臺灣雲林地方法院民事判決

108年度訴字第352號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
訴訟代理人　季倩茵
被　　告　陳正明

上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國108 年8 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○○○○○○○號土地及同段九四建號即門牌號碼雲林縣○○鎮○○街○○號建物，應予變價分割，所得價金並按如附表所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告經合法通知，無正當理由不到庭，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，准其一造辯論判決。

二、按民法第824 條第1 項規定：「分割之方法，不能協議決定」之協議，應係指全體共有人協商同意而言，與「決議」或「議決」不同，亦即不適用多數決之原則。又不能協議決定，並不以曾經全體共有人協議而不能決定為必要，且協議之時間亦無限制。查被告並未到庭表示意見，足認兩造就分割之方法不能協議決定，合於民法第824 條第1 項之要件，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○○○○ ○號土地（下稱系爭土地）及同段94建號即門牌號碼雲林縣○○鎮○○街○○號建物（下稱系爭建物）。由於系爭建物坐落系爭土地上，無法與基地分離，而系爭建物又係四層鋼筋混凝土造建物，進出共用唯一大門，上下樓層亦共用唯一樓梯，難採原物分割。故系爭土地、建物仍應以變價分割為宜，爰依民法第823 條第1 項前段、第824 條第2 項第2 款

之規定，提起本件分割共有物訴訟，並聲明如主文第1項所示。

二、被告經本院合法通知而未到庭，且未提出任何書狀供本院審酌。

三、按「各共有人，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，已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。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」民法第823條第1項、民法第824條第1、2、3、4項規定甚明。查，兩造為系爭土地、建物之共有人，系爭土地、建物並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，為無爭執事項，且兩造迄今無法就分割方法達成協議，依前揭規定，原告訴請分割兩造共有之系爭土地、建物，自屬有據。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。經查：兩造共有之系爭建物坐落系爭土地上，無法與基地分離，而系爭建物又係獨棟鋼筋混凝土造建築物，進出共用唯一大門，上下樓層亦共用唯一樓梯，業經本院至現場勘驗屬實，有勘驗筆錄可憑，而雙方亦無以金錢補償其他共有人之意願，故系爭土地以原物分割，實有困難。又系爭土地、建物以原來狀態進行拍賣，經良性公平競價之結果，各共

有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，且兩造或其他第三人參與競標，則能取得完整所有權，就當事人而言，能享受之利益更大，系爭土地、建物亦可發揮更大之經濟效用。從而，本院審酌上情及當事人意願，因認系爭土地、建物之分割，應以變賣共有物，所得價金按應有部分比例分配予兩造之方式為當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求就兩造共有之系爭土地、建物予以裁判變價分割，為有理由，應予准許，並就系爭土地、建物之分割方式，判決如主文第1項所示。

五、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。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，民法第824條之1第1項至第3項定有明文。經查，系爭土地、建物於96年12月13日設定最高限額抵押權予訴外人花旗商業銀行股份有限公司，此有土地及建物登記謄本在卷可查。茲因該抵押權人於受告知訴訟後，未於言詞辯論期日到庭表示意見，則本件訴訟，依民法第824條之1第2項第2款規定之意旨，系爭土地、建物變價後，抵押權人就抵押人所受分配之價金，依民法第881條第1項、第2項之規定行使權利，附此敘明。

六、末按分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法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，本院認仍應由兩造分別依系爭土地、建物應有部分比例分擔訴訟費用較符公平原則，爰諭知如主文第2項所示。

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　　108　　年　　8　　月　　26　　日

民事第一庭　　法　官　吳福森

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　邱明通

附表：

編號	共有人	應有部分比例	變價分割所得價金應受分配比例	應負擔訴訟費用比例
1	正茵資產管理顧問有限公司	3/4	3/4	3/4
2	陳正明	1/4	1/4	1/4