臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第23號

原　　告　松燁有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　鍾宏奇

訴訟代理人　周仲鼎律師

複　代理人　張瓊云律師

　　林宛柔

被　　告　郭庭佑

000000000000000000

000000000000000000

　　張松圳

　　張慶福

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（面積66.34平方公尺），及其上同段318建號即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號房屋（總面積102.09平方公尺，另含如附圖所示編號1B、2B、3B之增建及編號1C、2C、3C之越界部分），均應予變賣，所得價金按附表「應有部分」欄所示之比例分配。

二、訴訟費用由兩造按附表「應有部分」欄所示之比例負擔。

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，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴時原聲明請求分割兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（重測前為社腳段社腳小段277-2地號土地，面積66.34平方公尺，下稱

系爭土地），及其上同段318建號即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000巷0號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）。嗣於民國110年11月8日本院準備程序時當庭變更聲明為：請求分割兩造共有系爭土地及系爭房屋（含如附圖所示編號1B、2B、3B之增建及編號1C、2C、3C之越界部分，下合稱系爭增建物，見本院卷第261、267頁）。核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

二、被告郭庭佑、張松圳、張慶福均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，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：兩造共有系爭房地（含系爭增建物，下同），應有部分均如附表所示。兩造就系爭房地並無不能分割之協議，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議。又系爭房地僅有單一出入口，若以原物分割，將導致系爭房地之使用無實際效益。且兩造不存在信任基礎，以原物分割顯有困難。故為發揮系爭房地最大之經濟效用，應採變價分割。爰依民法第823條、第824條第2項第2款前段規定，請求將系爭房地予以變價，所得價金按附表所示之應有部分比例分配等語。並聲明：如主文所示。

二、被告部分：

（一）張慶福未於言詞辯論期日到場，惟據其先前陳述略以：目前沒有工作，無資力補償其他共有人等語。

（二）郭庭佑、張松圳均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

（一）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項亦有明定。查原告主張系爭房地為兩造共有，應有部分如附表所示，且均無法令限制不得分割，亦未有因物之使用目的而不能分割之情

形，兩造復未以契約訂有不分割之期限，然兩造無法就分割方法達成協議等節，有系爭房地登記第一類謄本、不動產權利移轉證書、系爭房地所有權狀等件附卷可參（見本院卷第25至31頁、第39至45頁），且為張慶福所不爭執，郭庭佑、張松圳則均未到場爭執，堪信為真實。是原告請求裁判分割系爭房地，於法並無不合。

（二）次按共有物之分割，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：1.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。2.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。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。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824條第1項至第5項亦分別有明定。又法院定共有物分割方法，除應斟酌各共有人之意願外，尤應審究共有物之價格、利用前景及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當，為公平、適當之分配，不受共有人主張之拘束（最高法院108年度台上字第1045號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地面積為66.34平方公尺，系爭房屋登記總面積則為102.09平方公尺，為地上2層之建物，對外僅有單一出入口，對內則須經由同一樓梯上下樓。而系爭增建物與系爭房屋之空間無明顯區隔，且須共用上開出入口及樓梯，欠缺構造上及使用上之獨立性等節，有系爭房地登記第一類謄本及現場照片附卷可佐（見本院卷第39至45頁、第113頁、第233頁），並經本院會同地政人員到場勘驗測量屬實，有勘驗筆錄及臺中市龍井地政事務所110年10月8日函

文暨所檢附之土地複丈成果圖（即附圖）在卷可憑（見本院卷第225至230頁、第237至239頁），足認系爭房屋之所有權範圍，依民法第811條規定，已擴張及於系爭增建物，並由兩造按附表所示之應有部分比例維持共有，先予敘明。

2. 本院審酌系爭房屋對外僅有單一出入口，對內則須經由同一樓梯上下樓，若採原物分割，因各共有人就其分得部分，均有對外通行之需求，使用上容易互相干擾而再起爭執。且就樓梯及出入口維持共有，亦減少各共有人得有效利用之空間，並徒增法律關係之複雜，更減損系爭房屋之經濟價值，難認合於全體共有人之利益，是系爭房屋如以原物分割予各共有人，確顯有困難。又系爭土地既為系爭房屋之建築基地，為簡化土地利用關係，應與系爭房屋併同分割，以增加系爭房地整體之經濟價值。

3. 原告及郭庭佑均未占有使用系爭房屋，且郭庭佑並未具狀或到場表示意見。至張松圳、張慶福雖居住在系爭房屋內，然張松圳亦未具狀或到場表示意見，張慶福則於本院到場勘驗時陳稱：其無資力補償其他共有人等語（見本院院第229頁），則為期法律關係之單純化及各共有人間之公平，本院認系爭房地應以變價方式分割較為適當。而如張松圳、張慶福有意願取得系爭房地，仍得在變價程序中行使共有人之優先購買權，對其等亦無不利。是原告主張將系爭房地予以變價，應屬適當。

四、綜上所述，本院審酌上情，認將系爭房地併同變價分割，所得價金按附表所示之應有部分比例分配予兩造，係最公平適當之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

五、本件係因共有物分割事件涉訟，應由法院斟酌經濟效用並兼顧兩造利益，以決定適當之分割方法，不受當事人聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，若將訴訟費用命敗訴之被告負擔，在客觀上即顯失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命兩造按附表所示之應有部分比例負擔訴訟費用。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1、第85條第1項但書規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　8　　日

民事第四庭　審判長法　官　黃渙文

法　官　林金灶

法　官　董庭誌

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（須附繕本）。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　　111　　年　　4　　月　　11　　日

書記官　江慧貞

附表：

編號	共有人	應有部分
1	張松圳	3分之1
2	張慶福	3分之1
3	松燁有限公司	30分之8
4	郭庭佑	30分之2