

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

112年度營簡字第721號

原告 曾文玉

訴訟代理人 曾佳琳

被告 李江寶珠

李嘉興

揚富開發有限公司

法定代理人 陳美純

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、二所示之土地及建物，應予變價分割，變賣所得價金由兩造各按附表三所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示應負擔之訴訟費用比例負擔。

事實及理由

一、本件被告均未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決，合先敘明。

二、原告主張：如附表一、二所示之土地及建物（下稱系爭房地）為兩造所共有，各共有人應有部分比例如附表三所示，兩造間就系爭房地並無不分割之約定，而依系爭房地之使用目的，亦無不能分割之情事，且無法達成協議分割。又附表二所示之建物（下稱系爭建物）僅能由1樓單一門口出入，若以原物分割亦無法各別為獨立空間使用，且兩造間並無任何親屬或信任基礎，性質上實難以原物分割。又原告與被告

揚富開發有限公司（下稱揚富公司）係經由本院111年度司執字第23539號清償債務強制執行事件（下稱系爭強制執行事件）拍賣債務人李宗翰就系爭房地應有部分 $\frac{5}{2}$ 而拍定取得如附表三所示應有部分，被告李嘉興、李江寶珠於系爭強制執行事件均未主張優先承購權，顯見其等無意願或無資力購買，亦不宜將系爭房地全部分配予兩造各一方，並補償金錢之分割方式，以免滋生補償金之糾紛，是為發揮系爭房地最大經濟效用，兼顧公共利益及符合全體共有人之利益，應以變價分割，並將所得價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當，爰依民法第823條、第824條規定請求變價分割系爭房地等語。並聲明：求為判決如主文第1項所示。

二、被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告與被告揚富公司於民國111年12月7日經本院111年度司執字第23539號強制執行事件拍賣債務人李宗翰財產拍定取得系爭房地應有部分比例如附表三所示，並於112年2月7日辦理所有權移轉登記完畢，系爭房地現由兩造共有，應有部分各均如附表三所示之事實，有系爭房地登記第一類謄本、臺南市政府財政稅務局112年契稅繳款書、現場照片、臺南虎尾寮郵局存證號碼121號存證信函在卷可憑，並經本院調閱系爭強制執行事件卷核閱無誤，被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，本院綜合上開證據調查結果，自屬事實。

(二)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：1. 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 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824條第1項、第2項分別定有明文；又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。經查，系爭建物為2層樓透天厝，主要建材為鋼筋混凝土加強磚造，1樓面積為51.05平方公尺、2樓面積為53.85平方公尺、騎樓面積為2.80平方公尺，且僅有單一出入口，有系爭建物謄本、照片附於本院卷、系爭強制執行事件卷宗可憑，依系爭建物之構造及內部格局以及共有人人數觀之，實無從以原物分割方式予以分配，而參酌原告主張之變價分割方式，未到場之共有人未曾具狀表示不同意見，本院審酌原告主張採行之變價分割方式，在自由市場競爭之情形下，可藉由良性公平競價之結果，可使系爭房地之市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼顧各共有人之利益及其公平性，且共有人若有意買回，亦均可藉由公開拍賣競價投標或依法行使優先承買權，此可兼顧提高系爭房地價值並保障有意取得系爭房地所有權全部之共有人自行依公開拍賣方式競價標買之機會，因認系爭房地之分割方法，以變價方式分割並依應有部分比例分配價金，應屬適當。準此，系爭房地應予變賣，所得價金應按各共有人如附表三所示應有部分比例予以分配。

(三)次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。民法第824條之1第1項、第2項分別定有明文。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。經查，系爭房地於95年9月6日由被

01 告李嘉興、李江寶珠為債務人，設定新臺幣（下同）120萬
02 元之最高限額抵押權予債權人華南商業銀行股份有限公司，
03 有系爭房地登記第一類謄本在卷可稽，是就系爭房地為有
04 利害關係，經本院為告知訴訟後，受告知訴訟人並未聲請參
05 加訴訟，核屬權利人經共有人告知訴訟而未參加之情形，揆
06 諸上揭規定，受告知訴訟人之抵押權僅能存於分割後抵押人
07 取得之價金上，並準用民法第881條第1項、第2項、同法第8
08 99條第1項之規定轉化為權利質權，換言之就抵押人對系爭
09 房地變賣所得分配價金具有權利質權，惟本件受告知訴訟人
10 已經陳明上開最高限額抵押權所擔保之債權業已清償完畢，
11 有華南商業銀行股份有限公司111年7月6日民事陳報狀附於
12 本院111年度司執字第23539號執行卷宗可憑，併予敘明。

13 四、綜上所述，原告主張系爭房地兩造並無不分割之特約，又無
14 不能分割之情事，應屬可信，是其訴請裁判分割系爭房地，
15 於法自無不合。從而，本院審酌系爭房地之使用現狀、整體
16 利用之效益、共有人之利益及兩造之意願等情，認被告主張
17 以變價方式分割系爭房地，並按兩造應有部分比例分配價
18 金，應屬可採，爰判決如主文第1項所示。

19 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
21 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
22 文。本件雖准依原告請求分割兩造共有土地，然分割方法係
23 法院考量全體共有人利益，認變價分割方案為可採，兩造均
24 同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰
25 依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按附表所示應有部分比例
26 負擔，始為公平合理，併此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 15 日

29 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

30 法 官 童來好

31 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，向本院提出上訴狀，並表明上訴理由（須附繕本）。

中 華 民 國 113 年 3 月 15 日

書記官 吳昕儒

附表一：

編號	土地坐落	面積（平方公尺）
1	臺南市○○區○○段00地號	78.39

附表二：

編號	建物建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建材及房屋層數	建物面積（平方公尺）	備註
1	臺南市○○區○○段00○號	臺南市○○區○○路00○00號	臺南市○○區○○段00地號	2層鋼筋混凝土加強磚造，住家用	一層：51.05 二層：53.85 騎樓：2.80 總面積：107.70	

附表三：

編號	共 有 人	附表一土地	附表二建物	應負擔訴訟費用之比例	備 註
		應有部分比例	應有部分比例		
1	原告曾文玉	50分之2	50分之2	50分之2	
2	被告李嘉興	5分之1	5分之1	5分之1	
3	被告李江寶珠	5分之2	5分之2	5分之2	
4	被告揚富開發有限公司	50分之18	50分之18	50分之18	