臺灣臺中地方法院民事判決

109年度沙簡字第363號

原　　告　正茵資產管理顧問有限公司
法定代理人　方正
被　　告　陳清萬
訴訟代理人　林芳君
被　　告　林甘
　　詹淑鴛

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表一所示土地及其上如附表二所示建物，應予變價分割，所得價金依附表三所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造依附表三所示之應有部分比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。又不變更訴訟標的，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，為同法第256條所明定。本件原告起訴原聲明：兩造共有如附表一及附表二編號1所示不動產准予變價分割，所得價金由兩造按如附表三所示應有部分比例分配，嗣於109年7月31日具狀(見本院卷第135至137頁）追加聲明為：請求將兩造共有如附表一及附表二所示不動產准予變價分割，所得價金由兩造按如附表三所示應有部分比例分配，原告所為上開訴之追加，核與前揭規定相符，應予准許。

二、被告陳清萬經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，被告林甘、詹淑鴛均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰均依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)如附表一所示土地(下稱系爭土地)及如附表二所示建物(附表編號2係編號1主建物之增建部分，下稱系爭建物，或與系爭土地合稱系爭房地）為兩造共有，權利範圍比例如附表三所示。

(二)系爭土地屬都市計畫內土地，系爭938-3地號土地使用分區為第四種住宅區、938-32地號土地使用分區為公共設施保留地之道路用地，系爭土地上之系爭建物為二層加強磚造透天厝，人員進出共用唯一大門，上下樓層運用唯一一座室內樓梯，結構及交易上均為一體，亦不能與基地分離而單獨存在，易言之，在不動產之使用收益上，不論土地、抑或建物分割顯有困難、並違反土地不細分原則、背離建物使用設計、且破壞建物結構。系爭房地在物之使用收益上實難以達到按樓層分割建物，依民法第824條之規定，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。

(三)並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告答辯：

(一)被告陳清萬之答辯：

對於原告主張變價分割，沒有意見。且系爭建物現由被告詹淑鴛及其兒子在住。

(二)被告林甘、詹淑鴛，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

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。」、「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：…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823條第1項、第824條第1項、第2項第2款分別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配；共有物分割之方法，法院應斟酌當事人之聲明，共有物之性質，共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益等公平決定，並不受當事人主張之拘束，法院為顧及全體共有人所得利用之價值等情形，本有自由裁量之權。

(二)原告主張系爭房地為兩造共有，其等之權利範圍各如附表三所示，有系爭土地登記第一類謄本及系爭建物登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第77至81頁、第119至121頁）。因兩造並無不分割的協議，又不能協議分割，本院也查無法令限制不得分割之情形，故原告訴請裁判分割，自於法有據。

(三)按裁判分割共有物，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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。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。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。為民法第824條第1至4項所明定。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）。查，系爭土地其上有系爭建物1棟，而系爭建物為二層樓透天並有屋頂突出物，且增建至三層之建物，有系爭建物照片在卷可稽(見本院卷第141頁)，並經本院調取本院108年度司執字第68730號執行卷核閱無誤，足見系爭建物僅有單一出入口，不易切分，故原物分配

顯有困難。又原告陳明以變價方式為分割，被告陳清萬對此表示無意見(見本院卷第130頁)，其餘被告則未表示意見，系爭建物為獨立透天之房屋，樓梯及出入口均只有一個，堪認本件就系爭房地倘採原物分割，將徒使法律關係複雜化，及增加兩造就系爭房地使用上之不便，減損系爭房地之經濟價值，並非妥適之分割方法。是本院斟酌本院審酌系爭房地整體利用之經濟效益、系爭房地之型態、使用情形、經濟效用、兩造之利益及其等意願等一切情形，認為就系爭房地應採變價分割之方式，將系爭房地一併變價後，所得價金按兩造就系爭不動產之應有部分比例分配予兩造，較符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之本旨，爰判決如主文第1項所示。系爭建物如附表二編號2所示之增建部分，雖不在保存登記範圍內，但與系爭建物已屬不可分離之一部分，自應一併為變價分割，附此敘明。

四、綜上，原告依民法第823條第1項規定，請求准予以變價分割方式分割系爭房地，再由兩造各依其權利範圍比例分配其價金，本院認為適當，故判決如主文第1項所示。

五、分割共有物之訴，原、被告間本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，本院認為本件訴訟費用應由兩造各按其等就系爭不動產之應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與本判決結果不生影響，自無逐一論述之必要，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　23　　日

沙鹿簡易庭　法　官　江奇峰

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（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　　109　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　洪玉堂

附表一：

編號	土地坐落	面積（平方公尺）	應有部分
1	臺中市○○區○○段938-3地號土地	80平方公尺	如附表三所示
2	臺中市○○區○○段938-32地號土地	4平方公尺	如附表三所示

附表二：

建物	編號	建號/門牌號碼/坐落地號	面積（平方公尺）	應有部分
建物	1	建號：臺中市龍井區田水段204建號 坐落土地：如附表一編號1所示土地 門牌號碼：臺中市龍井區三港路水里港巷21之30號	一層：55.94 二層：56.24 屋頂突出物：7.11 總面積：119.29	如附表三所示
建物	2	未辦理保存登記增建建物(即編號1主建物之增建部分) 坐落土地：如附表一編號1、2所示土地 門牌號碼：臺中市龍井區三港路水里港巷21之30號	一層：27.3 二層：2.82 三層：55.05 總面積：85.17 附屬建物： 陽台2.94	同上
建物	備註：即本院109年4月8日中院麟民執108司執夏字第68730號不動產權利移轉證書(參本院卷第139至140頁)附表所示建號204號及482號之建物			

附表三：系爭房地共有人及其權利範圍比例：

編號	共有人	應有部分(權利範圍比例)
1	陳清萬	3分之1
2	林甘	3分之1
3	詹淑鴛	6分之1
4	正茵資產管理顧問有限公司	6分之1