臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2226號

原　　告　王彥斌
訴訟代理人　許博堯律師
被　　告　多助開發實業股份有限公司
000000000000000000
兼法定代理　張憲忠
人
被　　告　張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)
000000000000000000
　　郭莉鈴即郭麗倩
000000000000000000
　　林助信律師(即林李梨花之遺產管理人)
000000000000000000
　　王建東
　　何雅琳
兼受告知人　徐大維
受　告知人　台灣金聯資產管理股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　施俊吉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文

上。經查，原告起訴時原聲明：「兩造共有如附表一、二所示不動產，請求准予分割。」，嗣於民國110年5月18日以民事更正聲明狀更正聲明為：「兩造共有如附表一、二所示不動產，請求准予合併變價分割，並依更正後附表三所示土地及建物之持分比例分配價金。」（見本院卷二第335頁），核屬更正事實上或法律上之陳述，按諸前揭規定應准許。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項定有明文。查本件除被告張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)外，其餘被告均經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第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。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠如附表一、二所示已辦理保存登記建物即座落臺中市○區○○○○段00000○00000○號（門牌號碼為臺中市○區○○路0000號3樓之1、3樓之2房屋，下稱系爭14328、14329房屋），均登記為兩造所共有，權利持分合計均為全部；而此房屋所座落土地為如附表一、二所示之臺中市○區○○○○段000000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），兩造就系爭房地之持分詳如本判決附表三所示。

㈡依系爭房地之登記謄本可知，系爭14328、14329房屋為公寓大廈內之區分所有建物，無法以原物分割，且系爭房屋共用部分如附表一、二共有建物部分所示之同段14786、14787、14788、14789建號建物，依民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，共用部分之建物不得與專有部分分離而為移轉或設定負擔，亦應合併分割。又兩造未訂有不分割契約，亦無因物之使用目的有不能分割之情事，然就分割方法未能達成協議，且原物分割顯有困難，原告建議予以變價分割，將所得價金按兩造應有部分比例分配，以發揮其經濟效益並維兩造最大之利益。而本件系爭房地之共有人均相

同，自應予合併變價分割。為此，依民法第823條第1項、第824條第2、5項等規定，提起本件訴訟，請求就兩造共有之系爭房地予以變價分割等語。並聲明：兩造共有如附表一、二所示系爭房地，請求准予合併變價分割，並依附表三所示土地及建物之持分比例分配價金。

二、被告則以：

㈠張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)：其雖同意依原告所提就系爭房地以變價分割，惟認為分割變價之方式應將周蔡玉英所有全部遺財為一單元予以變價拍賣，亦即，應將系爭房地連同座落同區段14324、14325建號建物（即門牌號碼2樓之1、2樓之2號房屋）一同予以分割變價。蓋該建物3樓為辦公室，地下室為商場，不宜將各建號建物個別拆開變價，以建物面積做為取得系爭土地面積之比例而為分割。因此，建議仍應維持原所有權人即周蔡玉英原權狀之所有產權為一個單元予以分割變價為宜，以維原始產財之完整等語，資為抗辯。

㈡被告林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）：同意原告請求變價分割及分配比例等語。

㈢被告徐大維、王建東及何雅琳：同意原告於109年11月16日民事陳報狀四中就系爭土地應有部分之配置等語。

㈣被告多助開發實業股份有限公司（下稱被告多助公司）、張憲忠、郭莉鈴即郭麗倩均經本院合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物」；「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：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」；「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割」，民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款前段、第5項定有明文。

次按，「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4條第2項亦有明文。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）。經查，系爭14328、14329房屋為18層樓區分所有建築物之第3層建物，有建物登記謄本附卷可稽（見本院卷一第37至59頁），則依前開說明，系爭14328、14329房屋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，不得分離而為處分，合先敘明。

㈡原告主張系爭14328、14329房屋在系爭土地上之應有部分配置為兩造如本判決附表三「系爭土地配置之應有部分」欄所示比例云云。然查，觀諸系爭14328、14329房屋之建物登記謄本（見本院卷一第37至59頁），其上並未記載系爭14328、14329房屋基地所有權之應有部分配置；且經本院函囑臺中市中山地政事務所提出系爭14328、14329房屋辦理建物第一次所有權登記檢附之基地應有部分配置情形資料，該所函覆略以：依土地登記規則第83條第1項規定，區分建物所有權人申辦建物所有權第一次登記，應於申請書適當欄記名基地權利種類及範圍之規定，係內政部於90年9月14日修正發布，而系爭房屋係於上開規定修正前之85年間辦竣建物所有權第一次登記，因申請人並未檢附基地應有部分配置文件故無基地分配置情形相關資料可提供等語，有該所110年5月2日中山地所一字第1100005068號函在卷可稽（見本院卷二第299頁），足見本件僅憑系爭14328、14329房屋之建物登記謄本資料，尚無從推知該房屋在系爭土地上之應有部分配置

情形。

㈢原告雖又主張依系爭房地85年6月13日後之移轉、抵押權設定情形推算，可知兩造共有系爭14328、14329房屋之應有部分相對應之基地應有部分比例如後附表三「系爭土地配置之應有部分」欄所示云云。惟觀之系爭房地登記謄本，原告於108年1月24日登記取得系爭14328房屋應有部分10萬分之3062、系爭14329房屋應有部分10萬分之18013，及系爭土地應有部分為10萬分之1215（見本院卷一第41、51、158頁），然原告自承除14328、14329房屋外，原告亦為同一區分所有建築物內地下2樓、1樓、3樓之1、3樓之2房屋之共有人等語（見本院卷二第83頁），則原告所有系爭土地應有部分10萬分之1215，其中究有多少比例配屬於原告在系爭14328、14329房屋之應有部分，已屬有疑。原告既未舉證證明系爭14328、14329房屋在坐落基地即系爭土地之應有部分配置比例，即難認原告主張其所有系爭14328、14329房屋之應有部分在系爭土地之配置比例為10萬分之439等語為真。況原告自承所有被告除系爭14238、14239房屋外，亦為同一區分所有建物築物內之其他樓層房屋之共有人，且所有房屋數量及所在樓層未盡相同（見本院卷二第83頁），則被告所有系爭土地之應有部分，究有多少比例應配屬在系爭14328、14329房屋之應有部分，及有多少比例應配置在其等所有同一區分所有建築物內其他房屋之應有部分，亦屬可疑，自難因本件被告林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）、王建東、何雅琳、徐大維等4人，具狀同意原告就系爭14328、14329房屋之應有部分所配置之系爭土地應有部分比例（見本院卷二第119至121、125至129、171頁），即認原告訴請變價分割如本判決附表三所示之系爭土地應有部分為可採。是以，本件既無從究明是否合於區分所有建築物應與座落基地合併分割之法定要件，則原告請求合併分割系爭房地，難認有據。

㈣綜上所述，原告並未證明系爭房屋在系爭土地上之應有部分配置比例，則其請求將系爭房屋與系爭土地予以合併變價分

割，為無理由，應予駁回。

㈤本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。又原告固聲請再開辯論，惟本件已事證明確，業如前述，無再開辯論之必要，併此敘明。

㈥訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　10　　日

民事第三庭　法　官　廖純卿

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　　110　　年　　9　　月　　11　　日

書記官　楊雯君

附表一：14328建號

編號	土地座落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺中市	南區	下橋子頭	217-14	1811	王彥斌等9人（詳如附表三）
備考						

編號	建號	基地座落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	14328	臺中市○區○○○○段000000地號 臺中市○區○○路0000號3樓之1	鋼筋混凝土造	三層：939.67合計：939.67	陽台：94.13花台：36.21	王彥斌等9人（詳如附表三）
備考	共有建物部分： ①下橋子頭段14786建號，面積2861.15平方公尺，持分25468/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分25468/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分5788/100000。 ④下橋子頭段14789建號，面積28.03平方公尺，持分76454/100000。					

附表二：14329建號

編號	土地座落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺中市	南區	下橋子頭	217-14	1811	王彥斌等9人（詳如附表三）
備考						

編號	建號	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	14329	臺中市○區○○○○段000000地號 臺中市○區○○路0000號3樓之2	鋼筋混凝土造	三層：164.64合計：164.64	陽台：27.11 花台：3.22	王彥斌等9人（詳如附表三）
備考	共有建物部分： ①下橋子頭段14786建號，面積2861.15平方公尺，持分4462/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分4462/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分1034/100000。 ④下橋子頭段14789建號，面積28.03平方公尺，持分13396/100000。					

附表三：

臺中市○區○○○○段00000○00000○號之應有部分及共有人就同段217-14地號土地（下稱系爭土地）配置之應有部分明細表：

編號	共有人姓名	14328建號之應有部分	14328建號之應有部分	系爭土地配置之應有部分	備註
1	王彥斌	3062/100000	18013/100000	439/100000	自行同意左列土地應有部分比例
2	張連峯地政士（即周蔡玉英之遺產管理人）	1666/10000	1666/10000	1348/100000	
3	郭莉鈴即郭麗倩	1667/10000	1667/10000	1347/100000	
4	林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）	833/10000	833/10000	674/100000	自行同意左列土地應有部分比例
5	張憲忠	1667/10000	1667/10000	1348/100000	
6	多助開發實業股份有限公司	1667/10000	1667/10000	1348/100000	
7	徐大維	17518/100000	2567/100000	0000000/000000000	自行同意左列土地應有部分比例
8	王建東	42/10000	42/10000	34/100000	同上
9	何雅琳	400/10000	400/10000	324/100000	同上

（續上頁）

合計	1/1	1/1		