

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

113年度營簡字第756號

原告 寶鑫資產管理有限公司

法定代理人 涂偉銘

訴訟代理人 曾邑倫律師

被告 聞俊荃

賴聞秋菊

聞才鈞

聞才貽

上1人

法定代理人 臺南市政府社會局

法定代理人 陳榮枝

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表一、附表二所示之土地及建物，均應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表三所示應負擔訴訟費用比例負擔。

事實及理由

一、本件被告均未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第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：附表一、附表二所示之土地及建物（下合稱系爭房地）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

01 使用目的，亦無不能分割之情事，且無法達成協議分割。又  
02 附表二所示之建物（下稱系爭建物）無各自獨立之出入口，  
03 單層面積亦非寬闊，若以原物分割，將造成各共有人分得面  
04 積過小，且無法獨立出入，造成日後使用困難，難以實現系  
05 爭房地之經濟上價值，故為發揮系爭房地最大經濟效用，兼  
06 顧公共利益及符合全體共有人之利益，應以變價分割，並將  
07 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  
08 第823條、第824條規定請求變價分割系爭房地等語。並聲  
09 明：求為判決如主文第1項所示。

10 三、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  
11 述。

12 四、得心證之理由：

13 (一)原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分各均如附表三所示  
14 之事實，有原告提出之系爭房地登記所有權狀、第一類謄  
15 本、現場照片、本院113年8月9日南院揚112司執如字第1306  
16 52號（下稱執行事件）不動產權利移轉證書等件在卷可憑，  
17 並經本院調閱本院上開執行事件卷核閱無誤，被告經合法通  
18 知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
19 述，本院綜合上開證據調查結果，自屬事實。

20 (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  
21 能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分  
22 配：1. 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配  
23 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2. 原物分配顯有  
24 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物  
25 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共  
26 有人，民法第824條第1項、第2項分別定有明文；又分割共  
27 有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量  
28 之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，  
29 共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。  
30 經查，系爭建物為2層樓透天厝，主要建材為加強磚造，1樓  
31 面積為32.40平方公尺、2樓面積為48.44平方公尺、騎樓面

01 積為8.80平方公尺，且僅有單一出入口，有系爭建物謄本及  
02 建物現況照片附於本院上開執行事件卷內可憑，依系爭建物  
03 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  
04 方式予以分配，性質上難以原物分割，自應採變價分割。倘  
05 系爭建物採變價分割歸屬同一人所有，則系爭建物其下基地  
06 即系爭土地，亦應為變價分割，使土地與建物出賣與同一  
07 人，避免產生後續複雜之法律問題，且被告均經合法通知，  
08 均未到庭爭執原告所提之變價分割方案，是本院認變價分割  
09 係對系爭房地最佳之分割方案。

10 (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  
11 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
12 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
13 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人  
14 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未  
15 參加。民法第824條之1第1項、第2項分別定有明文。關於抵  
16 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  
17 2項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人  
18 為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅  
19 於判決理由中說明已足。經查，系爭房地於84年8月2日經設  
20 定新臺幣（下同）125萬元之最高限額抵押權予債權人京城  
21 商業銀行股份有限公司，有系爭房地登記第一類謄本在卷可  
22 稽，是其就系爭房地為有利害關係，經本院為告知訴訟後，  
23 受告知訴訟人並未聲請參加訴訟，核屬權利人經共有人告知  
24 訴訟而未參加之情形，揆諸上揭規定，受告知訴訟人之抵押  
25 權僅能存於分割後抵押人取得之價金上，並準用民法第881  
26 條第1項、第2項、同法第899條第1項之規定轉化為權利質  
27 權，換言之就抵押人對系爭房地變賣所得分配價金具有權利  
28 質權，併予敘明。

29 五、綜上所述，原告主張系爭房地兩造並無不分割之特約，又無  
30 不能分割之情事，應屬可信，是其訴請裁判分割系爭房地，  
31 於法自無不合。從而，本院審酌系爭房地之使用現狀、整體

利用之效益、共有人之利益及兩造之意願等情，認原告主張以變價方式分割系爭房地，並按兩造應有部分比例分配價金，應屬可採，爰判決如主文第1項所示。

六、末按因共有物分割、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。本件雖准依原告請求分割兩造共有土地，然分割方法係法院考量全體共有人利益，認變價分割方案為可採，兩造均同受其利，若全由敗訴之當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依前揭規定，就訴訟費用命由兩造按附表三所示應負擔訴訟費用之比例負擔，始為公平合理，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 114 年 1 月 3 日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法官 童來好

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 114 年 1 月 3 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000地號	73.03

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）
1	臺南市○○區○○段00○號	臺南市○○區○○里○○00號之6	臺南市○○區○○段000地號	2層加強磚造，住商用	一層：32.40 二層：48.44 騎樓：8.80 總面積：89.64

附表三：

(續上頁)

01

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
		應有部分比例	應有部分比例	
1	原告寶鑫資產 管理有限公司	5分之1	5分之1	5分之1
2	被告聞俊荃	5分之1	5分之1	5分之1
3	被告賴聞秋菊	5分之1	5分之1	5分之1
4	被告聞才鈞	5分之1	5分之1	5分之1
5	被告聞才貽	5分之1	5分之1	5分之1