# 臺灣基隆地方法院基隆簡易民事判決

115年度基簡字第263號

原　　告　劉穗樺　　住○○市○○區○○路○段000巷0弄0○00號

訴訟代理人　王瑩婷律師

被　　告　王衡星

張家棟

張均綸

趙君豪

趙君毅

趙君智

虹展建設股份有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　王晨星

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有基隆市○○區○○段○○段○○○○號建物（門牌號碼為基隆市○○區○○路○號地下室，含共有部分即同小段三三八建號建物所有權應有部分一萬分之六八三），及其坐落之同小段一三四之三、一四六、一四七地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造依如附表一「價金分配比例-337號建物部分」欄所示之比例分配。

原告及被告虹展建設股份有限公司共有基隆市○○區○○段○○段○○○○號建物（門牌號碼為基隆市○○區○○路○號底層之2，含共有部分即同小段三三八建號建物所有權應有部分一萬分之二三），及其坐落之同小段一四六地號土地，應予變價分割，所得價金由原告及被告虹展建設股份有限公司依如附表一「價金分配比例-299號建物部分」欄所示之比例分配。

訴訟費用由原告及被告虹展建設股份有限公司依如附表一「價金分配比例-299建號部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告王晨星、王衡星、張家棟、張均綸、趙君毅、趙君智、虹展建設股份有限公司（下稱虹展公司），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，爰依原告訴訟代理人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造共有基隆市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼基隆市○○區○○路0號地下室，含共有之同小段338建號建物所有權應有部分〈下稱應有部分〉10000分之683，下稱系爭337號建物）及其坐落之同小段134-3、146、147地號土地（下分以地號稱之，合稱系爭土地，並與系爭337號建物合稱系爭房地），應有部分各如附表一「應有部分」欄所示。另原告與被告虹展公司共有基隆市○○區○○段○○段000○號建物（門牌號碼基隆市○○區○○路0號底層之2，下稱系爭299號建物，應有部分各如附表一「應有部分」欄所示），該299號建物坐落於146地號之土地上，系爭299號建物依據公寓大廈管理條例第4條第2項規定應一併分割，又兩造就系爭房地並無不分割之協議，依其使用目的，亦無不能分割之情事，且無法達成協議分割。末系爭337號建物係作為防空避難室兼停車場使用，變價分割無礙於原使用目的，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項第2款規定，求為變價分割系爭房地，所得價金依附表一「價金分配比例」欄所示比例分配之判決等語。

二、被告部分：

㈠被告趙君豪辯稱：不同意原告的請求，並無不可分割之協議，目前地下室是停車場跟防空避難室，如果分割下來，伊跟趙君毅、趙君智可以得到兩個車位的土地，但車位無法使用，因為升降梯下前後個一道牆，車輛無法進出，也無法作

為停車位使用等語。

㈡被告王晨星、虹展公司未於言詞辯論期日到場，但已具狀陳明同意變價分割。

㈢被告王衡星、張家棟、張均綸、趙君毅、趙君智等5人（下稱被告王衡星等5人）未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告請求裁判分割系爭房地，為有理由：

1.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。另所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內（參照最高法院109年度台上字第1403號判決意旨）。

2.經查，原告主張系爭房地為兩造所共有，應有部分比例各如附表一所示，且無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，復兩造未能達成分割之協議等情，業據原告提出系爭房地之土地及建物登記謄本為證（見本院卷第33至61頁），並經本院調取系爭房地之土地、建物查詢資料確認無訛（見本院卷第67至186頁，基隆市地政事務所115年2月3日基地所資字第1150100534號函暨所附公務用謄本各1份），且為趙君豪所不爭執（見本院卷第246頁）。而被告王衡星等5人經合法通知並未到場，復未提出書狀答辯，自堪信原告上開主張為真實。另原告主張系爭299號建物為其與被告虹展公司共有，應有部分比例各如附表一所示，且無不能分割之協議，亦無不能分割之情事，復兩造未能達成分割之協議等情，除據原告提出上揭資料供參外（見本院卷第63頁），被告虹展公司亦表明同意變價分割（見本院卷第239頁），是原告此部分主張亦堪信為真實。

3.按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。再按學說上基於公平理念之訴訟上誠信原則而產生之爭點效理論，雖非法院就訴訟標的所為之判斷，而不具有判決實質之確定力（既判力），然若判決理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」、「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」、「該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，並經兩造各為充分之舉證及攻防，使當事人為適當完全之辯論，由法院為實質之審理判斷」及「兩造所受之程序保障非顯有差異」者，即足當之，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則，並賦予拘束後訴當事人及法院之效力，以平衡紛爭解決之必要性與程序保障之正當性（最高法院105年度台上字第1077號、102年度台上字第1242號、99年度台上字第781號判決意旨參照）。經查：關於系爭337號建物之主要用途雖為防空避難，並設有防空避難室及停車場，然性質上並非不得為變價分割，系爭337號建物並無因物之使用目的不能分割之情事一節，前於其等請求分割共有物事件中，業經臺灣高等法院111年度上字第660號判決（下稱前案）於理由中逐項論斷，該判決並已確定，有上開判決在卷可參（見本院卷第247至257頁）。又本件訴訟與上開判決之當事人同一，本件訴訟與上開判決之爭議均為分割共有物，二案之訴訟標的利益大致相同，關於系爭房地得否分割等事項，經該等判決列為重要爭點做成判斷（見本院卷第251至252頁），並經兩造於前案訴訟中充分舉證及攻防，使兩造為適當完全之辯論，兩造所受之程序保障相當。而被告趙君豪亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料，該判斷又非顯然違背法令，依前揭說明，此項判斷即有爭點效之適用，兩造於本爭點不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，以符民事訴訟法之誠

信原則。是以，原告主張系爭房地並無因物之使用目的不能分割等語，應堪採信。從而，原告就系爭房地對其餘共有人即被告趙君豪等人為分割共有物之請求，揆諸前開說明，尚無不合，應予准許。

㈡系爭房地應如何分割始為適當：

1.次按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命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。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，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。又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）。而共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上第2569號判決要旨參照）；惟究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決要旨參照）。

2.系爭房地部分：

系爭337號建物位於系爭大廈之地下室，包括防空避難室226.19平方公尺、停車場90平方公尺，總面積為316.19平方公

尺，有建物登記第二類謄本在卷可查（見本院卷第33頁）。另系爭337號建物內設置6個停車位，且除停車場以外之空間，均為防空避難室等情，業經前案認定明確，故如為原物分配，為兼顧防空避難室及停車場之使用目的，依兩造持有系爭337號建物應有部分比例計算結果，虹展公司雖可分得167.90平方公尺，惟原告、王衡星各分得0.03平方公尺，王晨星分得0.06平方公尺，張家棟、張均綸各分得37.04平方公尺、趙君豪等3人各分得24.69平方公尺（詳附表三），其等分得之建物均面積狹小，難以獨立使用，且系爭337號建物內部將因停車場或防空避難室之使用目的予以細分，而難以整體開發利用（就張家棟、張均綸就系爭337號建物持有系爭土地之應有部分比例應各為10000分之85，趙君豪等3人就系爭337號建物持有系爭土地之應有部分比例應各為10000分之57乙節，業經前案通知各該共有人表示意見，渠等逾期均未為反對之表示，故系爭337號建物配賦系爭土地應有部分比例應為10000分之727）。又原告、王晨星、虹展公司之分割方案均係變賣系爭房地，並以價金分配予兩造，被告趙君豪、王衡星等5人均未陳明分割方案，足見兩造均無以原物分配取得系爭房地，並以價金補償其他共有人之意願。參以採行變價分割之方式，透過執行法院經由鑑價、詢價程序後，再定出最低拍賣價格拍賣之執行程序，於「自由市場競爭」之情形下，將系爭房地所有權歸一，除可發揮更大之經濟效用，兩造均可於變賣時參與買受，並主張共有人之優先承買權，經由良性公平競價之結果，可使系爭房地之市場價值極大化，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，足徵本件採變價分割之方式，應為最符合兩造利益與系爭房地經濟效用之分割方法。是原告主張變價分割，所得價金依兩造持有系爭337號建物應有部分比例（即如附表一「價金分配比例-337號建物部分」欄所示比例）分配於兩造之分割方案，尚屬妥適，應為可取。

3.系爭299號建物部分：

又基隆市地政事務所114年10月13日基地所登字第1140105142號函略載：「....二、經查本所地籍資料庫，中央段四小段337建號建物領有基隆市政府（75）基使字第00006號使用執照，其建築基地為同區段134-3、146及147地號土地，爰134-3地號應一併辦理查封登記，以符合公寓大廈管理條例第4條第2項規定。三、按內政部....。四、次查共有人虹展建設股份有限公司除旨揭建物外，尚有中央段四小段299建號建物同屬上開使用執照之區分所有建物，該建物亦應一併辦理查封登記，以符合公寓大廈管理條例第4條第2項規定；若僅查封同段337建號建物及其建築基地，應依上開內政部函釋定其基地所有權之應有部分，惟不得約定為零或全部」，此情業經本院司法事務官以114年度司執字第32313號案件函詢在卷（見本院卷第262-1至262-5頁），足徵本件如欲變價分割系爭337號建物，須就兩造所共有之中央段四小段134-3地號土地及原告與虹展公司共有之299建號建物一併辦理，始符合公寓大廈管理條例第4條第2項規定。查，原告就系爭299號建物主張之分割方案為變價分割，為被告虹展公司所同意（見本院卷第239頁）。而本院審酌變價分割之方式，實可保持土地及建物之完整，除可使土地及建物之交易價值及經濟效用極大化，共有人能按應有部分比例分配合理之價金，對其等亦屬有利，其等亦得藉由參與競標或優先承買權之行使，取得完整之所有權，對全體共有人亦屬公允，並能徹底消滅兩造之共有關係，使共有物之使用關係單純化。是以，審酌系爭299號建物之使用情形、經濟效用、公平原則及共有人之利益，認將該不動產變價分割，所得價金由原告及被告虹展公司按如附表一「價金分配比例-299號建物部分」欄所示應有部分比例分配之，應屬適當。

四、綜上所述，系爭房地及系爭299號建物並無依法令或因物之使用目的不能分割或契約訂有不能分割期限等情事，原告依民法第823條第1項本文、第824條第2項第2款規定訴請裁判分割，為有理由。本院審酌系爭房地、系爭299號建物之使

用現狀、整體利用之效益、共有人之利益、分割方法之優劣及兩造之意願等情，認以變賣系爭房地及建物，以價金依兩造持有系爭337號建物應有部分比例（即如附表一「價金分配比例-337號建物部分」欄、「價金分配比例-299號建物部分」欄所示比例）分配於兩造之方式分割，較能兼顧各共有人之利益，符合公平原則，應屬適當。

五、又本件分割共有物事件，就系爭337號建物及146、147地號土地部分業經臺灣高等法院以111年度上字第660號判明在案，係因原告欲就134-3地號土地及系爭299號建物併同移轉而為併付拍賣遭拒始提起本件訴訟，故坦依如附表一「價金分配比例-337號建物部分」欄所示比例分擔負擔訴訟費用，顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，本院認由原告及被告虹展公司各依其持有系爭299號建物之應有部分比例即如如附表一「價金分配比例-299號建物部分」欄所示比例分擔，始為公允，爰諭知訴訟費用負擔之比例如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　4　　日

民事第二庭　法　官　石蕙慈

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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　　115　　年　　9　　月　　4　　日

書記官　陳維仁

附表一：

| 共有人 | 應有部分 | | | 價金分配比例-337號建物部分 | 價金分配比例-299號建物部分 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 基隆市○○區○○段○○段000○○地號土地（即系爭土地） | 基隆市○○區○○段○○段000○○地號土地（即系爭土地） | 基隆市○○區○○段○○段00000○000○000地號土地（即系爭土地） | | |

| | | 號建物（門號號碼基隆市○○區○○路0號地下室，即系爭337號建物） | 號建物（門號號碼基隆市○○區○○路0號底層之2，即系爭299號建物） | 基隆市○○區○○段○○段00000地號土地 | 基隆市○○區○○段○○段000地號土地 | 基隆市○○區○○段○○段000地號土地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 原告 | 劉穗樺 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 |
| 被告 | 王晨星 | 10000分之2 | 0 | 10000分之2 | 10000分之2 | 10000分之2 | 10000分之2 | 0 |
| | 王衡星 | 10000分之1 | 0 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 | 10000分之1 | 0 |
| | 張家棟 | 20000分之2343 | 0 | 10000分之85 | 10000分之85 | 10000分之85 | 20000分之2343 | 0 |
| | 張均綸 | 20000分之2343 | 0 | 10000分之85 | 10000分之85 | 10000分之85 | 20000分之2343 | 0 |
| | 趙君豪 | 30000分之2343 | 0 | 10000分之57 | 10000分之57 | 10000分之57 | 30000分之2343 | 0 |
| | 趙君毅 | 30000分之2343 | 0 | 10000分之57 | 10000分之57 | 10000分之57 | 30000分之2343 | 0 |
| | 趙君智 | 30000分之2343 | 0 | 10000分之57 | 10000分之57 | 10000分之57 | 30000分之2343 | 0 |
| | 虹展建設股份有限公司 | 10000分之5310 | 10000分之9999 | 10000分之382 | 10000分之382 | 10000分之382 | 10000分之5310 | 10000分之9999 |

備註：

一、張家棟、張均綸就系爭337號建物各持有系爭土地之應有部分比例：

（386/10000）÷（5314/10000）×（2343/20000）≒85/10000。

二、趙君豪、趙君毅、趙君智就系爭337號建物各持有系爭土地之應有部分比例：

（386/10000）÷（5314/10000）×（2343/30000）≒57/10000。

三、系爭337號建物配賦系爭土地應有部分比例：

1/10000＋2/10000＋1/10000＋85/10000＋85/10000＋57/10000＋57/10000＋57/10000＋382/10000＝727/10000。

附表二：

| 共有人 | 系爭337號建 | 原物分配取得 | 計算式 |
|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 物之應有部分 | 系爭337號建物面積 | |
| 原告 | 劉穗樺 | 10000分之1 | 0.03平方公尺 | 316.19平方公尺×1/10000≒0.03平方公尺（小數點第三位以下，四捨五入，下同） |
| 被告 | 王晨星 | 10000分之2 | 0.06平方公尺 | 316.19平方公尺×2/10000≒0.06平方公尺 |
| | 王衡星 | 10000分之1 | 0.03平方公尺 | 316.19平方公尺×1/10000≒0.03平方公尺 |
| | 張家棟 | 20000分之2343 | 37.04平方公尺 | 316.19平方公尺×2343/20000≒37.04平方公尺 |
| | 張均綸 | 20000分之2343 | 37.04平方公尺 | 同上 |
| | 趙君豪 | 30000分之2343 | 24.69平方公尺 | 316.19平方公尺×2343/30000≒24.69平方公尺 |
| | 趙君毅 | 30000分之2343 | 24.69平方公尺 | 同上 |
| | 趙君智 | 30000分之2343 | 24.69平方公尺 | 同上 |
| | 虹展建股份有限公司 | 10000分之5310 | 167.90平方公尺 | 316.19平方公尺×5310/10000≒167.90平方公尺 |