臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第633號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　黃貴源
　　袁金福
受告知訴訟人　元大商業銀行股份有限公司
法定代理人　范志強

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110 年1 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○號土地及同段721建號建物（門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里○○鄰○○街○○○ 號，含附圖增建部分），均應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表所示之比例負擔。

事實及理由

一、被告黃貴源經合法通知，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：坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及其上同段721 建號建物（門牌號碼苗栗縣○○鎮○○里○○鄰○○街○○○ 號，含附圖增建部分，下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地）為兩造所共有，各共有人之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之情形，共有人間亦無不分割之約定，惟兩造無法達成分割協議，爰依民法第823 條第1 項、第824 條規定，請求裁判分割系爭房地。因系爭房屋為2 層加強磚造透天建物，人員進出共用同一大門，上下樓層亦僅利用唯一室內樓梯，並以系爭土地為其基地，結構及交易上均為一體，難以原物分割。為消滅共有關係，原告主張系爭房地均以變價方法

分割，所得價金按原應有部分比例分配予兩造等語。並聲明：如主文第1項所示。

三、被告袁金福同意原告主張之分割方法；被告黃貴源則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、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。原告主張系爭房地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表所示，系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定等情，為被告袁金福所不爭執，並有系爭房地登記謄本、房屋稅籍證明書、現場照片、地籍圖謄本、原始建物及增建部分測量成果圖、空照圖等在卷可稽（見卷第27至44-2頁、第105至109頁、第115至118頁），堪信為真實。又被告黃貴源之應有部分，前雖經本院94年4月25日苗院霞94執全恭字第209號函囑託辦理假扣押查封登記，然共有物之應有部分經實施查封後，共有人（包含執行債務人及非執行債務人）仍得依民法第824條規定之方法，請求分割共有物。裁判分割係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。且債務人之應有部分經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查封效力之所及，於保全執行亦無影響，殊無於實施假處分或假扣押之後，不准分割之法律上理由（最高法院69年度第14次民事庭會議決議、69年台上字2403號判例、72年台上字第2642號判例意旨參照）。準此，被告黃貴源之應有部分縱經假扣押，仍不影響本件分割之進行，原告請求裁判分割系爭房地，於法有據。

五、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，民法第824 條第2 項亦有明文。又法院裁判分割共有物，屬形成判決，可自由裁量定共有物之分割方法，但應兼顧全體共有人之利益，並斟酌各共有人之意願、使用情形、利害關係、共有物之性質、價格、利用價值，及分割後之經濟效用等情形，依公平原則，而為適當之分配，不受當事人聲明或主張之拘束。經查，系爭土地為一般農業區甲種建築用地，呈長方形，地勢平坦，面積僅70平方公尺，其上建有系爭房屋，為2 層樓加強磚造透天建物，系爭房地臨接6 米寬之勤興街，房屋僅有1 大門可供進出及1 座樓梯供上下樓等情，除經原告陳述明確，並有系爭房地登記謄本、現場照片、空照圖、柏宇不動產估價師事務所鑑定報告等在卷可佐（見卷第27至31頁、第41、115 頁、第119 至142 頁）。本院審酌系爭土地為系爭房屋之坐落基地，並無其他空地可供各共有人單獨有效利用，顯然無法與系爭房屋割裂而為分割；又系爭房屋僅有1 大門，屋內亦僅1 座樓梯，如採原物分割方法，因各共有人分得部分均有出入需求，勢將導致日後各共有人對樓梯及出入口使用上之爭執齟齬，徒增法律關係之複雜化，且不利於建物之融通交易，自足減損系爭房地之經濟價值。是系爭房地採取原物分配於各共有人之方法，難認合於全體共有人之利益。而若將系爭房地分配予部分共有人，則受分配之共有人依民法第824 條第3 項規定，對於未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然各共有人對於金錢補償之標準或有不同，受分配之共有人亦未必有意願及資力以金錢補償他共有人，足認系爭房地以原物分配方法分割，顯有困難。反觀如採變價分割之方法，由買主就系爭房地單獨買受，在自由市場競爭下，將使系爭房地之市場價值極大化，對於共有人而言，實較為有利。況民法第824 條第7 項規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之

權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」，核其立法理由，乃共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰增訂變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。準此，倘被告中有欲保有所有權者，仍得於變價分配之執行程序中，評估自身之資力，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，而單獨取得共有物之所有權。從而，本院審酌系爭房地之使用情形、經濟效用、共有人之整體利益及意願等一切情狀，認系爭房地應以變價分割為可採，爰判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。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，故本院認由被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依其應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第2項所示。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　18　　日

民事第二庭　　法　官　顏莛涵

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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。

書記官　楊慧萍

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　18　　日

附表：

編號	共有人	應有部分及訴訟

（續上頁）

		費用負擔比例
1	正茵資產管理顧問有限公司	6分之4
2	黃貴源	6分之1
3	袁金福	6分之1