臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第1366號

原　　告　中天資產管理顧問有限公司
法定代理人　宋尚賢
原　　告　宜光資產有限公司
法定代理人　黃淑宜
原　　告　優渥資產管理有限公司
法定代理人　榮桂蘭
上2人共同
訴訟代理人　宋尚賢
被　　告　陳鄭香
　　陳勝政
　　陳俊郎
　　陳勝智
　　陳麗婳
　　陳麗惠
　　陳麗茵
訴訟代理人　朱清雄律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地及其上同段214建號建物，均應予變價，所得價金由兩造按應有部分比例分配。

訴訟費用新臺幣6,170元由兩造按附表所示應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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。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。訴訟之結果，於第三

人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；前項受通知人得於通知送達後5日內，為第242條第1項之請求；第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條之規定，民法第824條之1第2項、第3項、民事訴訟法第67條之1分別定有明文。查原告中天資產管理顧問有限公司就其所有坐落彰化縣○○鄉○○○段○○○○號土地及其上同段214建號建物之應有部分各27分之1，於民國108年10月23日設定最高限額新臺幣50萬元之抵押權予黃淑宜，本院爰依前開規定對抵押權人黃淑宜行告知訴訟，合先敘明。

二、被告陳鄭香、陳勝政、陳俊郎、陳勝智、陳麗烽、陳麗惠均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。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

兩造共有彰化縣○○鄉○○○段○○○○號、面積122.74平方公尺之土地及其上同段214建號、門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○段○○號之建物（下稱系爭房地），應有部分比例如附表所示。系爭房地並無不能分割之事由，兩造間亦未訂有不分割之契約，而且就分割方法不能達成協議。查系爭房地為住宅，僅單一出入口，採原物分配方式顯有困難，爰請求予以變價分割，並聲明請求判決如主文所示等語。

二、被告陳麗茵陳稱：對變價分割方案沒有意見等語。

三、其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，系爭房地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，且兩造無法協議分割之事實，業據提出土地、建物登記謄本為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。是以原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求分割系爭房地，於法有據，應予准許。

五、按共有物之分割方法，法院得因任何共有人之聲請，命為以原物分配於各共有人，或原物分配顯有困難時變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。經查，系爭房地為2層樓房之透天住宅，僅單一出入口，有原告提出之照片為憑，並為被告所不爭執，堪予認定。是以系爭房地顯難以原物為分割，而原告主張變價分割，被告未有反對之意見，亦未提出其他分割方案供本院參酌，足見變價分割對被告並無不利，故本院認系爭房地以變價分割為適宜之分割方法。爰諭知系爭房地之分割方法如主文第1項所示。

六、原告中天資產管理顧問有限公司將其所有系爭房地之應有部分，設定抵押權予黃淑宜，抵押權人受訴訟告知未聲明參加訴訟，則依民法第824條之1第2項規定，系爭房地上所設定之抵押權，應移存於抵押人分割所得之部分，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　12　　日

民事第一庭　　法　官　施錫揮

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　109　　年　　2　　月　　12　　日

書記官　顏麗芸

附表：共有人應有部分比例

彰化縣○○鄉○○○段○○○○號 彰化縣○○鄉○○○段○○○○號	
共有人	應有部分比例
中天資產管理顧問有限公司	27分之1

（續上頁）

宜光資產有限公司	27分之1
優渥資產管理有限公司	27分之1
陳鄭香	9分之1
陳勝政	9分之1
陳俊郎	9分之1
陳勝智	9分之1
陳麗烽	9分之1
陳麗茵	9分之2
陳麗惠	9分之1