

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1714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 李青燕

李育源

上一人

訴訟代理人 李財寶

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國114年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落臺南市○○區○○段○○○地號土地及其上同段一九二建號建物應予合併變價分割，所得價金各由兩造依附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依如附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、本件被告李育源未於最後言詞辯論期日到場，被告李青燕未於言詞辯論期日到場，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、原告主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地及其上同段192建號建物即門牌號碼臺南市○○區○○里○○○0000號（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分比例均如附表所示。系爭房地並無不能分割之情事，或以契約訂有不分割之期限，然兩造無法達成自行分割之協議，為此，依民法第823條第1項、第824條第2項第2款、第5項規定，請求合併分割系爭房地，將系爭房地變賣，變賣所得價金由兩造依附表所示比例分配。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告方面：

01 (一)被告李育源未於最後言詞辯論期日到場，惟依其先前到庭之
02 陳述略以：希望不要分割，有意願和原告協商買回原告因拍
03 賣取得訴外人即被告李育源胞妹李雅慧原有之應有部分，對
04 分割方案沒有意見等語。

05 (二)被告李青燕未於言詞辯論期日到庭，惟有具狀表示同意原告
06 之分割方案。

07 四、得心證之理由：

08 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
09 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
10 在此限，民法第823條第1項定有明文。蓋共有為所有權之變
11 體，不能無特別喪失之原因，分割係以共有關係消滅為目的
12 之清算程序，共有於改良共有物不無妨礙，且於共有物之融
13 通亦多阻窒，國家經濟既受損害，並易啟各共有人彼此之爭
14 論，故法律不能不予各共有人以隨時請求分割之權，使共有
15 之關係容易消滅，於公私皆有裨益（民法第823條立法理由
16 參照）。另按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，
17 共有人得請求合併分割，民法第824條第5項定有明文。又民
18 法第824條第5項規定，係為促進土地利用，避免土地細分而
19 設；除法令有不得合併分割之限制，如土地使用分區不同，
20 而不得合併一宗土地予以分割外，各共有人之應有部分是否
21 相同、是否相鄰均非所問（最高法院103年度台上字第1195
22 號判決意旨參照）。經查，系爭房地為兩造共有，各共有人
23 暨其應有部分比例各如附表所示等情，業據原告提出系爭房
24 地之土地建物登記第一類謄本暨異動索引各1份、本院民國1
25 13年7月8日南院揚112司執乾字第112152號不動產權利移轉
26 證書影本1紙為證（見調字卷第53頁至第63頁，本院卷第33
27 頁至第47頁，調字卷第27頁至第29頁）。次查，原告主張系
28 爭房地並無物之使用目的不能分割或以契約訂有不分割之期
29 限，且無不分割之約定，被告均未爭執，被告李育源雖稱希
30 望不要分割（見本院卷第107頁），惟並未具體敘明有何不
31 能分割或以契約約定不分割之情事，自非法院得不依共有人

01 之請求裁判分割共有物之正當理由，尚難憑採。此外，本院
02 復查無系爭房地有民法第823條第1項但書不能分割或同法第
03 824條第5項因法令限制不得合併分割之情形。從而，原告依
04 上開規定，訴請合併分割系爭房地，洵屬有據，應予准許。

05 (二)再按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
06 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
07 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
08 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
09 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
10 以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項第2款定
11 有明文。又按法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，
12 固應由法院依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分
13 割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘
14 束，惟共有物之分割，既採原物分割為原則，如原物分配有
15 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，始得為
16 全部原物分配以外之分配方法。經查，本件分割共有物事件
17 前於起訴時經本院訂期調解，經承辦司法事務官認不宜調解
18 視為不成立（見調字卷第47頁），業有本院113年度營司調
19 字第130號卷宗可憑，嗣被告李育源雖稱有意願與原告協商
20 買回李雅慧原有之應有部分，惟至本件言詞辯論終結之日仍
21 未達成協議（見本院卷第107頁至第108頁、第127頁），堪
22 認兩造就系爭房地確已無法以協議分割。又系爭房屋為2層
23 樓透天建築，現供被告李育源胞弟李財寶（亦為被告李育源
24 本件訴訟代理人）、李雅慧共同居住使用，業經被告李育源
25 於本院審理時所自陳（見本院卷第107頁至第108頁），並有
26 現場照片12張、臺南市政府警察局新營分局113年12月3日南
27 市警營偵字第1130760142號函檢附之房屋查訪紀錄表1紙在
28 卷可稽（見本院卷第49頁至第55頁、第85頁）。本院審酌原
29 告請求將系爭房地變價分割，被告李青燕已具狀表示同意
30 （見本院卷第123頁），可認其等均無以原物分配取得特定
31 部分之意願，被告李育源到庭僅稱對分割方法無意見（見本

院卷第108頁），縱依原告主張方案將系爭房地變價分割，同為共有人之被告亦得以其可受分配額抵付價金，依相同條件優先承買系爭房地（臺灣高等法院暨所屬法院105年度法律座談會民執類提案第14號研討結果參照），對被告李育源並無不利，且將系爭房地採相同之方式分割，亦有助於土地房屋使用歸一，並斟酌系爭房地使用情形、兩造之利益及意願等一切情形後，認原告主張將系爭房地合併變價分割，係最符合全體共有人利益及意願之分割方案，而為公允、妥適，自屬可採，爰判決如主文第1項所示。

(三)另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；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項至第3項規定甚明。是關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇須符合民法第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。查訴外人即被告父親李宏良前於88年9月14日將其就系爭房地之應有部分全部設定擔保債權總金額為新臺幣（下同）360,000元之最高限額抵押權予訴外人台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行），有系爭房地之土地建物登記第一類謄本各1份在卷可稽（見調字卷第53頁至第63頁）。嗣台新銀行經本院告知訴訟未到庭，亦未聲明參加訴訟，有本院民事庭113年10月7日南院揚民丁113年度訴1714字第1131009007號函（稿）1紙在卷可查（見本院卷第21頁），揆之前揭規定，該受訴訟告知人之抵押權，於本件共有物分割之效力發生即本件判決確定時，應僅得移存於抵押物即系爭房地變賣後抵押人所分得之價金，並準用民法第881條第2項規定，抵押權人對該價金債權有權利質權。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款、第5項規定，請求分割系爭房地，應屬有據，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。本件乃因分割共有物涉訟，共有物分割方法係考量全體共有人利益所定，兩造均同受其利，若全由一造或敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰依前開說明，審酌兩造就系爭房地之應有部分比例及本件訴訟乃原告所提起，認本件訴訟費用應依兩造之應有部分比例各負擔如附表所示。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
民事第四庭 法 官 徐安傑

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，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 114 年 3 月 14 日
書記官 顏珊珊

附表：

共有人	應有部分比例（即訴訟費用負擔比例）
原告寶鑫資產管理有限公司	4分之1
被告李青燕	4分之1
被告李育源	2分之1

