臺灣臺中地方法院民事裁定

109年度司拍字第460號

聲　請　人　林來發
　　林培元
　　郭坤榮
　　郭坤元
　　郭瑞坤
　　郭月桃
　　郭正輝
　　郭紅玲
　　郭幸媚
　　郭淑怡
　　溫林看
　　林玉加
　　顏貴華
　　林陳淑麗
　　林春萬
相　對　人　林豐泰
　　林陳翠雲
　　林豐書
　　林哲熙
　　林綉鳳
　　林色虹
　　林秀指
　　林淑紅
　　林手環
　　林色華

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　　文

相對人林豐泰所有如附表編號1所示之不動產准予拍賣。

相對人所有如附表編號2所示之不動產准予拍賣。

聲請程序費用新臺幣貳仟元由相對人連帶負擔。

理　　由

一、按以原物為分配時，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。前條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。民法第824條第3項、第824條之1第4項及第873條分別定有明文。又依民法第824條第3項規定申請共有物分割登記時，共有人有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。土地登記規則第100條之1亦有明定。

二、次按非訟事件法第73條第1項固規定：「法定抵押權人或未經登記之擔保物權人聲請拍賣擔保物事件，如債務人就擔保物權所擔保債權之發生或其範圍有爭執時，法院僅得就無爭執部分裁定准許拍賣之」，然參酌其立法理由可知，該條規定所稱「法定抵押權」係以未經登記者為限，若法定抵押權已辦理登記，即無擔保債權發生或範圍不明確之情形，自無該條規定之適用。是以，共有物分割登記時，補償義務人分得土地若已為受補償人辦理抵押權登記，即非未經登記之抵押權，參諸前揭說明，即無須適用非訟事件法第73條第1項之規定（臺灣桃園地方法院108年度抗字第199號裁定意旨參照）。

三、聲請人聲請意旨略以：本案兩造間請求分割共有物事件，業經臺灣高等法院臺中分院102年度重上更㈠字第16號判決確定，並辦理分割登記完畢。相對人等繼承林石金之權利義務，負擔林石金對聲請人所應金錢補償新臺幣（下同）1,354,812元，另相對人林豐泰則因取得陳萬見之應有部分，負擔陳萬見對聲請人所應金錢補償2,063,456元，聲請人並以之分別對相對人所公同共有如附表編號2所示土地、相對人林豐泰所有如附表編號1所示土地設定普通抵押權為擔保，經

登記在案。惟相對人等迄今仍未依前開判決所命金錢補償範圍對聲請人給付，為此聲請准予拍賣如附表所示抵押物以資受償等語。

四、經查，聲請人主張上情，業據其提出臺灣高等法院臺中分院102年度重上更㈠字第16號判決、最高法院104年度台上字第1497號判決暨其判決確定證明書、土地登記申請書、判決共有物分割法定抵押權登記清冊、他項權利證明書、不動產第一類登記簿謄本等影本資料為憑，堪信為真實。相對人應補償聲請人之金錢於上開分割共有物判決確定時即應給付，聲請人陳稱迄今尚未受償等情，形式上合於實行抵押權之要件。是聲請人聲請拍賣如附表所示不動產，於法有據，應予准許。

五、依非訟事件法第21條第2項、第23條、民事訴訟法第85條第2項，裁定如主文。

六、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費1,000元。

七、關係人如就聲請所依據之法律關係有爭執者，得提起訴訟爭執之。關係人如主張擔保物權之設定係遭偽造或變造者，於本裁定送達後20日內，得對擔保物權人向本院另行提起確認之訴。如已提起確認之訴者，得依非訟事件法第74之1條第2項準用同法第195條規定聲請法院停止執行。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　9　　日

簡易庭司法事務官　賴義璋

附表：

編號	土地坐落 市	○鄉鎮市區○	段	○○段	地號	地目	面積 平方公尺	權利範圍
1	臺中	○○○區	○○○段		719-10		1073.89	26203分之3384
2	臺中	○○○區	○○○段		719-10		1073.89	公同共有26203分之3385

備註：㈠編號1不動產所有人：林豐泰（標的登記次序：0084）。
㈡編號2不動產所有人：林陳翠雲、林豐泰、林豐書、林哲熙、林綉鳳、林色虹、林秀指、林淑

（續上頁）

紅、林手環、林色華等10人公同共有（標的登記次序：0074至0083）。