臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第1084號

原　　告　台灣不動產經紀業有限公司
法定代理人　梁宗豪
訴訟代理人　陳俊良
　　陳繕亞
被　　告　謝玉微
　　陳建州

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造共有如附表所示之不動產應予合併分割，並應予變賣，所得價金由兩造按附表所示「應分得價金比例」欄之比例分配之。

訴訟費用由兩造按附表所示「應分得價金比例」欄之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告陳建州經合法通知，無正當理由，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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造分別共有如附表所示之不動產，即坐落臺中市○○區○○段○○○○號土地及其上同段864建號、門牌號碼臺中市○○區○○路○○○號12樓建物（含共有部分同段948建號及地下1樓編號131號停車位使用權，以下合稱系爭房地），兩造間之應有部分比例各3分之1。系爭房地無不能分割之情形，共有人間亦未訂有不分割之期限，因兩造協議分割無果，爰依民法第823條、第824條之規定，起訴請求合併分割系爭房地。系爭房地為公寓大廈區分所有建物，僅有一出入口，原物分配顯有困難，且無法發揮物之經濟效用，應變價分割較為妥適，原告不願意承受系爭房地等語。並聲明：如主文第一項所示。

二、被告方面：

(一)被告謝玉微則以：不同意分割，共有人就系爭房地未約定不能分割之期限，系爭房地現由被告謝玉微及其子即訴外人陳宏坤居住使用。就分割方案，原稱願意承受系爭房地並以金錢補償其他共有人；嗣改稱其沒有錢，同意變價分割等語。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告陳建州未於言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述則以：不同意分割，共有人就系爭房地未約定不能分割之期限，不願意承受系爭房地並以金錢補償其他共有人等語。

三、本院之判斷：

(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，命為裁判分割。民法第823條第1項、第824條第1、2項分別定有明文。又按專有部分不得與其所屬建築物共同部分對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項定有明文。乃因區分所有建物之共同使用部分，性質上屬共有，且附屬於區分所有建物，共有人將各相關區分所有專有部分之建物移轉時，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉與同一人。各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離，而地下室停車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，須與區分所有建物所有權隨同移轉。查系爭房地為兩造3人共有，應有部分比例各3分之1，且系爭房地含地下1樓編號131號停車位使用權，有土地及建物登記謄本、拍賣公告在卷可稽（見本院卷第165、247至257頁），自堪信為真實。系爭房地中之建物不得與基地、共用部分分離而單獨存在，且無不能分割之情形，兩造間又無不分割之約定（見本院卷第94頁），因無法協議分割，

原告訴請將系爭房地合併予以裁判分割，揆之上開規定，自為法之所許。

(二)系爭房地應以變價分割為適當：

1.按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院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利益等，公平裁量，不受共有人主張之拘束。又法院於裁判分割時，得將原物分配於各共有人，但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，民法第824條第2項第2款定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決意旨參照）。

2.經查，系爭房地乃區分所有建物及坐落基地暨共有部分，為集合住宅，系爭建物位於12層公寓大廈中之第12層，供居住使用，有系爭建物測量成果圖查詢資料在卷足憑（見本院卷第249頁）。審酌該區分所有建物總面積僅99.44平方公尺，至樓梯間僅有1對外出入口，構造上及使用上無從獨立為二，則此單一生活空間結構、面積非大之專有部分，如再以原物分割方式分配予全體或部分共有人，不僅分得面積過小，且無各自獨立之門戶出入，除有礙其經濟效用之外，並有損系爭房地完整性，勢必破壞系爭房地之使用現狀，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，足見本件以原物分割予全體或部分共有人，顯有困難。而被告謝玉微雖曾表示願意承受系爭房地，並以金錢補償其他共有人，惟經本院委請恆泰不動產估價師事務所鑑定系爭房地價值，依鑑定結果，系爭房地價值為新臺幣（下同）618萬3450元，若分歸被告謝玉微1人所有，其需補償原告及被告陳建州每人各206萬1150元，有卷附不動產估價報告書可憑（見該報告書第3至4頁），就此，被告謝玉微表示其沒有錢，並改為同意變價分割（見本院卷第224頁），另原告及被告陳建州均表示

不願承受系爭房地（見本院卷第94頁）。是以，依據共有人之意願、系爭房地之狀況、面積、使用情形與原物分割之經濟效用減損情形，本院認系爭房地以變價分割，並將變價所得按應有部分比例分配予各共有人為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，訴請合併分割兩造共有如附表所示之系爭房地，為有理由，應予准許，並應予變價，將所得價金依附表「應分得價金比例」欄之比例分配於兩造。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

六、又分割共有物之訴具非訟事件之性質，分割共有物之方法，應由法院斟酌何種方式較能增進共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故原告請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由兩造各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰併諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　11　　日

民事第三庭　審判長法　官　陳宗賢

法　官　熊祥雲

法　官　劉育綾

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　　109　　年　　12　　月　　11　　日

書記官　黃詩涵

附表：

<table>
<tr><td rowspan="2">土地</td><td>地號</td><td colspan="3">面積（平方公尺）</td><td colspan="2">應有部分比例</td><td>應分得價金比例</td></tr>
<tr><td>臺中市○○區○○段○○○○號</td><td colspan="3">3205.73</td><td colspan="2">台灣不動產經紀業有限公司：30000分之70。
陳建州：30000分之70。
謝玉微：30000分之70。</td><td>台灣不動產經紀業有限公司：3分之1。
陳建州：3分之1。
謝玉微：3分之1。</td></tr>
<tr><td colspan="8"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">建物</td><td>建號</td><td>門牌號碼</td><td>坐落地號</td><td>建築式樣主要建材及房屋層數</td><td>面積（平方公尺）
樓層面積合計</td><td>附屬建物主要建築材料及用途</td><td>應有部分比例</td></tr>
<tr><td>臺中市烏日區九德段864建號</td><td>臺中市烏日區中華路348號12樓</td><td>臺中市烏日區九德段130地</td><td>12層鋼筋混凝土造</td><td>12層：99.44
合計：99.44</td><td>陽台：11.72</td><td>台灣不動產經紀業有限公司：3分之1。
陳建州：3分之1。
謝玉微：3分之1。</td></tr>
<tr><td>備註</td><td colspan="5">共有部分：948建號，面積3561.79平方公尺，權利範圍10000分之68。
含地下1樓編號131號停車位使用權。</td><td></td><td></td></tr>
</table>