臺灣花蓮地方法院民事判決

109年度訴字第415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　陳朱素娥
　　陳曉龍
　　陳曉伶
　　宜光資產有限公司
法定代理人兼
受訴訟告知人　黃淑宜

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落花蓮縣○○市○○段○○○○○○號土地及其上同段421建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○○○○街○　號，含增建部分），准予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、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 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、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條之1第2 項定有明文。查依原告所提出之土地登記第一類謄本記載，可知坐落花蓮縣○○市○○段○○○○○　○號土地及其上同段421 建號建物（門牌號碼：花蓮縣○○市○○○○○街○　號，含增建部分，下稱系爭房屋，合稱系爭房地），設定有擔保債權總額新臺幣（下同）50萬元之最高限額抵押權予訴外人即被告宜光資產有限公司（下稱宜光公司）法

定代理人黃淑宜，原告並聲請對其就本件分割共有物事件為告知訴訟，經黃淑宜陳明其對起訴內容知之甚詳，充分瞭解抵押權人參加訴訟之權利，並表明不為訴訟參加（卷101至102頁），經核已生上開民法第824 條第2項第3款所定告知訴訟之效力，併予敘明。

三、原告主張：伊為系爭房地之共有人之一，系爭房地並無因物之使用目的不能分割或以契約訂有不分割期限之情形，且迄今未能由兩造為分割方式之協議，又系爭房地為二層樓房，目前做為住宅使用，僅單一出入口，單層面積並非寬闊，倘依兩造之應有比例為原物分割，則每人分得面積過小，亦無法獨立出入使用，將造成日後使用之困難，難以實現系爭房地經濟上之利用價值，為避免系爭房地法律關係複雜化，保持系爭房地之完整利用性及發揮最高經濟上之利用價值，爰依民法第824條第2項第2 款規定，請求准以變賣共有物之方式分割系爭房地等語，並聲明：如主文第一項所示。

四、被告陳朱素娥、陳曉龍、陳曉伶經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦不提出書狀答辯供本院斟酌，惟被告宜光公司則以書狀表示同意變價分割（卷100頁）。

五、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。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：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。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823條第1項、第824 條第1項、第2項分別定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之

經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號判決意旨參照）。

㈡原告主張之事實，業據提出第一類謄本等件影本為證，而被告就原告主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用第1 項之規定，視同自認，是原告主張之事實，堪信為真實。本院審酌系爭房屋僅有單一之出入口，而共有人有5 人，如採原物分割方式，因兩造欲利用唯一之出入口進出，須在系爭房屋之空間中再行分割共有通道以利出入，勢必削減兩造所得分配面積，且兩造就該通道尚須維持一定之法律關係（維持共有，或分歸一人單獨所有而約定供其他分得人使用，或其他方式），方能各自使用、收益分得部分，徒使法律關係複雜化，增加兩造就系爭房屋使用上之不便，審諸兩造間並無信任基礎，其中原告之應有部分係自法院拍賣取得，倘強將系爭房屋為原物分配，兩造就系爭房屋之共同使用，易因互相箝制而孳生紛爭，實難發揮不動產之經濟效用，致系爭房屋之利用價值嚴重減損，基上，可徵若採原物分割，誠非可取之分割方式。又兩造均無表示願受共有物之全部分配，而以金錢補償其他未受分配之共有人者，是以原物分配予部分共有人，而使未受分配之共有人受金錢補償之方式，亦不可行，故本件以原物分配顯有困難，而如以變價方式分割，經公開競價結果，當得獲與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩造，對各共有人均屬公平，較符合全體共有人之利益。另參以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人仍有依相同條件優先承買之權，是兩造如認經由公開拍賣機制所拍定之價格係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得系爭房地之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二致，益且買受人取得系爭房地完整所有權，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係單純化，進而促

進其經濟價值。是以，本院認為變賣系爭房地，由兩造按其應有部分之比例分配價金之分割方法應屬適當。

㈢綜上，本院審酌共有物之性質及全體共有人之利益等情，認系爭房地之分割，應以變價分割方式為宜，並應按兩造應有部分比例分配。

六、據上論結，原告提起本件訴訟，請求將系爭房地以變價方式予以裁判分割，並由兩造分取價金，為有理由，應予准許。

七、訴訟費用負擔之依據：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二項所示。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事庭　法　官　　李可文

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　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　　陳雅君

附表：

共有人姓名	應有部分

（續上頁）

陳朱素娥	4分之1
陳曉龍	4分之1
陳曉伶	4分之1
中天資產管理顧問有限公司	16分之3
宜光資產有限公司	16分之1