明拋棄繼承事件家事事件公告查詢結果列印資料在卷可憑（見港簡字卷第213頁至第219頁、第239頁、第313頁），並經本院調閱本院108年度司執字第39741號執行事件卷宗（下稱執行卷宗）核閱屬實。而被告陳長興即王俊民之遺產管理人到庭表示同意原告主張；被告丁素貞、王俊財已於相當時期受合法之通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為何爭執，本院依調查證據之結果，堪信原告上開主張為真實，原告訴請被告分割

系爭建物，自屬有據。

㈢再查系爭建物為2層加強磚造之平房，主要用途為住家用，樓地板面積如附表一所示，雖有增建部分，然該增建部分內部與主建物相通，對外則無獨立出入口，使用上或構造上均難以再行分割等情，有系爭建物登記第一類謄本及異動索引在卷可憑（見港簡字卷第389頁至第397頁），並經本院執行處於109年1月13日至現場查封時確認無誤，有查封筆錄及現場照片在卷可稽（見執行卷宗第42頁至第43頁、第47頁至第53頁，港簡字卷第103頁至第105頁、第161頁至第179頁），應堪信為真實。本院審酌系爭建物之面積非鉅，共有人為4人，應有部分換算之面積均少，原告係經拍賣取得系爭建物應有部分，其與各被告無任何親誼關係，顯難期待兩造得依現狀共同使用系爭建物，若進行原物分割，顯難為建築上或居住之使用，無以增進其經濟效用，徒增法律關係複雜化。參以本件原告及被告陳長興即王俊民之遺產管理人均同意以變價之方式分割，其餘被告則未就分割方法為任何陳述或聲明，且依系爭建物目前狀況並未有人居住，亦有上開現場照片可憑，本院審酌上情後，認透過變賣方式，基於市場之自由競爭，可使系爭不動產之市場價值得以極大化，對於全體共有人而言均屬有利，且以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭不動產之全部，且買受人取得系爭不動產完整所有權，可使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值，故斟酌系爭不動產之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認原告主張以變價分割方法，將系爭建物予以變賣，以消滅兩造共有關係，所得價金由兩造按應有部分比例分配，核屬適當。

四、從而，原告本於共有人地位，起訴請求變價分割系爭建物，所得價金由兩造按如附表二應有部分比例分配，為有理由，

應予准許，爰判決如主文第1項所示。又本判決性質上不適宜為假執行，本院自無依民事訴訟法第389條第1項第3款規定職權宣告假執行之必要，併此敘明。

五、另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；應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第1項、第2項第3款設有規定。查本件訴外人王開明於87年3月25日將系爭建物設定新臺幣（下同）36萬元之最高限額抵押權予訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱台灣企銀），該抵押權因王開明死亡後由被告及訴外人王俊安繼承，原告再經拍賣程序自王俊安處購得系爭建物應有部分4分之1，故前開抵押權現存於被告3人所共有應有部分合計4分之3部分，有系爭建物登記第一類謄本及異動索引、台灣企銀111年3月29日111北港字第670002號函在卷可明（見港簡字卷第302之1頁、389頁至第397頁）。而台灣企銀經本院告知訴訟後均未參加訴訟（見港簡字卷第303之9頁、第311頁），依民法第824條之1第2項第3款規定，系爭建物為變價分割後，抵押權人台灣企銀對被告3人所受分配之價金或對分配價金之請求權有權利質權。

六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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，民事訴訟法第80條之1定有明文。原告提起本件訴訟雖有理由，惟原告行使共有物分割請求權，兩造均因此互蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應由兩造依其等應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰判決如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　27　　日

北港簡易庭　　法　官　詹皇輝

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴

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）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　伍幸怡

附表一：

建物建號	基地坐落 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） 樓層面積合計	 附屬建物主要建築材料及用途
雲林縣○○鄉○○段00○號	雲林縣○○鄉○○段000○000地號 雲林縣雲林縣○○鄉○○○路000號	住家用、加強磚造、2層樓房	二層：57.12 騎樓：11.82 一層：44.42 合計：113.36	陽台4.5
無 （上開15建號建物之增建部分，未辦保存登記，前經查封時暫編為同段80建號）	同上	磚造鐵皮、住家用	一層：20.47 屋頂突出物：6.22 合計：26.69	
		（依本院108年度司執字第39741號執行事件測量結果即雲林縣北港地政事務所109年2月13日建物測量結果圖所示）		

附表二：

編號	共有人姓名或名稱	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告	4分之1	4分之1
2	被告丁素貞	4分之1	4分之1
3	被告丁俊財	4分之1	4分之1
4	被告陳長興即王俊民之遺產管理人	4分之1	4分之1