臺灣雲林地方法院民事判決

109 年度六簡字第27號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司
法定代理人　宋尚賢
被　　告　陳宏志
　　陳宏政
　　陳宏毅
上開　1人
訴訟代理人　陳文英　　住雲林縣○○市○○路○○巷○○號
被　　告　陳淑芳　　住臺中市○○區市○路○○○巷○○號
　　宜光資產有限公司
　　設臺中市○○區○○○○路○○號2樓
法定代理人　黃淑宜　　住臺中市○○區○○○○路○○號
被　　告　優渥資產管理有限公司
　　設臺中市○○區○○○○街○○○號3樓
法定代理人　榮桂蘭　　住臺中市○○區○○○○街○○○號

上列當事人間分割共有物事件，於民國108 年4 月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

兩造共有如附表所示之土地及建物准予變價分割，所得價金按附表變賣價金分配比例欄所示分配比例分配。

訴訟費用由兩造各依附表訴訟費用分擔比例欄所示比例負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序方面：

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1 項定有明文。本件原告主張分割之不動產為附表所示土地（下稱系爭土地）及建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），係位於本院轄區，是以本院就本件分割共有物訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、被告陳宏政、陳淑芳、宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司經合法通知，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、實體方面：

一、原告起訴主張：

系爭不動產為兩造所共有，兩造間系爭不動產之分割無法達成協議，復無依使用目的不能分割之情形，爰依法請求將系爭不動產予以分割。查系爭不動產為3 層樓房，目前做為住宅使用，僅有單一出入口，倘將系爭不動產為原物分割，則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，造成日後使用上之困難，難以實現系爭不動產建物經濟上之利用價值，請准許變價分割系爭不動產全部，即依兩造應有部分比例分配價金之分割方式等語。並聲明：如主文第1 項所示。

二、被告則以：

㈠、被告陳宏志：我爺爺已95歲，且有癌症，行動不便，可否向原告承租等語，資為抗辯。

㈡、被告陳宏毅：我爺爺已95歲，住在裡面，不適合搬離該處等語，資為抗辯。

㈢、被告陳宏政、陳淑芳、宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又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823 條第1 項、第824 條第5 項分別定有明文。再分割共有物於當事人協議不諧時，如當事人無特約或共有人之不同意顯無理由者，得以裁判定之（最高法院18年上字第2199號判例意旨參照）。經查，系爭不動產由兩造共有，應有部分各如附表之應有部分欄所示等事實，業據原告提出系爭土地及系爭建物登記第三類謄本（見本院卷第3 頁至第11頁），堪信屬實。又系爭不動產並無不

為分割之協議或因物之使用目的而不能分割之情事，復查無何法令之限制，揆諸上開說明，原告自得隨時請求分割，故原告請求分割系爭不動產，自應准許。

㈡、次按共有物之分割，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、以原告分配於各共有人。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 項復有明定。再按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上字第600號判決意旨參照）。爰審酌系爭建物為2 層樓加強磚造房屋，1 樓面積為48.59 平方公尺，2 樓面積為54.12 平方公尺，總面積合計為102.71平方公尺，此有系爭建物登記第三類謄本在卷可稽（見本院卷第10頁），倘為原物分配，則兩造所得面積顯然過於狹小，且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，並減損系爭不動產之經濟價值，足見原物分割之方案顯有困難。另若將系爭不動產原物分配予兩造其中一人，則受原物分配者依民法第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，應予金錢補償。然其受原物分配之一方亦未必有資力以金錢補償他方，故兼採分割及金錢補償之分割方式，恐將另生事端，亦非妥適。原告主張採行變賣分割之方式，在自由市場競爭之情形下，將使系爭不動產之市場價值極大化，對於共有人而言，顯較有利。再者，民

法第824條第7項已增訂：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」之內容，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。是本院審酌系爭不動產之使用情形、經濟效用、兩造之利益等一切情形後，認系爭不動產以變價方式分割，並按兩造應有部分比例分配較為適當，且符合公平原則。

㈢、按應繼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、權利人經共有人告知訴訟而未參加；又前項但書情形，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2項第3款、第3項定有明文。經查，本件原告就系爭不動產應有部分設定最高限額抵押權予黃淑宜，而本院亦將本件分割共有物事件告知黃淑宜，惟黃淑宜並未表明參加訴訟（見本院卷第55頁反面），則其最高限額抵押權在分割後應移存於原告分得部分，但本件因係採變價分割，故受告知人即黃淑宜之權利，依民法第824條第3項規定，即準用民法第881條第1項、第2項規定對原告因系爭不動產受分配價金當然取得權利質權，藉以保障受告知訴訟人，即黃淑宜之權利，附此敘明。

㈣、按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人不生效力而已，並非絕對無效；裁判分割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力；且債務人之應有部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查

封效力之所及，於假處分亦無影響（最高法院72年台上字第2642號判決意旨、同院69年度第14次民事庭會議決議可資參照）。查被告陳宏政於系爭土地分割前之應有部分雖分別經債權人彰化縣地方稅務局以105 年6 月15日彰稅法字第000000000A函辦理禁止處分登記在案，以及系爭土地及系爭建物分割前之應有部分，經合作金庫商業銀行股份有限公司聲請本院以108 年度10月30日雲院忠108 司執丁字第35289 號函辦理查封登記在案，有系爭土地及系爭建物登記第三類謄本在卷可證，然而，裁判分割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共有物，當不發生有礙執行效果之問題；且債務人之應有部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查封效力之所及，故系爭土地及系爭建物分割後，債權人所實施之禁止處分登記及查封登記亦應當然轉於被告陳宏政因系爭不動產受分配價金，併予敘明。

四、從而，原告依民法第823 條第1 項前段規定，訴請分割系爭不動產，為有理由，且以將系爭不動產變價分割為最適宜之分割方法，爰判決兩造所共有之系爭不動產應予變價分割，所得價金按附表「變賣價金分配比例」欄所示比例分配之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

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。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，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，如全部由被告負擔，將顯失公平，依前開規定，除被告按其應有部分比例負擔外，勝訴之原告亦應按其應有部分比例負擔之。爰另諭知訴訟費用之負擔比例如主文第2 項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　27　　日

斗六簡易庭　　法　官　溫文昌

以上正本係照原本作成。

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（須按他造人數附繕本）。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　張宏清

附表：

共有人	雲林縣斗六市海豐崙段海豐小段1302-30 地號土地應有部分	雲林縣斗六市海豐崙段海豐小段128 建號建物應有部分	變賣價金分配比例	訴訟費用分擔比例
中天資產管理顧問有限公司	2/24	2/24	2/24	2/24
陳宏志	2/9	2/9	2/9	2/9
陳宏政	1/6	1/6	1/6	1/6
陳宏毅	2/9	2/9	2/9	2/9
陳淑芳	2/9	2/9	2/9	2/9
宜光資產有限公司	1/24	1/24	1/24	1/24
優渥資產管理有限公司	1/24	1/24	1/24	1/24