

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第209號

原告 柏林建設有限公司

法定代理人 李福川

被告 黃徐兌

黃義烈

兼前列二人

訴訟代理人

被告 黃銓榮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年10月13日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地及同段46建號建
物（門牌號碼臺南市○○區○○里○○00號）應予變賣，所得價
金由兩造按如附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示比例負擔。

事實及理由

一、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。另關於抵押權移存於抵押人
所應得部分，祇要符合民法第824條之1第2項各款規定，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

01 足。被告之被繼承人黃火山於民國94年12月22日將其所有坐
02 落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及同
03 段46建號建物（門牌號碼臺南市○○區○○里○○00號，下
04 稱為系爭建物，與系爭土地合稱為系爭不動產）應有部分4
05 分之3，設定擔保債權金額本金最高限額新台幣（下同）84
06 萬元之抵押權予陽信商業銀行股份有限公司，此有系爭不動
07 產之土地、建物登記第一類謄本可參（見本院110年度營司
08 簡調字第51號卷第43、47頁，下稱調解卷）。抵押權人陽信
09 商業銀行股份有限公司經本院告知訴訟而未參加（見本院卷
10 第31頁），參照前揭規定，其抵押權僅轉載於抵押人所分得
11 之部分。

12 二、原告起訴主張：系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表
13 所示。兩造間就系爭不動產無不分割之協議，亦無因物之使
14 用目的不能分割之情事，前經本院柳營簡易庭調解，無法為
15 分割之協議，爰依民法第823條、第824條規定，請求將系爭
16 不動產變價分割，以所得價金依附表所示比例分配予各共有
17 人。並聲明：如主文第一項所示。

18 三、被告抗辯：被告想要原物分割，系爭土地的西北角的空地可
19 以分給原告。被告不想變賣系爭不動產，但是原告的持分開
20 價105萬元，雖然後來降到90萬元，被告仍無力購買，被告
21 最多只能出70萬元，因為買不起只能勉強接受變價分割等
22 語，資為抗辯。

23 四、得心證之理由：

24 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
25 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
26 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
27 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
28 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
29 求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共
30 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
31 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823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。經查，系爭不動產為兩造所共有，應有部分如附表所示，且兩造就系爭不動產並無不分割之協議，而系爭不動產之使用目的，亦無不能分割之情形，有系爭不動產之土地、建物登記謄本附卷可佐（見調解卷第41-47頁），且為兩造所不爭執，自屬事實。而兩造前經本院臺南簡易庭110年度營司簡調字第51號調解，亦無法達成分割之協議，有調解事件進行單在卷可按，揆諸前揭規定，原告請求裁判分割系爭不動產，於法自屬有據，應予准許。

（二）次按分割共有物，除應謀共有人間之公平外，並應斟酌各共有人之利害關係，並共有物之性質、價格、利用價值、經濟效益及實際使用情形決之，以維持全體共有人之公平為標準，為適當之分配。經查：

1.系爭土地南側為寬約六公尺之道路、東側為寬約六公尺之道路，其上有門牌號碼台南市○○區○○里○○00號建物，上開建物已保存登記部分為一層樓磚造房屋，內有四個房間、前門、後門（即附圖編號A）。另東側有一鐵皮屋頂、磚造未保存登記建物，作為廚房、倉庫使用，南側有獨立門通往道路（即附圖編號C）。另東北側有二層樓未保存登記建物，目前由黃銓榮作為洗衣店使用，內有客廳、臥室、廚房、浴室，有獨立門通往東側道路（即附圖編號B）；西北側為鴿舍，目前已廢棄無法使用等情，業經本院會同兩造及臺南市佳里地政事務所測量員至現場勘測兩造使用現況屬實，並製有勘驗測量筆錄、現場照片、GOOGLE街景圖、附圖即臺南市佳里地政事務所複丈日期111年5月16日複丈成果圖在卷（見本院卷第45-79頁）足稽，且為兩造所不爭執，應可認定。

2.原告雖主張其向本院109年度司執字第72062號拍賣取得系爭建物即台南市○○區○○里○○00號建物應有部分4分

之1所有權，依據拍賣公告記載：「包含未保存登記建物全部」，故附圖編號B、C未保存登記建物，為台南市○○區○○里○○00號建物之部分，在本件原告請求分割共有物之範圍內，應一併為分割云云，然為被告所否認，辯稱附圖編號B、C建物並非系爭建物的部分，附圖編號B建物為被告黃銓榮所有，附圖編號C建物為黃銓榮之父親黃火山所建，為被告及訴外人黃轉成共有等語。經查：

(1)原告於110年1月27日本院109年度司執字第72062號拍賣程序中拍定取得系爭建物即台南市○○區○○里○○00號建物應有部分4分之1所有權，依據拍賣公告備考欄記載：「包含未保存登記建物全部」等情，業據本院依職權調取上開強制執行卷宗核閱無誤，惟上開「包含未保存登記建物全部」係何所指並不明確。

(2)經查，系爭建物依建物登記謄本記載為總面積105.35平方公尺之磚石造建物，與拍賣公告記載拍賣一層樓磚石造、樓層面積105.35平方公尺相同，與附圖編號A主建物面積118.57平方公尺大致相當。另本院109年度司執字第72062號拍賣程序中第一拍價格引用前案107年度司執字116666號強制執行程序第三次拍賣底價，而該107年度司執字116666號之不動產估價報告書，就系爭建物所為之鑑價為：「三吉段46建號為一層樓磚石造住宅，……建物價值42,000元。」此經本院調取上開強制執行卷宗查明。上開拍賣公告、不動產估價報告書鑑定之標的，與附圖編號B、C之樓層數、面積、材質均有不同，無從認定編號B、C建物為本院109年度司執字第72062號強制執行程序中拍賣之標的。

(3)再查，按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚

廁)等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築之增建建物(如可獨立出入之頂樓加蓋房屋)，或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷(最高法院103年度台上字第919號判決意旨參照)。經查，附圖編號B係二層樓鐵皮建物，目前為作為吉美洗衣店之店面使用，內有客廳、臥室、廚房、浴室，並有獨立門通往東側道路；附圖編號C係一層鐵皮屋頂磚造平房，目前作為廚房、倉庫使用，南側有獨立門通往道路，B、C建物與系爭建物即A建物均不相連，此經本院到場勘驗無誤。足徵附圖編號B、C建物在構造上不僅具有獨立性，有大門對外通往道路，無須仰賴編號A建物出入，在使用上有其獨立性，自屬獨立建物而非不具使用上之獨立性、常助原有建築物即編號A建物效用之附屬建物至明。

(4)綜上，原告於110年1月27日在109年度司執字第72062號拍賣程序中拍定取得系爭土地、系爭建物各4分之1所有權，依據拍賣公告備考欄雖記載「包含未保存登記建物全部」等語，然未保存登記建物係何所指並不明確，但由拍賣公告記載、不動產估價報告書鑑定之標的，與附圖編號B、C建物之樓層數、面積、材質均有不同，另附圖編號B、C建物在構造上、使用上有其獨立性，係屬獨立建物，並非系爭建物即編號A建物之附屬建物，附圖編號B、C建物並非本院109年度司執字第72062號強制執行程序中拍賣之標的應可認定。原告主張其於110年1月27日向本院109年度司執字第72062號拍賣程序中拍定取得系爭建物應有部分4分之1所有權，包含附圖編號B、C

建物云云，並無可採，故本件原告請求分割系爭建物之範圍，應為附圖編號A建物先予敘明。

3.按系爭土地地形方正，目前可由東側及南側通行道路，而系爭建物即附圖A建物が在系爭土地之中央，此有附圖複丈成果圖可按。被告雖主張希望原物分割，將系爭土地西北角即目前為廢棄鴿舍位置之土地分配予原告，被告就其餘土地仍保持共有云云。然查：

(1)系爭土地之使用分區使用地類別為鄉村區之乙種建築用地，原告之應有部分為4分之1，應分配105平方公尺土地（計算式： $420.59\text{m}^2 \div 4 = 105\text{m}^2$ ，小數點以下四捨五入，下同），應以分割後地形方正且能供建築使用，始符合經濟之效益。然如依被告主張將系爭土地西北角空地分配給原告，惟該分割出之土地為袋地，原告勢必向東或向南通行被告等人共有土地，始能通行公路而為通常使用，不符合全體共有人之利益；又西北角空地地形狹長不規則，不利於建築使用，更減損未來之交易價值，並非合適之方案。況且，本件分割共有物之標的尚有系爭建物即附圖編號A建物，面積118.57平方公尺，面積並非寬闊，倘依兩造之應有部分比例為原物分割，兩造每人分得之面積約30平方公尺（ $118.57\text{m}^2 \div 4 = 30\text{m}^2$ ），面積過小，造成日後使用之困難，難以實現系爭建物經濟上之利用價值。又系爭建物為一層樓磚造平房，有前後門，兩造分得之部分復均有出入之需求，勢必須另劃出共同使用之門廳或走道空間，並就該空間維持共有、約定使用或其他方式之法律關係，此舉不僅減少各共有人得有效利用之空間，徒增法律關係之複雜化，且有害於各共有之日常生活，並減損系爭建物之經濟價值，足見原物分割之方案顯有困難。

(2)另外，若將系爭不動產原物分配予被告，則受原物分配之被告依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人即原告，應予金錢補

01 償。然兩造對於系爭不動產價值如何，應以如何標準金
02 錢補償，並未有一致之意見，且受原物分配之一方亦未
03 必有資力以金錢補償他方，故兼採分割及金錢補償之分
04 割方式，恐將另生事端，亦非妥適。

05 (3)原告主張採行變賣系爭不動產，以價金分配於各共有人
06 ，被告亦表示同意。觀諸變賣分割之方式，在自由市場
07 競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對
08 於共有人而言，顯較有利。再者，民法第824條第7項已
09 增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人
10 有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買
11 者，以抽籤定之。」核其立法理由，乃共有物變價分割
12 之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，
13 故於變價分配之執程序，為使共有人仍能繼續其投資
14 規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物
15 之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件
16 優先承買之權。準此，兩造任一方既均有於公開拍賣程
17 序中，藉由優先承買權之行使而取得系爭不動產所有權
18 全部之機會，則在雙方經由拍賣程序取得系爭不動產之
19 機會係為均等之情況下，對兩造而言，實屬公平。故本
20 院認將兩造共有之系爭不動產予以變價分割，應屬最妥
21 適之分割方法，爰採為本件之分割方法，判決如主文第
22 一項所示。

23 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
24 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
25 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
26 。本件係因分割共有物事件涉訟，兩造之行為，均可認係按
27 當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故應由兩造按其
28 應有部分比例分擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第二
29 項所示。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

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 11 月 24 日

書記官 高培馨

附表

編號	共有人	應有部分比例及訴訟費用負擔比例
1.	黃徐兌	1/4
2.	黃義烈	1/4
3.	黃銓榮	1/4
4.	柏林建設有限公司	1/4