臺灣基隆地方法院民事判決

113年度訴字第779號

原告 周志宏
訴訟代理人 楊羽萱律師
複代理人 周柏劭律師
被告 周昀萱

0000000000000000
訴訟代理人 彭傑義律師

上列當事人間分割共有物等事件，本院於民國114年3月26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准予變價，所得價金由兩造按附表「分配比例」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「分配比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有明文。本件原告起訴時訴之聲明為：(一)准將兩造共有坐落如附表編號1.至4.所示不動產予以變價分割，所得價金依附表「分配比例」欄所示比例分配。(二)訴訟費用由兩造依應有部分比例負擔。嗣於本院民國114年3月26日言詞辯論期日以民事聲請變更聲明狀，追加請求分割增建部分即如附表編號5.所示之不動產，查原告上開訴之變更，屬擴張應受判決事項之聲明，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸首開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：

附表所示之不動產（下稱系爭不動產，附表編號4、5.建物下合稱系爭房屋）為兩造所共有，未訂有不分割之協議，亦

01 無因使用目的而不能分割之情形，而系爭房屋如原物分割，
02 則各共有人所得面積甚小，無法居住使用，並將減損價值及
03 經濟效用，採變價分割可保系爭不動產之完整性，且將可使
04 系爭不動產之市場價值極大化，是變價分割應最符合兩造利
05 益及系爭不動產經濟效用，故請求變價分割等語，並聲明：
06 (一)請准將兩造共有如附表所示之系爭不動產予以變價分割，
07 所得價金依附表「分配比例」欄所示比例分配。(二)訴訟費用
08 由兩造依應有部分比例負擔。

09 二、被告抗辯略以：

10 同意變價分割等語。

11 三、本院之判斷

12 (一)附表編號1.至4.之不動產為兩造共有等情，業據原告提出建
13 物所有權狀、土地所有權狀、建物登記第一類謄本、土地登
14 記第一類謄本等件影本為證，且有本院依職權調閱系爭不動
15 產之土地建物查詢資料在卷可稽，堪信為真。而附表編號5.
16 建物為未辦理保存登記之第3層、第4層建物，為附表編號4.
17 建物之增建部分，原告主張附表編號5.建物無獨立出入口，
18 亦無構造上或使用上之獨立性等情，業據提出照片為證，被
19 告對此並無意見（本院114年3月26日言詞辯論筆錄第1至2
20 頁），則附表編號4.建物之所有權範圍因而擴張。是原告主
21 張附表編號5.之建物亦為兩造共有，應有部分各2分之1等
22 情，堪予採認，先予敘明。

23 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
24 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
25 在此限。前項約定不分割之期限，不得逾5年；逾5年者，縮
26 短為5年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約
27 定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，縮短為30年。前
28 項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。共有物
29 之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決
30 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
31 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物

01 分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，
02 得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
03 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分
04 配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。此為
05 民法第823條、第824條第1項、第2項所明定。次按分割共有
06 物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意
07 願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情
08 形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。最
09 高法院92年度台上字第782號判決、88年度台上字第600號判
10 決意旨參照。法院裁判分割共有物，應斟酌各共有人之意
11 願、利害關係及其分得部分所得利用之價值等情形，為適當
12 公平之分割。故共有人各自提出之分割方法，縱未就共有土
13 地全部為完整之規畫，法院仍應斟酌其意願是否妥適，不能
14 恣置不顧。同院88年度台上字第2199號判決意旨可參。經
15 查，系爭不動產為4層樓房屋及其坐落基地所有權應有部
16 分，系爭房屋2至4樓並無獨立之出入口，倘以原物分割，仍
17 須由系爭房屋之1樓大門出入，則須於系爭房屋專有部分之
18 空間中，劃出供分割後共同使用之門廳或走道空間，且各分
19 得人就該門廳或走道亦需維持一定之法律關係（維持共有，
20 或分歸一人單獨所有而約定供其他分得人使用，或其他方
21 式），方能各自使用、收益分得部分。此舉徒然減少系爭房
22 屋專有部分所得使用之空間，且徒增法律關係複雜，亦恐有
23 害於各分得人日常生活使用並減損經濟價值，是系爭不動產
24 不適宜原物分割，而以原告所主張之方式，即變價後價金按
25 兩造之應有部分比例分配為適當，且被告亦同意就系爭不動
26 產為變價分割（本院114年3月5日言詞辯論筆錄第1頁）。是
27 原告請求以變價方式分割系爭不動產，所得價金按兩造應有
28 部分比例（如附表「分配比例」欄所示）分配，為有理由，
29 應予准許。

30 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

民事第一庭 法官 高偉文

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 114 年 4 月 23 日
書記官 王靜敏

附表：113年度訴字第779號

編號	地號/建號	面積(平方公尺)	權利範圍	分配比例
1.	基隆市○○區○○段 000地號	1,541	原告189/10000 被告189/10000	原告1/2 被告1/2
2.	同上段222-1地號	33	原告189/10000 被告189/10000	原告1/2 被告1/2
3.	同上段222-3地號	99	原告189/10000 被告189/10000	原告1/2 被告1/2
4.	同上段967建號(門 牌：基隆市○○區○ ○街00巷0○00號1、 2樓)	總面積101.50 一層50.75 二層50.75	原告1/2 被告1/2	原告1/2 被告1/2
5.	同上建號之增建部分 (即基隆市○○區○ ○街00巷0○00號3、 4樓)		原告1/2 被告1/2	原告1/2 被告1/2