臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第903號

原　　告　得理資產管理有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　楊仁宏

訴訟代理人　朱建忠

被　　告　林小清

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

林裕舜

兼上二人

共　　同

訴訟代理人　林峻宇

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月23日辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落新竹市○○段○○地號、面積一○二平方公尺之土地，及其上同段二五建號即門牌號碼新竹市○○路○○○巷○○號建物，所有權均全部，應予變價分割，其賣得價金，由兩造按附表所示之應有部分比例予以分配。

訴訟費用由兩造依附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；又訴之撤回應以書狀為之，但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1項、第2項定有明文。查本件原告起訴時，原第二項聲明請求：被告林峻宇應自民國110年6月29日起至返還建物之日止按月給付原告新臺幣（下同）8,154元。嗣於

民國110年11月2日言詞辯論期日，原告當庭撤回上開聲明之請求，且經被告當庭表示同意（見本院卷第109頁），揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

二、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第67條之1第1項定有明文。經查，被告三人就其所有坐落新竹市○○段00地號土地及其上同段25建號，即門牌號碼新竹市○○路000巷00號建物（以下簡稱系爭土地與系爭建物，並合稱系爭房地），權利範圍各四分之一，合計權利範圍四分之三，目前已設定有新臺幣（下同）本金最高限額45萬元抵押權予合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行），此有系爭房地之登記謄本在卷可憑（見本院卷第127-133頁），因就系爭房地之判決分割，第三人即即抵押權人合作金庫銀行依民法第824條之1第2項規定，有法律上之利害關係，為保障該抵押權人之權利，爰由本院對合作金庫銀行告知訴訟，惟受訴訟告知人合作金庫銀行經本院通知後，並未聲明參加本件訴訟，併予敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：緣坐落新竹市○○段00地號土地及其上同段25建號，即門牌號碼新竹市○○路000巷00號建物（以下簡稱系爭土地與系爭建物，並合稱系爭房地）為兩造所共有，權利範圍各四分之一。原告前因拍賣取得系爭房地，系爭房地並無不能分割之情形，且兩造間亦無不為分割之特約，惟兩造間就分割方法未能達成協議。又系爭建物因僅前後方各有一對外出入口，如將系爭建物原物分割，勢將破壞系爭建物之結構及使用現狀，應以變賣分割方式較為適當，為此，爰依民法第823條、第824條規定，訴請准予變價分割。並聲明：請求為變價分割。

二、被告之答辯：系爭房地係自被告林峻宇之祖父時起三代均居住於此，現則供被告林峻宇居住使用，並設有神壇，於系爭

房地持分遭拍賣時，被告並未受通知行使優先承買權，始致原告拍賣取得，而依系爭房地現況格局無法分割，故而同意變價分割等語。

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，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。查，原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分均各四分之一，而系爭土地為系爭建物之基地，且該土地及建物並無依物之使用目的，不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之期限，復無不分割之協議，但又不能達成分割協定等情，已據原告提出系爭房地之登記謄本在卷為證，且為被告所不爭執。則系爭房地既無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告對被告向本院訴請裁判分割系爭房地，揆諸上述之規定及說明，於法即屬有據，應予准許。

㈡、次按共有物之分割，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。以原物分配時，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項至第3項分別定有明文。又按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號裁判亦同此見解）。經查：系爭建物為木石磚造之一樓平房，建物登記謄本登記之面積為60平方公尺，建物本身前方、後方各有一對外出入口，房屋前段現設有「○○

壇」，目前系爭建物係由被告林峻宇使用等情，業經本院依職權調取本院109年度司執字第23742號清償債務強制執行事件全案卷宗內，所附現場現片及查封筆錄、執行調查筆錄核閱無訛，並為被告所不爭。又系爭建物雖有前後二出入口，然房屋內部現況格局無法原物分割成二間，亦為被告所不否認（見本院卷第106頁），故倘將系爭房屋以前、後段方式予以分割，所需花費顯然不貲，相較於系爭房屋屋齡約有20年，亦不符合經濟效益，是不適宜將系爭房屋以前段、後段等方式為分割；而系爭土地既為系爭建物之基地，即需配合建物之使用情形，始能發揮其土地之利用效益，是建物既不適宜原物分割予兩造，則系爭土地亦然。足見兩造所共有之系爭房地顯無法以原物分割之方式為分割，況本件原告係請求予以變價分割，而被告亦表示同意（見本院卷第106頁），是本院審酌系爭建物及土地之狀況不適宜原物分割，而採行變價分割，則共有人可透過出賣方式將系爭房地整筆出售，俾以提高系爭房地之交換價值，再由共有人按應有部分比例分配價金，對共有人自應屬有利，再者，倘透過變價分割方式，原共有人即兩造皆可應買，亦屬良性公平競價。況參酌民法第824條第7項之規定，已增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘兩造仍欲取得系爭房地加以利用，或個人主觀上認其對系爭房地，存有特殊之情感，亦得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，如此，亦非無取得系爭房地之機會。故本院綜合斟酌系爭房地之型態、使用情形、發揮系爭房地分割後之經濟價值之考量及公平原則，暨尊重兩造對分割方案之意願等一切各情，認兩造共有之系爭房地，應以採行變價分割，並將價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當。

㈢、綜上所述，原告請求將兩造所共有之系爭房地分割，為有理由。本院並審酌系爭房地之型態及其使用上之一體性、經濟效益之發揮，並兼顧公平原則等一切因素，認系爭房地應予採行變價分割，並將價金按兩造應有部分各四分之一之比例

分配之方式為適當，爰判決如主文第1項所示。

㈣、又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；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；次按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。民法第824條之1第2項第3款、第3項、第881條第1項、第2項分別定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所分得部分，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，僅於判決理由中說明已足（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號參照）。查系爭房地被告所有之權利範圍合計四分之三所有權，業經設定本金最高限額45萬元抵押權予合作金庫銀行，已如前述，而合作金庫銀行經本院告知本件訴訟後並未到庭，有本院之告知訴訟函及函稿電子公文編輯在卷可參（見本院卷第121、123頁），依前開規定，其就系爭房地之抵押權，僅移存於被告三人所分得之部分，且因被告三人係分得變賣系爭房地後之價金分配，於準用民法第881條第2項規定後，合作金庫銀行對於抵押人即被告三人所得行使之價金分配請求權，即應有權利質權，附此敘明。

㈤、末按分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益，及兩造就系爭房地目前享有應有部分之比例等一切情事，由兩造依原應有部分比例分擔較為公允，爰判決如主文第2項所示。

㈥、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法對判決之結果不生影響，爰不一一條列審酌，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　鄭政宗

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　　1　　月　　3　　日

書記官　黃志微

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例
01	林小清	1/4
02	林裕舜	1/4
03	林峻宇	1/4
04	得理資產管理有限公司	1/4