臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第196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　宜光資產有限公司
法定代理人　黃淑宜
被　　告　優渥資產管理有限公司
法定代理人　榮桂蘭
被　　告　余毓欣
受 告知人　黃淑宜
　　有限責任桃園信用合作社
法定代理人　蔡仁雄

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年4 月9 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有如附表一所示之不動產應予變價分割，變價所得之價金按附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表二所示比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：如附表一所示之不動產（下稱系爭不動產）為兩造所共有，應有部分比例如附表二所示，兩造並無不得分割之協議，亦無不能分割之原因；又系爭不動產之建物部分係公寓大廈專有部分，僅有一出入口，顯無法將一戶房屋按應有部分比例強行分割，而土地部分則為該建物之基地應有部分，系爭不動產不得分離而為移轉或設定負擔，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項第2 款前段規定提起本件訴訟，請求依變價方式分割等語，並聲明如主文第1 項所示。

二、被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，而被告宜光資產有限公司（下稱宜光公司）、優渥資產管理有限公司（下稱優渥公司）則具狀陳稱：同意原告變價分割之請求等語。

三、得心證之理由：

（一）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，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭不動產為兩造所共有，且無不分割之協議，亦無法定不能分割事由等情，業據原告提出系爭不動產登記謄本為證（見本院卷第20至25頁），且被告宜光資產公司、優渥資產管理有限公司亦均具狀表示同意分割，是依上開證據調查結果，堪信原告之主張為真實。本件系爭不動產既為兩造所共有，原告依前揭規定請求分割系爭不動產，洵屬有據。

（二）次按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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第2項、第3項定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限，依前揭條文規定之裁判分割共有物之方法有三：1、以原物分配於各共有人。2、變賣共有物以價金分配於各共有人。3、以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以價金補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利

，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號判決意旨參照）。

（三）查系爭不動產為門牌號碼桃園市○○區○○○街○○○ 號5樓之建物及其坐落之土地應有部分，屬公寓大廈中單一樓層之區分所有建物；而系爭不動產中土地部分，依公寓大廈管理條例之規定，不得與建物分別讓與，於審酌分割方法時自應與建物共同審酌。又系爭不動產中建物部分，面積為83.09 平方公尺，兩造之應有部分則如附表二所示，若採原物分割，各人得分配之面積最多僅為10平方公尺，實際上難以利用。且該建物僅有單一之出入口，現實上亦無從分割部分供獨立使用，採原物分割確有困難之處，復衡以原告及被告宜光公司、優渥公司均表示應以變價方式為分割等情，從而，為利系爭不動產之完整利用，應將建物及土地部分由同一人取得，以降低法律關係之複雜性，於此等無法以原物分配或分歸部分共有人所有，並補償其他共有人之分割方式情形，僅得以變價分割之方式，較能維持系爭不動產之完整使用及降低法律關係之複雜性。是本院認應以變價分割並將所得價金依附表二所示應有部分比例分配兩造之方式較符合兩造之利益，自應以該方式為分割較為適當。

（四）又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 之1 條第2 項定有明文。經查，訴外人陳月禀於98年4 月15日將附表一所示建物應有部分1/2 及及其坐落之土地，共同設定新臺幣（下同）145 萬元之抵押權予有限責任桃園信用合作社；原告於108 年10月

15日將附表一所示建物應有部分1/4及及其坐落之土地，共同設定50萬元之抵押權予黃淑宜，均有前揭謄本可參，並經本院依法對上開抵押權人告知訴訟，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，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，併予敘明。

四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條第2項第2款前段規定，請求就兩造共有之系爭不動產予以裁判分割，為有理由，應予准許，並就系爭不動產之分割方式，諭知如主文第1項所示。

五、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，本院斟酌何種分割方法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。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失公平，而應由兩造依附表二所示應有部分之比例分擔，較為公允，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　17　　日

桃原簡易庭　法　官　陳華媚

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）。

余委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　石曉芸

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　20　　日

【附表一】

【土地部分】

土地座落				面　積 （平方公尺）	權 利 範 圍

（續上頁）

縣　市◯鄉鎮市區◯ 段		地號		
桃園市	○○○區　○○○段	284	15201	余毓欣：56/100000 中天資產管理顧問有限公司：56/200000 宜光資產有限公司：56/400000 優渥資產管理有限公司：56/400000 合 計：112/100000

【建物部分】

建號	基地坐落 建物門牌	建物層數、所在樓層、總面積（平方公尺）	權　利　範　圍
桃園市○○○區○○○段284 地號江南段1206建號	桃園市桃園區國強一街211號5樓	層數：13層 樓層：第5層 總面積：83.09 陽台：9.77 露台：5.38 花台：0.89	余毓欣：1/2 中天資產管理顧問有限公司：2/8 宜光資產有限公司：1/8 優渥資產管理有限公司：1/8 合 計：全部

【附表二】

共　有　人	共有比例
余毓欣	1/2
中天資產管理顧問有限公司	2/8
宜光資產有限公司	1/8
優渥資產管理有限公司	1/8