臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1665號

原　　告　王彥斌
訴訟代理人　許博堯律師
複　代理人　高子涵
被　　告　多助開發實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張憲忠
被　　告　李俊瑩
000000000000000000
張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人
000000000000000000
000000000000000000
郭莉鈴即郭麗倩
000000000000000000
000000000000000000
劉銀順（兼劉振即劉銀忠之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
劉銀龍（劉振即劉銀忠之繼承人）
000000000000000000
000000000000000000
劉金鳳（劉振即劉銀忠之繼承人）
000000000000000000
蕭伯忠
許玉美
劉郁敏
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　劉偉彥

被　　告　蔡文章
　　廖家鋐即廖文宗
000000000000000000
000000000000000000
　　洪淑惠
000000000000000000
　　洪麗華
　　吳鑲庭
000000000000000000
　　曾于彰
000000000000000000
　　李明堂
　　林秋釗
000000000000000000
　　張翠華
　　張翠玉
　　卓金銚
　　黃金澤
000000000000000000
　　郭真寶
　　廖誼明
　　李秀精
　　徐大維
　　何雅琳
　　趙韋昌（何宗志之承當訴訟人）
000000000000000000
兼　上二人
訴訟代理人　王建東
被　　告　台灣金聯資產管理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　施俊吉

000000000000000000
訴訟代理人　邱俊碩
　　林忠良
被　　告　鄭嘉惠
　　陳執全（林助信律師即林李梨花之遺產管理人之
000000000000000000
000000000000000000
受　告　知
訴　訟　人　楊春蓮
　　蔡尚棠
　　合作金庫商業銀行股份有限公司
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　雷仲達
上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告劉銀順、劉銀龍、劉金鳳應就被繼承人劉振即劉銀忠名下坐落如附表一所示不動產，辦理繼承登記。

兩造共有如附表一所示不動產，准予變價分割，所得價金應由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

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，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第5款定有明文。經查，原告起訴時原以劉振即劉銀忠為被告，惟因劉振即劉銀忠於起訴前已死亡，而劉銀順於起訴時即為本件被告，故僅具狀追加劉振即劉銀忠之其他繼承人劉銀龍、劉金鳳為被告，並更正訴之聲明第1項為如主文第1項所示。經核本件為

分割共有物之訴，性質上屬固有必要共同訴訟，對全體共有人必須合一確定，是原告上開所為追加被告及聲明，與前揭規定相符，應予准許。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件原告起訴後經比對土地異動索引，計算土地移轉情形後，將兩造應有部分更正如附表二所示。核其訴訟標的及請求之原因均為共有物分割請求權，僅屬應有部分比例之特定，核屬更正事實上陳述，揆諸前揭說明，應予准許。

三、被告多助開發實業股份有限公司（下稱多助公司）、李俊瑩、郭莉鈴即郭麗倩、劉銀順、劉銀龍、劉金鳳、蕭伯忠、許玉美、劉郁敏、蔡文章、廖家鋐即廖文宗、洪淑惠、洪麗華、吳鑲庭、曾于彰、李明堂、林秋釗、張翠華、張翠玉、卓金銚、黃金澤、廖誼明、李秀精、徐大維、王建東、何雅琳、趙韋昌、鄭嘉惠及陳執全經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之建物（下稱系爭建物）及土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭房地），應有部分各如附表二所示。因系爭房地為南天王大樓內之區分所有建物，而南天王大樓於民國85年5月6日建築完成，屬85年10月2日公寓大廈管理條例施行細則發布前之舊大樓。系爭建物之共有部分為同段14786號建號建物（面積2861.15平方公尺，權利範圍24685/100000）、同段14787號建號建物（面積778.83平方公尺，權利範圍23596/100000）、同段14788號建號建物（面積983.96平方公尺，權利範圍5363/100000）、同段14792號建號建物（面積64.6平方公尺，權利範圍1/1），依民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，共用部份之建物不得與專有部分分離而為移轉或設定負擔。且系爭建物為南天王大樓地下2樓，如以原物分割顯

有困難，爰依民法第824條之規定訴請變價分割系爭房地。另劉振即劉銀忠於已於101年3月25日死亡，其全體繼承人即劉銀順、劉銀龍及劉金鳳應先依法辦理繼承登記等語，並聲明：如主文第1項、第2項所示。

二、被告則以：

（一）被告李明堂、郭真寶、何宗志（趙韋昌承當訴訟，下同）、林助信律師即林李梨花之遺產管理人（陳執全承當訴訟，下同）、洪淑惠、吳鑲庭、黃金澤、王建東、趙韋昌、何雅琳、台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱金聯公司）、鄭嘉惠、劉郁敏、張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人：同意系爭房地予以變價分割，並同意如附表二所示之分配比例。

（二）被告張翠玉：變價分割會讓有心人以低價獲取不當利益，已侵害伊之權益等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告多助公司、李俊瑩、郭莉鈴即郭麗倩、劉銀順、劉銀龍、劉金鳳、蕭伯忠、許玉美、蔡文章、廖家鋐即廖文宗、洪麗華、曾于彰、林秋釗、張翠華、卓金銚、廖誼明及李秀精，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘共有人中有於分割前死亡者，其繼承人因繼承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於

辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。經查，系爭房地原共有人劉振即劉銀忠已於101年3月25日死亡，此有除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、繼承系統表在卷可稽（見本院卷一第377至389頁）。其繼承人即被告劉銀順、劉銀龍、劉金鳳均未就系爭房地辦理繼承登記，有系爭房地之土地及建物登記謄本可佐（見本院卷一第43頁、第91頁、見本院卷三第39頁），原告提起本件分割共有物之訴，請求劉振即劉銀忠之繼承人即被告劉銀順、劉銀龍及劉金鳳先行辦理繼承登記，並聲明如主文第1項所示，揆諸上開說明，自屬有據，應予准許。

（二）兩造共有系爭房地，應有部分如附表二所示

1.原告主張兩造共有系爭建物，所對應之系爭土地應有部分如附表二所示，業據其提出系爭房地之土地及建物登記謄本為證（見本院卷一第29頁至第295頁、本院卷三第35頁至第67頁）。被告李明堂、郭真寶、何宗志、林助信律師即林李梨花之遺產管理人、洪淑惠、吳鑲庭、黃金澤、王建東、趙韋昌、何雅琳、台灣金聯資產管理公司、鄭嘉惠、劉郁敏、張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人等人亦同意原告所為之主張（見本院卷一第459頁至第469頁、第545頁至第547頁、第505頁、見本院卷二第525頁、本院卷三第30頁、第175頁至第176頁）。

2.經查，系爭建物坐落系爭土地應有部分配置之第一次登記資料，其上並未記載系爭建物共有人於系爭土地所有權之應有部分配置比例。本院函詢臺中市中山地政事務所關於系爭建物辦理建物第一次所有權登記檢附之基地應有部分配置資料，經該所函覆略以：依土地登記規則第83條第1項規定，區分所有權人申辦建物所有權第一次登記，應檢附基地權利範圍分配表憑辦。惟前開規定係於90年9月14日修正發布，於該規定修正之前，基地權利範圍分配表非辦理所有權第一次登記之必要文件，另經調閱登記原案卷，確無檢附基地應有部分配置情形相關資料等語，有該

所109年9月21日中山地所一字第1090010444號函在卷可查（見本院卷二第37頁至第38頁）。可認系爭建物所在之南天王大樓係在公寓大廈管理條例施行細則發布前的舊大樓，且因兩造於該大樓多擁有複數以上單位之區分所有建物，故就建物坐落基地之應有部分配置紊亂，無法單由土地登記謄本得知建物相對應基地之正確持分比例，另地政機關亦函覆無基地應有部分配置情形相關資料可提供。然共有人請求分割共有物係法律上之權利，自不能因法令修正前不完整資料之狀態而限制請求分割共有物之權利。

3.原告主張得以系爭房地之土地及建物登記謄本之設定抵押權內容，特定共有人就系爭土地之應有部分比例，且亦無法自行分割等語。經查：

①觀諸系爭房地之土地、建物登記謄本可知南天王大樓係在85年6月12日辦理第一次建物保存登記，而被告李俊瑩、張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人、郭莉鈴即郭麗倩、劉銀順、劉振即劉銀忠、蕭伯忠、林助信律師即林李梨花之遺產管理人、許玉美、劉郁敏、蔡文章、廖家鋐即廖文宗、洪淑惠、洪麗華、吳鑲庭、曾于彰、李明堂、林秋釗、張翠華、張翠玉、卓金銚、黃金澤、郭真寶、何宗志、廖誼明等取得建物之時間係在85年7、8月間，可見其等24人係原始向建商(即被告多助公司)購買系爭房地之人。而被告李俊瑩、張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人、郭莉鈴即郭麗倩、劉銀順、劉振即劉銀忠、蕭伯忠、林助信律師即林李梨花之遺產管理人、許玉美、劉郁敏、廖家鋐即廖文宗、洪淑惠部分（下稱被告李俊瑩等11人），就系爭房地應有部分所設定之抵押權，與渠等另分別持有同段14325號、14326號、14327號、14328號、14329號、14333號、14334號建號建物之應有部分比例相加後，亦與系爭土地之土地登記謄本上所載之持分相符，故由渠等所設定抵押權之內容即可知被告李俊瑩等11人就系爭土地之應有部分比

例即如附表二所示，此亦有原告提出上開建物及土地登記謄本可考（見本院卷一第39頁至第295頁、本院卷二第291頁至第491頁、本院卷三第35頁至第67頁）。

②被告劉銀順部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告劉銀順所有系爭建物之應有部分100000分之3436，系爭土地所有權應有部分為100000分之226（見本院卷一第41頁、第91頁、本院卷三第37頁），與原告主張被告劉銀順所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

③劉振即劉銀忠部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計劉振即劉銀忠所有系爭建物之應有部分100000分之3790，系爭土地所有權應有部分為100000分之248（見本院卷一第43頁、第93頁、本院卷三第39頁），與原告主張劉振即劉銀忠所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

④被告蔡文章部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告劉振即劉銀忠所有系爭建物之應有部分100000分之1378，系爭土地所有權應有部分為100000分之90（見本院卷一第45頁、第139頁、本院卷三第39頁），與原告主張被告蔡文章所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑤被告廖家鋐即廖文宗部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告廖家鋐即廖文宗所有系爭建物之應有部分100000分之959，系爭土地所有權應有部分為100000分之63（見本院卷一第45頁、第79頁、本院卷三第39頁），與原告主張被告廖家鋐即廖文宗所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑥被告吳鑲庭部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告吳鑲庭所有系爭建物之應有部分100000分之1534，系爭土地應有部分為100000分之100（見本院卷一第45頁、第139頁、本院卷三第41頁），與原告主張被告吳鑲庭所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑦被告曾于彰部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告曾于彰所有系爭建物之應有部分100000分之1371，相對應之基地所有權應有部分為100000分之90（見本院卷一第47頁、第141頁、本院卷三第41頁），與原告主張被告曾于彰所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑧被告林秋釗部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告林秋釗所有系爭建物之應有部分100000分之1286，系爭土地所有權應有部分為100000分之84（見本院卷一第47頁、第77頁、本院卷三第41頁），與原告主張被告林秋釗所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑨被告張翠華部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告張翠華所有系爭建物之應有部分100000分之1283，系爭土地所有權應有部分為100000分之84（見本院卷一第47頁、第81頁、本院卷三第39頁至第43頁），與原告主張被告張翠華所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑩被告張翠玉部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告張翠玉所有系爭建物之應

有部分100000分之1283，系爭土地所有權應有部分為100000分之84（見本院卷一第47頁、第81頁、本院卷三第43頁），與原告主張被告張翠玉所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑪被告卓金銚部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告卓金銚所有系爭建物之應有部分100000分之1378，系爭土地所有權應有部分為100000分之90（見本院卷一第47頁、第131頁、本院卷三第43頁），與原告主張被告卓金銚所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑫被告黃金澤部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告黃金澤所有系爭建物之應有部分100000分之1378，系爭土地所有權應有部分為100000分之90（見本院卷一第47頁、第83頁、本院卷三第43頁），與原告主張被告黃金澤所持有系爭土地之應有部分比例相符合。

⑬被告郭真寶部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告郭真寶所有系爭建物之應有部分100000分之1106，系爭土地所有權應有部分為100000分之73（見本院卷一第49頁、第83頁、本院卷三第43頁），與原告主張被告郭真寶所持有相對應基地之應有部分比例相符合，被告郭真寶亦就該基地之應有部分比例不爭執（見本院卷一第506頁）。

⑭被告何宗志（趙韋昌承當訴訟）部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告何宗志所有系爭建物之應有部分100000分之1206，相對應之基地所有權應有部分為100000分之79（見本院卷一第49頁、第141頁），與

原告主張被告何宗志所持有系爭土地之應有部分比例相符合，被告何宗志亦就該基地之應有部分比例不爭執（見本院卷一第506頁）。

⑮被告廖誼明部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告廖誼明所有系爭建物之應有部分100000分之1096，系爭土地所有權應有部分為100000分之72（見本院卷一第49頁、第145頁、本院卷三第43頁），與原告主張被告廖誼明所持有相對應基地之應有部分比例相符合。

⑯被告鄭嘉惠部分：

其除系爭建物外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他建物之情事，故合計被告廖誼明所有系爭建物之應有部分100000分之2742，系爭土地所有權應有部分為100000分之180（見本院卷一第51頁、第279頁、本院卷三第47頁），與原告主張被告鄭嘉惠所持有相對應基地之應有部分比例相符合，被告鄭嘉惠亦就該基地之應有部分比例不爭執（見本院卷二第552頁）。

⑰被告洪麗華部分：

其除系爭建物外，尚有住宅編號9A1、9A2之2戶套房，系爭土地之應有部分比例分別為編號9A1部分：100000分之172、編號9A2部分：100000分之212、系爭建物部分：為100000分之73，合計其系爭土地應有部分為100000分之457（計算式：172/100000＋212/100000＋73/100000＝457/100000），與土地登記謄本上所載相符合，並有原告提出被告洪麗華之土地所有權狀影本為證（見本院卷一第81頁、本院卷二第439頁、本院卷三第43頁），故可認被告洪麗華就其持有系爭建物，於系爭土地之應有部分為100000分之73。

⑱被告李明堂部分：

其與被告洪淑惠所持有系爭建物之應有部分相同，均為

100000分之1239，故被告李明堂就系爭土地應有部應與被告洪淑惠相同，為100000分之81（見本院卷一第45頁、第47頁、本院卷二第437頁、本院卷三第41頁）。

⑲被告李秀精部分：

其與被告洪淑惠所持有系爭建物之應有部分相同，均為100000分之1534，故被告李明堂就系爭土地所有權應有部應與被告洪淑惠相同，為100000分之100（見本院卷一第45頁、第49頁、第139頁、本院卷三第43頁）。

⑳被告趙韋昌部分：

其持有系爭建物應有部分共有2處，分別為100000分之1064、100000分之1270，而本院審酌依土地登記謄本上所載，被告趙韋昌之系爭土地應有部分之配置應為：系爭建物應有部分為100000分之1064者，其系爭土地之應有部分應為100000分之70；系爭建物應有部分為100000分之1270者，則其系爭土地之應有部分為100000分之83（見本院卷第51頁、第271頁至第273頁、本院卷三第45頁）。

㉑原告、被告王建東、何雅琳、徐大維部分：

其等在該大樓均有複數樓層區分所有建物，其等已提出同意書及印鑑證明為憑（見本院卷二第459頁至第469頁），陳明系爭土地之應有部分配置比例如附表二所示。

㉒被告多助公司部分：

其在該大樓共有8個複數樓層區分所有建物，持有系爭建物應有部分為100000分之6878、持有系爭土地之應有部分為100000分之6878，經本院審酌原告所提出被告劉銀順、許玉美、劉郁敏等3人所持有系爭建物應有部分分別為100000分之3436、100000分之3435、100000分之3435，約為多助公司持有系爭建物應有部分為100000分之6878的2分之1。而被告劉銀順、許玉美、劉郁敏等3人所持有系爭土地之應有部分應分別為100000分之22

6、100000分之225、100000分之225，已如前述，依此推算，被告多助公司持有系爭建物應有部分為100000分之6878，應占系爭土地之應有部分落於100000分之451（計算式：225/100000×2＝450/100000）至100000分之452（計算式：226/100000×2＝452/100000）之間均屬合理範圍，並有系爭房地之土地及建物登記謄本在卷可憑（見本院卷一第41頁至第45頁、第77頁、第91頁、第137頁、本院卷三第35頁至第39頁）。而本件原告主張就被告多助公司就系爭土地應有部分為100000分之451，屬上開之合理範圍內，應屬可採。

㉓被告金聯公司部分：

其主張其持有系爭建物應有部分為100000分之11704，占系爭土地應有部分為100000分之726，並有被告金聯公司提出法務部行政執行署臺中分署權利移轉證書、本院不動產權利移轉證書、土地及建物知登記謄本為證（見本院卷二第557頁至第567頁），且原告就其主張亦表示不爭執（見本院卷二第553頁），是被告金聯公司持有系爭建物之應有部分100000分之11704，確係占系爭土地應有部分100000分之726，亦屬可採。

4.從而，本件因土地登記規則第83條第1項規定於90年9月14日修正發布前，系爭房地所在之舊大樓無基地權利範圍分配表之必要文件，然據此尚不得限制共有人請求分割共有物之法律上權利。復依原告之主張及舉證資料，本件各共有人就其所有系爭建物，對應系爭土地之應有部分，應可特定如附表二所示。另原告主張兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，且亦無法自行分割等語。經審酌系爭房地部分共有人即被告多助公司、張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人、郭麗倩、劉銀順、林助信律師即林李梨花之遺產管理人等5人有遭法院查封之情，此可參看前揭建物及土地登記謄本內之註記即明，堪認原告此部分之主張，應屬可採。

（三）系爭建物原物分配顯有困難，應以變價分割為適當

1.按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第5項定有明文。又共有物之分割，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，民法第824條第1項、第2項分別定有明文。而審其立法理由：「裁判上共有物分割方法，原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當」。且按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。是共有物之分割，依法固以採原物分割為原則，但在共有人方面，應審酌其等之意願、利害關係、使用情形。在共有物層面，則須考量其性質、價值、經濟效用，最終無非在尋求共有人間能獲公平之分配，始堪稱為適當，自不可囿於必採原物分割之局限。

2.本件系爭建物屬大樓內地下2樓空間，且僅具單獨出入口等情，此有原告所提出之系爭建物、土地登記謄本、建物測量成果圖、地籍圖、同段14786號、14787號、14788

號、14792號建號建物登記謄本、拍攝位置示意圖及現場照片、臺中市政府地方稅務局房屋稅籍證明書可參（見本院卷一第39頁至第339頁、第343頁至第351頁）。系爭房地共有人相同且多，亦有部分共有人之應有部分遭法院扣押在案，倘若原物分割自須在該建物內劃分兩造共同使用之區域或走道空間，且兩造就該此尚須維持一定之法律關係（或者維持共有，或者分歸一人單獨所有而約定供其他分得人利用，或其他方式），方能各自使用、收益分得部分，此舉非但減少該建物所得使用之空間，且徒增法律關係複雜化，及增加兩造就該建物使用上之不便，減損該建物之經濟價值，明顯有原物分割困難。反之如以變賣之方式為分割，自整體而言，可使系爭房地經濟價值大幅提高，且兩造如願承受系爭土地，自可於執行法院變賣共有物時，參與競標，或於共有人以外之第三人得標後，再主張優先承買，於兩造均屬公平。且原告所為變價分割之主張，復為被告徐大維、王建東、何雅琳、洪淑惠、吳鑲庭、黃金澤、何宗志、趙韋昌、金聯公司、鄭嘉惠、劉郁敏、張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人）、李明堂、郭真寶、林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）所同意（見本院卷一第459頁至第469頁、第545頁至第547頁、第505頁、見本院卷二第525頁、本院卷三第30頁、第175頁至第176頁）。而其餘被告多助公司等人於收受起訴狀送達後，亦未曾到庭或具狀對原告主張之上述分割方法表示反對。爰審酌兩造之利害關係、大多數共有人之意願、系爭房地現況及利用價值暨經濟效用等一切情狀，認系爭房地以變價分割，即由兩造按其應有部分比例分配價金，為最適當之分割方式。綜上所述，兩造就系爭房地原物分配顯有困難，應予以變賣並將所得價金依附表二所示各共有人應有部分比例分配之分割方法，為最妥適公允。

四、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求被告劉銀順、劉銀龍、劉金鳳應就被繼承人劉振即劉銀忠名下坐落如附表一所示不

動產，辦理繼承登記，暨依民法第824條規定，請求准予變價分割附表一所示之不動產，並按附表二所示各共有人就土地及建物之持分比例分配價金，為有理由，應予准許。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘提出之攻擊、防禦方法及證據，經核與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、按分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種分割方法得兼顧共有物之經濟效益及兩造利益，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其權利比例負擔，方屬事理之平，爰諭知訴訟費用如主文第3項所示，應由兩造按如附表二所示其等應有部分比例負擔。

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　18　　日

民事第三庭　法　官　劉承翰

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日內向本院提起上訴狀；如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　18　　日

書記官　蔡昀潔

【附表一】：系爭14324建號地下2層建物及坐落基地

土　地　坐　落				面　積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地　號	平方公尺	
臺中市	南區	下橋子頭段	217-14	1,811	如附表二

建 號	基地座落	建築式樣主要建材及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
	建物門牌		樓層面積	附屬建物及用途	
14324	臺中市○區	鋼筋混凝土	地下二層：	平台：89.04	如附表二

	○○○○段000000地號	造	870.58		
	臺中市○區○○路0000號地下2層				
備　註	共有建物部分： ①下橋子頭段14786建號，面積2861.15平方公尺，持分24685/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分23596/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分5363/100000。 ④下橋子頭段14792建號，面積64.60平方公尺，持分1/1。				

【附表二】：兩造分別就系爭14324建號地下2層建物之應有部分及其坐落基地之配置持分

編號	共有人姓名	系爭14324建號地下2層建物應有部分	系爭土地之配置持分	備註
1	王彥斌	100000 分之 3380	100000 分之 70	
2	多助開發實業股份有限公司	100000 分之 6878	100000 分之 451	
3	李俊瑩	100000 分之 3948	100000 分之 259	
4	張連峯地政士即周蔡玉英之遺產管理人	100000 分之 5912	100000 分之 388	
5	郭莉鈴即郭麗倩	100000 分之 3393	100000 分之 222	
6	劉銀順	100000 分之 3436	100000 分之 226	
7	劉銀順、劉銀龍及劉金鳳（即共有人劉振即劉銀忠部分）	100000 分之 3790	100000 分之 248	
8	蕭伯忠	100000 分之 1185	100000 分之 78	
9	林助信律師即林李梨花之遺產管理人	100000 分之 1378	100000 分之 90	由第三人陳執全買受（見本院卷二第111頁至第113頁）
10	許玉美	100000 分之 3435	100000 分之 225	
11	劉郁敏	100000 分之 3435	100000 分之 225	
12	蔡文章	100000 分之 1378	100000 分之 90	
13	廖家鋐即廖文宗	100000 分之 959	100000 分之 63	
14	洪淑惠	100000 分之 1239	100000 分之 81	
15	洪麗華	100000 分之 1109	100000 分之 73	
16	吳鑲庭	100000 分之 1534	100000 分之 100	
17	曾于彰	100000 分之 1371	100000 分之 90	
18	李明堂	100000 分之 1239	100000 分之 81	
19	林秋釗	100000 分之 1286	100000 分之 84	
20	張翠華	100000 分之 1283	100000 分之 84	

21	張翠玉	100000 分之 1283	100000 分之 84	
22	卓金銚	100000 分之 1378	100000 分之 90	
23	黃金澤	100000 分之 1378	100000 分之 90	
24	郭真寶	100000 分之 1106	100000 分之 73	
25	何宗志	100000 分之 1206	100000 分之 79	由共有人趙韋昌買受
26	廖誼明	100000 分之 1096	100000 分之 72	
27	李秀精	100000 分之 1534	100000 分之 100	
28	徐大維	100000 分之 5994	000000000 分之0000000	
29	王建東	100000 分之 149	100000 分之 10	
30	何雅琳	100000 分之 1430	100000 分之 93	
31	趙韋昌	100000 分之 1064	100000 分之 70	
32	趙韋昌	100000 分之 1270	100000 分之 83	
31	台灣金聯資產管理股份有限公司	100000 分之 11704	100000 分之 726	
34	鄭嘉惠	100000 分之 2742	100000 分之 180	
35	徐大維	100000 分之 11319	100000 分之 742	
36	徐大維	100000 分之 3779	100000 分之 248	
	合計	1 分之 1		