臺灣臺中地方法院民事簡易判決

109年度中簡字第1962號

原　　告　王彥斌

訴訟　代理人　許博堯律師

被　　告　多助開發實業股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　張憲忠

000000000000000000

000000000000000000

李俊瑩

000000000000000000

000000000000000000

張淳娥

000000000000000000

蔡子玉即周蔡玉英之遺產管理人　張連峯

000000000000000000

000000000000000000

郭莉鈴即郭麗倩

000000000000000000

000000000000000000

蕭伯忠

000000000000000000

許玉美

000000000000000000

000000000000000000

許家豪

000000000000000000

000000000000000000

劉郁敏

000000000000000000

000000000000000000

上一　被告之
訴訟　代理人　劉偉彥
被　　告　蔡昭雄
000000000000000000
刁黃秀英
000000000000000000
廖雪如
000000000000000000
施振昌
000000000000000000
方明俐
000000000000000000
000000000000000000
黃保村
000000000000000000
徐幸君
000000000000000000
徐孟瑜
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
兼上二人共同
訴訟　代理人　徐慈穗
000000000000000000
紀素眞
000000000000000000
陳淑雅
000000000000000000
徐昭雯
000000000000000000
鄭貞禎

兼上一被告之
訴訟　代理人　鄭秀女

被　　告　劉進發

　　莊國男

　　徐大維

被　　告　台灣金聯資產管理股份有限公司

法定　代理人　施俊吉
上一　被告之
訴訟　代理人　林忠良

被　　告　何雅琳

兼上一被告之
訴訟　代理人　王建東

被　　告　林德清（即姚鳳珠之承受訴訟人）

　　林啓源（即姚鳳珠之承受訴訟人）

　　林曉君（即姚鳳珠之承受訴訟人）

林鈳峻（即姚鳳珠之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

受告知訴訟人　合作金庫商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定　代理人　雷仲達

受告知訴訟人　徐大維

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示不動產應予變價分割，所得價金按如附表二所示兩造應有部分之比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表二所示各應有部分之比例負擔。

事實及理由

一、程序事項：

（一）被告多助開發實業股份有限公司（下稱多助公司）、被告張憲忠、被告李俊瑩、被告張淳娥、被告郭莉鈴即郭麗倩、被告蕭伯忠、被告許玉美、被告許家豪、被告劉郁敏、被告蔡昭雄、被告刁黃秀英、被告廖雪如、被告施振昌、被告方明俐、被告黃保村、被告徐幸君、被告徐孟瑜、被告徐慈穗、被告紀素眞、被告陳淑雅、被告徐昭雯、被告鄭秀女、被告鄭貞禛、被告劉進發、被告莊國男、被告徐大維、被告何雅琳、被告王建東、被告林德清（即姚鳳珠之承受訴訟人）、被告林啓源（即姚鳳珠之承受訴訟人）、被告林曉君（即姚鳳珠之承受訴訟人）、被告林鈳峻（即姚鳳珠之承受訴訟人）等人均經合法通知，無正當理由，均未於本院最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

（二）按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第168條定有明文。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第175條亦有明定。查被告姚鳳珠於起訴後之民國109年7月27日死亡，其法定繼承人則為林德清、林啓源、林曉君及林鈞峻等4人，嗣經原告於109年8月27日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第19至21頁），自應由被告林德清、林啓源、林曉君及林鈞峻等4人承受姚鳳珠部分之訴訟。

（三）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。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。又按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，有最高法院42年台上字第318號判例可參。復原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條第1項著有明文。查原告起訴後，伊訴之聲明迭經變更及更正（見原告歷次書狀），且前原列共有人多助公司之法定代理人為周永富，然因周永富早於本件起訴前已死亡，故原告其後於109年9月26日具狀更正多助公司之法定代理人為被告張憲忠（見本院卷二第17頁）；另姚鳳珠死亡後，原告本另變更及追加聲明請求被告林德清、林啓源、林曉君及林鈞峻等4人應就姚鳳珠部分為繼承並辦理繼承登記（見本院卷二第19至21頁），然其後因被告林德清、林啓源、林曉君及林鈞峻等4人業已辦理完成繼承登記，原告故而另具陳報（五）狀請求撤回此部分之聲明等情（見本院卷二第175頁），依上開規定，當均於法相合，應予准許。

（四）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：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2項定有明文。查依原告所提建物登記第一類謄本記載，可知被告李俊瑩、劉郁敏、許玉美及張淳娥等人前均曾將其等持分先後設定抵押權予合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫）；另被告許家豪、蕭伯忠及蔡子玉等人亦曾將其等持分設定抵押權予徐大維，原告並聲請對抵押權人合庫及徐大維就本件分割共有物事件為告知訴訟，經本院依法對抵押權人合庫及徐大維告知訴訟，惟上開抵押權人未依民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表明參加訴訟，且徐大維亦僅以被告身分表明其對原告所提變價分割並無意見，核已生上開民法第824條第2項第3款所定告知訴訟之效力。

二、原告主張：兩造共有如附表一所示建物及基地(下稱系爭建物、土地，合稱系爭房地)，各建物應有部分及基地配置持分如附表二。因兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，且系爭房屋為公寓大廈內之區分所有建物，如以原物分配，顯有困難，因而請求變價分割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求准許兩造共有系爭房地合併變價分割，所得價金按如附表二所示應有部分之比例分配。系爭房屋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，且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，故本件應降低伊舉證責任之證明度。依土地及建物登記謄本可知南天王大樓係在85年6月12日辦理建物第一次所有權登記，而被告王建東、何雅琳及徐大維、台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱台灣金聯公司）等多人在該大樓均有複數

樓層區分所有建物，其等均已提出書狀表示同意原告所為本件主張，故原告所提系爭土地之應有部分配置比例應無錯誤或不明確或悖於經驗法則之處等語。並聲明：請求判決如主文第1項所示。

三、被告徐大維、王建東、何雅琳、蔡子玉之遺產管理人張連峯、鄭貞禎、鄭秀女、廖雪如、李俊瑩、蔡昭雄及台灣金聯公司等人（下稱被告徐大維等人）前或提出書狀或當庭陳稱均以：同意原告所提分割方案，原告就其等所指系爭土地之應有部分配置比例均屬正確等語。

四、其餘被告多助公司等人則均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀為陳述。

五、本院得心證之理由：

（一）查原告主張上情，業據伊提出系爭房地之建物及土地登記謄本附卷可稽，且被告徐大維等人亦同意原告所為本件主張，而審之本院函詢臺中市中山地政事務所（下稱中山地政）提出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情形資料，業經中山地政函覆略以：「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17日中山地所一字第1090010234號函在卷可查（見本院卷二第153頁），已足見原告主張系爭房屋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，且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，此係土地登記規則第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，此為法令修正前之事實狀態，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伊請求分割共有物之權利等語，洵屬可採。

（二）又者，依土地及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，而被告台灣金聯公司則於104年1月9日、106年8月31日及107年12月17日分別經由拍賣取得建物，故由其權利移轉證書之內容即可知被告台灣金聯公司就系爭土地之應有部分比例如附表二所示，此有被告台灣金聯公司所提權利移轉證書及計算式等可參（見本院卷二第105至111頁），另被告王建東、何雅琳及徐大維等人在該大樓均有複數樓層區分所有建物，其等亦已提出書狀表示同意原告之主張且就系爭土地之應有部分配置比例，亦表示均無違誤等語，準此，益徵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，本件系爭建物對應於系爭土地之應有部分如附表二所示，尚非不得特定甚明。

（三）另原告主張兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議之情，乃為被告所不爭，且觀諸系爭房地之部分共有人即被告多助公司、郭麗倩及蔡子玉之遺產管理人張連峯等人之上開應有部分有遭法院查封之情，亦有系爭建物及土地登記謄本內之註記可參（見本院卷二第181至183頁，堪認原告主張上情，亦屬可採。

（四）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：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」，此民法第824條第1、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。

（五）經查，系爭建物屬南天王大樓內之樓層空間等情，有原告所提現場位置示意圖及照片等可參（見本院卷一第367至391頁），而系爭房地之共有人相同且眾多，亦有部分共有人之系爭房地之應有部分遭法院扣押在案，已如前述，故認本件雖得合併分割，但採原物分割尚有困難，如以變賣之方式為分割，自整體而言，可使系爭房地之經濟價值大幅提高，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。甚且，原告所為變價分割之主張，復為被告徐大維等人所同意，且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，則本院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，認系爭房地以採取變價分割，而由兩造按其等應有部分比例分配價金之方法分割，為最適當之分割方式。綜上，堪認系爭房地以原物分配顯有困難，採將系爭房地變價後，以價金按如附表二所示各共有人應有部分比例分配予兩造，較符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨，當屬最妥適公允，爰為如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不贅述。

七、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2項所示，應由兩造按如附表二所示其等應有部分之比例負擔。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　29　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　許惠瑜

以上為正本係照原本作成。

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，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。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　　110　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　許千士

附表一：14325建號及坐落基地

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	1811	如附表二

建 號	基地座落	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	
14325	臺中市○區○○○○段000000地號	一層：608.42 騎樓：181.76 合計：790.18	平台：85.77	如附表二
	臺中市○區○○路0000號			
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17345/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分16490/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分3748/100000。 ④下橋子頭段14791建號，面積27.89平方公尺，持分1/1。			