臺灣屏東地方法院民事判決

111年度訴字第563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　楊陳春仔

　　楊恒奇

000000000000000000

　　楊美玲

　　楊廷毅

　　陳品妤

被　　告　宜光資產有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃淑宜

訴訟代理人　吳孟芬

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國111年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段○○○地號面積二○九・四九平方公尺土地及同段一十二建號建物（門牌號碼：屏東縣○○鎮○○路○○○號），准予變賣，所得價金由兩造按應有部分比例分配之。

訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

事實及理由

一、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：三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。再按前項但書情形，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2項、第3項分別定有明文。查本件原告前以坐落屏東縣○○鎮○○段00地號土地及其上同段12建號建物（下稱系爭房

地）之所有權應有部分共同為第三人黃淑宜設定抵押權，本院對黃淑宜告知訴訟，有本院送達回證附卷可稽（見本院卷第143頁），惟未據聲明參加訴訟，又本院就系爭房地之分割，係採變賣共有物，以價金分配於各共有人之分割方法（詳下述），則依前開說明，前開抵押權人自得準用民法第881條第1項、第2項或第899條第1項規定而為其權利之主張，合先敘明。

二、原告主張：緣坐落屏東縣○○鎮○○段00地號土地及其上同段12建號建物(下稱系爭房地)為兩造所共有，應有部分各如附表一、二所示。系爭房地依使用目的並無不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，爰依法請求裁判分割系爭房地。關於分割方法，系爭房地為三層樓房，一樓做店鋪使用，二、三樓為住宅使用，僅單一出入口，單層面積並非寬闊，且整筆土地均為建物基地，若依兩造比例原物分割，則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，為保持系爭房地之完整利用性及發揮最高經濟上利用價值，爰依民法第824條第2項第2規定，請求予以變價分割等語，並聲明：系爭房地准予變價分割。

三、被告則以：

(一)楊陳春仔、楊恒奇、楊美玲、宜光資產有限公司：同意變價分割。楊恒奇另稱：伊與母親楊陳春仔目前居住在系爭房屋，但伊在高雄還有房子，如果真的變價分割，伊可以接母親到高雄照顧等語。

(二)楊廷毅、陳品妤：不同意變價分割。系爭房地是祖產，楊恒奇、楊美玲之前也不同意賣掉祖產，且在墾丁當地同樣三層樓的透天厝可以賣到6千萬元，原來的共有人楊美華在外積欠債務，伊等曾經想幫忙，但她又藉口推託不知金額，導致持分被原告買走，伊等認為祖產應該要保留下來等語。

四、本院之判斷：

(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訂有不分割之期限者，不在此限。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，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查，系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表一、二所示，依其使用目的，並無不能分割之情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定等情，為兩造所不爭執，則原告請求判決分割系爭不動產，於法即屬有據。

(二)經查，系爭建物興建在系爭土地上，幾乎使用全部土地，現為楊陳春仔居住使用等情，為兩造所不爭執，並有土地及建物登記謄本暨異動索引、地籍圖謄本、現場照片、房屋稅籍證明書等件在卷可稽。而以系爭房地現況而言，若採原物分割，則各共有人所分得土地面積甚小，且其上亦有系爭建物存在，殊無單獨使用利益；系爭建物於結構、使用效能上也無從劃分區塊分給各共有人，是系爭房地若得消滅共有關係，使物權歸於單一，或減少其共有人數，較有利於一體利用並消減糾紛，本院審酌上情，兼衡兩造之意願及利益，因認系爭房地之分割方法，以變價分割為當，爰判決如主文第1項所示。

五、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

六、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　22　　日

民事第三庭　　法　官　楊境碩

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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　　111　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　洪敏芳

附表一：土地部分

編號	共　　有　　人	應　　有　　部　　分
1	楊陳春仔	1/2
2	楊恒奇	1/5
3	楊美玲	1/10
4	楊廷毅	1/20
5	陳品妤	1/20
6	中天資產管理顧問有限公司	3/50
7	宜光資產有限公司	2/50

附表二：建物部分

編號	共　　有　　人	應　　有　　部　　分
1	楊恒奇	7/10
2	楊美玲	1/10
3	楊廷毅	1/20
4	陳品妤	1/20
5	中天資產管理顧問有限公司	3/50
6	宜光資產有限公司	2/50