臺灣屏東地方法院簡易民事判決

108年度潮簡字第654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　劉秋菊
訴訟代理人　吳澄潔律師
複 代理人　張錦昌律師
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

當事人間分割共有物事件，本院於民國109 年1 月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○○○○○○號土地及屏東縣○○鄉○○段○○○○號建物，應予合併變價分割，所得價金依附表所示兩造應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告宜光資產有限公司、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，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。

二、原告主張：緣坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地（面積58.20平方公尺）、同段148地號土地（面積25.84平方公尺）及同段257建號建物，為兩造所共有，應有部分均如附表所示，兩造並無因使用目的不能分割之情形，亦無不得分割之約定，然兩造無法達成協議分割，為此起訴請求合併裁判變價分割等語。聲明：請求准予裁判分割。

三、被告方面：

㈠被告劉秋菊則以：不同意變價分割，希望能以原告及被告宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司取得之價格向他們購買等語。

㈡被告宜光資產有限公司、優渥資產管理有限公司未於言詞辯論期日到場，惟依其提出書狀略以：同意原告變價分割等語。

四、本院判斷：

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。」、「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。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。」此民法第823 條第1 項、第824 條第1 、2 、5 項分別定有明文。次按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟，屬於形成判決，法院依民法第824 條之規定，決定共有物之分割方法時，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。經查，系爭土地及建物為兩造所共有，應有部分均如附表所示乙節，業經原告提出土地登記第一類謄本、建物登記第一類謄本為證（見本院卷第42-47 頁），應可信為實在，又上開土地依其使用目的既無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，復無法協議分割（見本院卷第61頁），則原告請求合併裁判分割系爭土地，即無不合。系爭建物僅有一個出入口，使用上具有不可分性；再者系爭土地面積僅84.04 平方公尺（58.20 ＋25.84 ＝84.04 ），面積非大，而系爭建物坐落其上，足見系爭土

地與系爭建物不宜各自分離，而分屬不同所有人，以免造成土地與建物關係複雜，而有依原物分配顯有困難之情形，故本院認為應以變價分割，較能發揮土地及房屋整體經濟利用價值，屬最適當之分割方案，變賣上開土地及房屋後所得價金由兩造按如附表所示之比例分配，爰判決如主文第1項所示。至於被告劉秋菊表示要依其餘共有人取得之價格，向他們購買云云，原告已表明不同意（見本院卷第61頁），故被告此之抗辯，自屬難行。

㈡次按「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：．．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，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。」此民法第824條之1第2項第3款、第3項分別定有明文。本件抵押權人黃淑宜就原告中天資產管理顧問有限公司所有系爭土地及系爭建物應有部分設定有抵押權，有上開土地、建物登記謄本可考，因抵押權人黃淑宜經原告告知訴訟，有抵押權人黃淑宜聲明狀可查（見本院卷第72頁），然未參加本件訴訟，故依上開規定處理之。

五、訴訟費用負擔之依據：本件為分割共有物事件，性質上並無訟爭性，得由任一共有人訴請分割，兩造本可互換地位，而本院審酌上開訴訟費用全部由敗訴之被告等二人負擔，顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按如附表所示應有部分比例負擔，爰判決如主文第2項所示。

六、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　　2　　月　　13　　日

潮州簡易庭　法　官　曾吉雄

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　　109　　年　　2　　月　　13　　日

書記官　張婉郁

附表：

共有人	應有部分
劉秋菊	1/2
中天資產管理顧問有限公司	1/4
宜光資產有限公司	1/8
優渥資產管理有限公司	1/8