

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第1525號

原告 高傳立
訴訟代理人 楊婷鈞律師
被告 周陳招治
方文波
林黃阿昭
郭育鑄
謝玉得
郭李素禎

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有如附表一所示之不動產予以變價分割，所得價金由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示之比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造按附表二「負擔訴訟費用比例」欄分擔。

事實及理由

- 一、被告周陳招治、方文波、林黃阿昭、謝玉得、郭李素禎均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

- (一)兩造共有臺南市○○區○○段000○000○000○00000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段145建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷0號；含未辦理保存登記部分，使用現況為鐵皮屋【位於第三層】，面積為41.19平方公尺，見本院卷第91頁民國114年10月14日複丈成果圖）（下稱系爭建物）（土地及建物下合稱系爭不動產），應有部分如附表一所示，未訂有不分割之期限，無因物之使用目的不能分割之情形，對於如何分割亦未有協議，原告爰依民法第823條第1項前段、第824條第5項請求合併分割。

01 (二)系爭建物為2層樓住家用、加強磚造建物，屋齡約43年，面
02 積樓層部分第一層34.36平方公尺、第2層34.90平方公尺，
03 附屬建物為陽台，面積3.63平方公尺，未辦理保存登記部分
04 為鋼鐵造，僅有一出入口，設計為一戶使用。

05 (三)系爭土地如採原物分割方式平均分配予各共有人，則各共有
06 人所得面積甚小，且無法各自申請建築；系爭建物室內既有
07 管線、電路、排水系統等配置，亦無法滿足分割後個別住戶
08 之所需，有害於各自日常使用，並減損經濟利用價值。故現
09 實上如採原物分割，對各共有人均屬不利，是若採變價分割
10 方式分割，而以價金平均分配於各共有人，應係最公平、符
11 合全體共有人利益之分割方式。

12 (四)原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定提起
13 本件訴訟，請求變價分割兩造共有之土地、建物，拍賣所得
14 價金依附表一所示各共有人應有部分比例分配之等語。

15 (五)並聲明：兩造共有附表一不動產（含建物未辦理保存登記部
16 分），請求准予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示應
17 有部分比例分配之。

18 三、被告答辯：

19 (一)被告郭育鑄：同意原告之請求。無論變價分割或是由我們承
20 買我都同意。系爭建物目前是我母親在居住，未辦理保存登
21 記部分是我母親加蓋的鐵皮屋，之前由我哥哥居住，現在他
22 已遷出。

23 (二)被告周陳招治、方文波、林黃阿昭、謝玉得、郭李素禎未於
24 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

25 四、本院之認定：

26 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
27 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
28 此限，民法第823條第1項定有明文，此項規定，旨在消滅物
29 之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。

30 (二)經查，原告主張系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表一
31 所示，而系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情形，

兩造間亦無分割協議等情，有原告提出系爭不動產登記第一類謄本、本院不動產權利移轉證書、現場照片為證，並經本院就系爭建物未辦理保存登記部分進行現場勘查並囑託地政人員測量繪圖，有臺南市佳里地政事務所114年10月14日複丈成果圖附卷可參(本院卷第91頁)，且為被告郭育鑄所不爭執，而其餘被告均經合法通知，於言詞辯論期日未到場亦未為任何爭執，依法視同自認，則原告上述主張之事實，自堪信為真正。據此，系爭不動產既無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告對被告向本院訴請裁判分割系爭不動產，依據前述規定及說明，於法有據，應予准許。

(三)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，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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。民法第824條第1項、第2項定有明文。而分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。

(四)經查，系爭建物登記為2層樓，實際加計未辦理保存登記部分共3層樓，為單一建物，僅有屋內單一樓梯可供上下樓使用，無法自外直接進入2、3樓，現由被告郭育鑄之母黃月女居住，經本院現場勘驗屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷第79-87頁），系爭建物結構上顯無法區隔其中任何一部分做為獨立使用，而需為整體之利用，始能達到使用及經濟上之效益，故不適宜原物分割，否則將影響該建物於分割後之使用效益，亦會明顯減損其分割後建物之價值，並造成日後使用、轉售上困難，無法發揮經濟上之利用價值，就系爭土地部分，附表一之臺南市○○區○○段000

○00000地號土地均為系爭建物所坐落土地，其餘同段861、869地號土地則均狹長且緊鄰系爭建物及他人房屋，亦難逕以原物分割而為利用，有系爭土地之地籍圖謄本在卷可參（調解卷第75頁），本院綜合斟酌系爭不動產之型態、使用情形、發揮系爭不動產分割後之經濟價值之考量等一切各情，認兩造共有之系爭不動產，應以變價分割，並將賣得價金按兩造應有部分比例分配之方式為適當，故判決如主文第一項所示。

(五)又民法第824條第7項已增訂：變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。倘兩造仍欲取得系爭不動產繼續利用，均得於變價程序時，行使依相同條件優先承買之權利，亦不致影響兩造之權利，併此敘明。

(六)末查，於原有建築物外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。系爭建物雖有辦理保存登記，但目前仍有未辦理保存登記之3樓增建部分依附存在，且該增建部分不具備使用上之獨立性，並與辦理保存登記之建物間，無可資區別之獨立特徵等情，已如前述，並有複丈成果圖、建物謄本可查，則依上述說明，系爭建物之增建部分尚不得視為獨立之物權客體，而應屬於系爭建物所有權之一部。從而，本院就系爭建物所為分割之效力，應併及於該未辦理保存登記之3樓增建部分，同予敘明。

五、綜上所述，兩造就系爭不動產未能達成分割之協議，則原告依據民法第823條、824條規定，請求將系爭不動產變價分割，於變價後價金按附表一所示兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許。

六、依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，法院適用簡易程序為被告敗訴之判決時，固應依職權併為假執行之宣告，惟本判決主文第1項屬形成判決性質，不得為假執行之宣告，爰

不併為准予假執行宣告諭知。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 114 年 12 月 30 日

民事第五庭 法官 陳郁婷

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後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 115 年 1 月 2 日

書記官 石秉弘

【附表一：兩造共有不動產】

共有物	共有人	應有部分比例
臺南市○○區○○段000○○000地號土地（面積：26.59、45.2平方公尺；權利範圍：全部）	高傳立	20,000分之1,723
	周陳招治	20,000分之2,610
	方文波	20,000分之2,600
	林黃阿昭	20,000分之2,132
	郭育鑄	20,000分之1,723
	謝玉得	20,000分之3,446
	郭李素禎	20,000分之5,766

共有物	共有人	應有部分比例
臺南市○○區○○段000○○00000地號土地（面積：32.43、3.12平方公尺；權利範圍：全部）	高傳立	2分之1
	郭育鑄	2分之1

共有物	共有人	應有部分比例
臺南市○○區○○段000○○號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷0號，權利範圍：全部。含未辦理保存登記部分，使用現況為鐵皮屋【位於第三層】，面積為41.19平方公尺。）	高傳立	2分之1
	郭育鑄	2分之1

01
02

【附表二：訴訟費用負擔】

編號	姓名	以本院114年1月8日不動產權利移轉證書(調解卷第37頁)估算之不動產價值約為(新臺幣)	負擔訴訟費用比例(以左列金額占總額之比例酌定)
1	周陳招治	148,450元	百分之4
2	方文波	147,882元	百分之4
3	林黃阿昭	121,263元	百分之4
4	郭育鑄	1,188,888元	百分之36
5	謝玉得	196,000元	百分之6
6	郭李素禎	327,956元	百分之10
7	高傳立	1,188,888元	百分之36