

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第526號

原告 紘達開發有限公司

法定代理人 曾昱銓

訴訟代理人兼

送達代收人 曾桂雄

被告 潘同友

兼上一人

訴訟代理 潘志光

被告 潘南珠

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示不動產，應予變價分割，變價所得之價金由兩造按應有部分比例（即各四分之一）之比例分配。

訴訟費用由兩造各負擔四分之一。

事實及理由

壹、程序部分：

(一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告起訴時聲明：原告與被告共有如附表所示之不動產予以變價分割，其所得價金由兩造依附表所示比例分配所得。嗣具狀追加蘇秀美、潘子安、林淑惠、蘇進德、楊明諺、劉泰宏、嚴尊寶、陳惠雯為被告，變更聲明為：原告與被告及追加被告共有如民國112年12月29日民事補正起訴狀附表（訴卷第85頁）所示之不動產予以變價分割，其所得價金由兩造依同狀附表所示比例分配所得。復於113年1月18日言詞辯論期日當

庭撤回上開追加，並變更聲明同起訴時之聲明。核其所為訴之變更，其基礎事實同一，並擴張或減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，爰予准許。

(二)按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定；又專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔；公寓大廈管理條例第53條、第4條第2項定有明文。是共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。本件如附表編號1.③④所示之土地除兩造外，固尚有其他共有人，然上開土地為附表編號2.①②建物通行所不可或缺之共用部分，為兩造所不爭執，並有地籍圖謄本及房地現況照片在卷可參（訴卷第111-113頁），揆諸前揭說明，原告應就如附表編號1.③④所示之土地之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割，則原告以上開建物及對應之前開土地應有部分之共有人為被告，當事人適格即無欠缺，尚無庸以附表編號1.③④所示之土地之其他全體共有人為被告，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

兩造共有如附表所示土地及建物（下稱系爭房地），應有部分如附表所示，系爭房地並無不能分割之情形，亦未定有不能分割之特約，因兩造不能達成分割協議，爰訴請變價分割系爭房地等語，並聲明：系爭房地准予以變價分割，其所得價

01 金由兩造依附表所示比例分配所得。

02 二、被告則以：

03 同意分割，但要自己出售，希望不要由法院拍賣，因為價格
04 可能比較低，希望考量被告有四分之三權利等語置辯。

05 三、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

06 (一)不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

07 1.系爭房地屬公寓大廈管理條例所稱之集合住宅，兩造權利範
08 圍如附表所示。

09 2.附表編號1.③④所示之土地為附表編號2.①②所示之建物通
10 行所不可或缺之共用部分。

11 3.系爭房地性質上不宜原物分割。

12 (二)爭執事項：

13 原告請求系爭房地合併變價分割，有無理由？

14 四、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

16 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
17 在此限。前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，
18 縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，
19 約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三
20 十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分
21 割。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
22 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
23 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
24 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
25 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
26 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
27 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
28 各共有人，民法第823條及第824條第1項及第2項分別定有明
29 文。本件原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表
30 所示，系爭房地並無不能分割之協議，且兩造間無法達成分
31 割協議之事實，業據提出系爭房地登記謄本及本院111年12

01 月28日橋院雲110司執勇字第45136號不動產權利移轉證書為
02 證（橋司調卷第55-56、75-94頁），且為被告所不爭執，堪
03 信屬實。從而，原告依據上開規定請求裁判分割系爭房地，
04 洵屬有據，應予准許。

05 (二)再按法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有
06 物之性質、經濟效用及全體共有人之利益而公平決定之。經
07 查，系爭房地為單一建物及其坐落之土地，不適宜以原物分
08 割之方式分割，為兩造所不爭執，足認若強予原物分割，反
09 將造成土地及建物使用上之困難，而減損其經濟價值，自不
10 應採原物分割之方式分割。被告希能自行出售，顯亦無以分
11 配予被告而由被告補償原告之方式分割之意願。而按變賣共
12 有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承
13 買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之，民法第82
14 4條第7項定有明文。揆其立法理由乃謂：共有物變價分割之
15 裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，故於變
16 價分配之執行程序，為使共有人仍能繼續其投資規劃，維持
17 共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰
18 增訂以變價分配時，共有人有依相同條件優先承買之權。故
19 如採變價分割方案，兩造自得依其對系爭房地之感情上關
20 係，或對系爭房地利用之需求程度，暨評估自身之資力等各
21 項，以決定是否於變價拍賣程序參與競標或行使優先承買之
22 權利，以單獨取得系爭房地之所有權，是如採變價分割方
23 案，一方面可經由競標之結果提高系爭房地之價格，另一方
24 面，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到
25 單獨取得系爭房地所有權以供日後繼續使用之結果，對全體
26 共有人亦屬公允，故本院認原告主張之變價分割方案，應屬
27 可採。被告雖以前語置，然原告主張起訴前已與被告委託仲
28 介出售，歷經7、8各月均未售出等語，為被告所不爭執，原
29 告既已無與被告共同自行出售系爭房地之意願，被告據此為
30 辯，即無理由，併此敘明。

31 五、綜上所述，原告請求就系爭房地裁判分割，洵屬正當，應予

准許。而分割方法方面，本院審酌系爭房地之性質、使用情形、經濟效用及利益之均衡等情狀，認為系爭房地以採變價由兩造按應有部分比例分配其價金之方式為分割，較稱妥當，爰判決如主文第1項所示。

參、末以分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，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，本院認為訴訟費用由敗訴之被告全部負擔，顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
民事第一庭 法 官 簡祥紋

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。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日
書記官 謝群育

附表：

編號	類別	地號或建號	面積及權利範圍
1	土地	① 高雄市○○區○○段000000 地號土地	40.25平方公尺 原告應有部分4分之1； 被告潘同友應有部分4分之1； 被告潘志光應有部分4分之1； 被告潘南珠應有部分4分之1。
		② 高雄市○○區○○段000000 地號土地	23.99平方公尺 原告應有部分4分之1； 被告潘同友應有部分4分之1； 被告潘志光應有部分4分之1； 被告潘南珠應有部分4分之1。
		③ 高雄市○○區○○段000000 地號土地	19.05平方公尺 原告應有部分32分之1； 被告潘同友應有部分32分之1； 被告潘志光應有部分32分之1； 被告潘南珠應有部分32分之1。

		④ 高雄市○○區○○段00000地號土地	92.13平方公尺 原告應有部分 $\frac{1}{32}$ ； 被告潘同友應有部分 $\frac{1}{32}$ ； 被告潘志光應有部分 $\frac{1}{32}$ ； 被告潘南珠應有部分 $\frac{1}{32}$ 。
2	建物	① 高雄市○○區○○段00○號建物（門牌號碼：高雄市○○區○○○街00巷0號）	(1)主建物 一層：44.62平方公尺 二層：43.44平方公尺 三層：44.62平方公尺 四層：35.36平方公尺 總面積：168.04平方公尺 (2)附屬建物： 陽台：9.38平方公尺 花台：1.29平方公尺 原告應有部分 $\frac{1}{4}$ ； 被告潘同友應有部分 $\frac{1}{4}$ ； 被告潘志光應有部分 $\frac{1}{4}$ ； 被告潘南珠應有部分 $\frac{1}{4}$ 。
		② 高雄市○○區○○段00○號建物增建部分（未保存登記）	總面積：8.03平方公尺 原告應有部分 $\frac{1}{4}$ ； 被告潘同友應有部分 $\frac{1}{4}$ ； 被告潘志光應有部分 $\frac{1}{4}$ ； 被告潘南珠應有部分 $\frac{1}{4}$ 。