

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3155號

原告 林秀惠  
訴訟代理人 陳怡婷律師  
                  王雪雅律師  
被告 蔡忠翰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有如附表所示之土地及建物應予變賣，所得價金按附表二所示之價金分配比例分配。

訴訟費用由兩造按如附表二所示之價金分配比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

- 一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。經查：原告提起本件請求就附表一所示之不動產（下稱系爭房地）予以分割之訴訟，起訴時之附表一「應有部分比例」之記載有誤，嗣經原告於民國114年6月11日以民事更正暨陳報狀更正附表一之「應有部分比例」，核屬事實上陳述之更正，依前開規定，非訴之變更或追加，於法並無不合。
- 二、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

兩造為親戚關係，被告為訴外人即原告胞姊林麗珠之子，兩造共有系爭房地。兩造就系爭房地並無不分割之協議，且系爭房地依其使用目的亦無不能分割之情事，而兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，故原告依民法第823條第1項規

01 定請求裁判分割系爭房地。而系爭5877建號房屋為公寓，無  
02 法脫離系爭27-95地號土地之應有部分而單獨分割處分，另  
03 系爭5909建號建物屬公寓大廈共有專用部分之停車空間，亦  
04 不得與系爭建物及土地分離而為移轉。又系爭5877建號房屋  
05 建物僅單一戶別，倘以原物分割，將無各自獨立之出入，損  
06 及系爭房地之完整性，無法發揮經濟上之利用價值，是以原  
07 物分割顯有困難，故原告主張將系爭房地變價分割，所得價  
08 金按各自應有部分之比例分配，併聲明如主文所示。

09 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述  
10 以供本院審酌。

11 三、得心證之理由：

12 (一)原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩  
13 造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方法，業據其提  
14 出遺產分割協議書、土地登記第一類謄本在卷可按(見本院1  
15 14年度中司調字第927號卷第45至91頁)，堪信為真實。

16 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
17 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  
18 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按建築法第11條第  
19 1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地  
20 面及其所應留設之法定空地」；第3項規定：「前項法定空  
21 地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物  
22 間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空  
23 地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要  
24 件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定  
25 之。」。建築基地法定空地分割辦法第3條規定：「建築基  
26 地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款  
27 規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所  
28 占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一  
29 建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執  
30 照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不  
31 在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請

01 建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。」；  
02 第4條規定：「建築基地空地面積超過依法應保留之法定空  
03 地面積者，其超出部分之分割，應以分割後能單獨建築使用  
04 或已與其鄰地成立協議調整地形或合併建築使用者為  
05 限。」；第5條第1項規定：「申請建築基地法定空地分割，  
06 應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文  
07 件。」；第6條第1項規定：「建築基地之土地經法院判決分  
08 割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關  
09 應依法院判決辦理。」，第2項規定：「依前項規定分割為  
10 多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合  
11 第3條或第4條規定」。惟按建築法第11條第3項後段固然規  
12 定：「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不  
13 得重複使用。」，其立法意旨應在於避免法定空地之重複使  
14 用，遂適度地限制其分割、移轉。若法定空地分割或移轉結  
15 果，並無重複使用之情形，應得分割（臺灣高等法院臺中分  
16 院112年度上字第394號、最高法院95年度台上字第1975號判  
17 決意旨參照）。揆諸前揭說明，經套繪管制之建地並非當然  
18 不得分割，倘係將包含法定空地之內之建築基地連同建物一  
19 併分割，使分割後之建物與土地得繼續存續而無法定空地遭  
20 重複使用之問題，則依法自無不得分割之限制。經查：原告  
21 係請求將系爭5877建號房屋、系爭5909建號建物及系爭27-9  
22 5地號土地一併分割，而非個別拆分獨立進行分割；又依系  
23 爭27-95地號土地之套繪管制圖（見本院卷第189至202頁）  
24 所示，系爭27-95地號土地套繪管制部分即建築基地之全  
25 部。易言之，系爭27-95地號土地套繪之目的即係為確保基  
26 地得供系爭5877建號房屋、系爭5909建號建物使用，則系爭  
27 27-95地號土地及其上之系爭5877建號房屋、系爭5909建號  
28 建物全部一併分割，自無違建築法第11條第1項之規定，是  
29 本件系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情事，亦無以  
30 契約訂立不分割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共  
31 識，亦無依法令不得分割之情事，原告自得請求分割共有

01 物，併予敘明。

02 (三)再按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
03 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
04 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  
05 者，得將原物分配於部分共有人；或原物分配顯有困難  
06 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
07 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有  
08 人，民法第824條第2項亦有明文。而定共有物分割之方法，  
09 應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有  
10 人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分  
11 配，始能謂為適當而公平。綜上，本院參酌系爭房地僅得一  
12 併移轉，及考量系爭房地如歸於1人，亦能為有效之經濟利  
13 用，若系爭房地之分割方法，以變價分割方式，經由公開變  
14 價程序拍賣，使系爭房地之共有人及任何第三人均能自由決  
15 定是否參與競價及競價金額，由價高者得，再將變賣所得價  
16 金按兩造之權利範圍比例即所有權應有部分比例分配價金之  
17 分割方法，使未能取得系爭房地之當事人，獲得較為價高之  
18 金錢分配，應為最妥適公允之分割方案。是原告依民法第82  
19 3條第1項、第824條第2項規定主張予以變價分割，尚屬適  
20 當，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

21 四、再按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
24 文。分割共有物之訴，乃係固有必要共同訴訟，兩造之間本  
25 可互換地位，原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟  
26 性質所不得不然，所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，如  
27 由被告負擔全部訴訟費用，於法顯失公平。是本院認本件之  
28 訴訟費用應由兩造按應有部分比例分擔，始為公允，爰判決  
29 如主文第2項所示。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判  
31 決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

01 六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項  
02 前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日  
04 民事第六庭 法 官 莊毓宸

05 上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附  
07 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日  
09 書記官 陳念慈

10 附表一

編 號	不動產之地號/建號	面 積 (平方公尺)	應有部分比例
1	臺中市○區○○○段0 0000地號土地(稱系爭 27-95地號土地)	1646	林秀惠：87/10000 蔡宗翰：88/10000
2	臺中市○區○○○段0 000○號建物 (門牌號碼：臺中市 ○區○○路○段000號 3樓，稱系爭5877建號 房屋)	162.33	林秀惠：1/2 蔡宗翰：1/2
3	臺中市○區○○○段0 000○號建物 (即臺中市○區○○ 路○段000號地下層， 稱系爭5909建號建 物)	1476.57	林秀惠：113/10000 蔡宗翰：132/10000

12 附表二

編號	共有人	價金分配比例
1	林秀惠	1/2
2	蔡宗翰	1/2

