臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第2225號

原　　告　王彥斌
訴訟代理人　許博堯律師
被　　告　黃仕翰律師（即葉姵綺即葉心蘋之遺產管理人）
訴訟代理人　游弘誠律師
被　　告　多助開發實業股份有限公司
法定代理人　張憲忠
被　　告　李俊瑩
　　許家豪
　　李淑里即葉李淑里
　　王建東
　　何雅琳
兼受告知人　徐大維
受　告知人　合作金庫商業銀行股份有限公司
法定代理人　雷仲達

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

被告許家豪、李淑里即葉李淑里（下稱李淑里）、徐大維、王建東、何雅琳、多助開發實業股份有限公司（下稱多助公司）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、實體事項：

一、原告主張：兩造共有臺中市○區○○○○段○○○○○○○○○○○○○號建物（即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○號2樓之1、2樓之2房屋，下稱系爭14326、14327房屋，共用部分各如附表一、二所示），各共有人之應有部分比例如附表一、二所示

，且兩造就系爭14326、14327房屋坐落基地即同段217之14地號土地有如附表三所示之應有部分（下稱系爭土地，與系爭14326、14327房屋合稱系爭房地）。茲因兩造就系爭房地分割方法無法達成協議，且系爭14326、14327房屋為公寓大廈內之區分所有建物，如以原物分配，顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，訴請合併變價分割系爭房地等語。並聲明：兩造共有如附表一、二、三所示之不動產予以合併變價分割，所得價金按附表一、二及附表三「原告請求合併變價分割之應有部分」欄所示應有部分比例分配。

二、被告答辯：

㈠被告黃仕翰律師（即葉姵綺即葉心蘋之遺產管理人）、李俊瑩部分：同意系爭房地予以合併變價分割。

㈡王建東、何雅琳、徐大維未於最後言詞辯論期日到場，據其前提書狀意旨略以：同意系爭房地予以合併變價分割。

㈢多助公司、許家豪、李淑里未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

㈠按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物」；「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：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」；「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823條第1項前段、第824條第2項第2款前段、第5項定有明文。次按，「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之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項亦有明文。是共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與

其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，不得單獨就其中之一請求分割（最高法院89年度台上字第666號判決意旨參照）。經查，系爭14326、14327房屋為18層樓區分所有建築物之第2層建物，有建物登記謄本附卷可稽（見本院卷㈠第37、49頁），則依前開說明，系爭14326、14327房屋與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分，不得分離而為處分，合先敘明。

㈡原告固主張：系爭14326、14327房屋在系爭土地上之應有部分配置為兩造如附表三「原告請求合併變價分割之應有部分」欄所示應有部分比例之總和。惟查，觀諸系爭14326、14327房屋之建物登記謄本（見本院卷㈠第37、49頁），其上並未記載系爭14326、14327房屋基地所有權之應有部分配置；又原告前另就坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○號建物（下稱系爭14325房屋，與系爭14326、14327房屋同屬同一區分所有建築物）及其基地所有權應有部分訴請分割，經本院臺中簡易庭109年度中簡字第1962號請求分割共有物事件受理，嗣該案承辦法官函囑臺中市中山地政事務所提出系爭14325房屋辦理建物第一次所有權登記檢附之基地應有部分配置情形資料，該所函覆略以：依土地登記規則第83條第1項規定，區分所有權人申辦建物所有權第一次登記，應檢附基地權利範圍分配表憑辦，惟前開規定係於民國90年9月14日修正發布，於該規定修正之前，基地權利範圍分配表非辦理所有權第一次登記之必要文件，另經調閱登記原案卷，確無檢附基地應有部分配置情形相關資料等語，有該所109年9月17日中山地所一字第1090010234號函在卷可查（見本院卷㈡第89頁），原告復自承：系爭14326、14327房屋坐落基地（即系爭土地）之應有部分配置之第一次登記資料，地政機關已經查不到等語（見本院卷㈡第276頁）。基此，本件僅憑系爭14326、14327房屋之建物登記謄本資料，尚無從推知系

爭14326、14327房屋在系爭土地上之應有部分配置為何。

㈢原告固另主張：依系爭房地85年6月13日後之移轉、抵押權設定情形推算，可知兩造共有系爭14326、14327房屋之應有部分相對應之基地應有部分比例如附表三「原告請求合併變價分割之應有部分」欄所示。惟查，觀諸系爭土地登記謄本，固可得知：

1.李淑里除系爭14326、14327房屋外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他房屋之情事，故合計李淑里所有系爭14326、14327房屋之應有部分各10,000分之819，相對應之基地所有權應有部分為100,000分之585。

2.黃仕翰律師除系爭14326、14327房屋外，在同一區分所有建築物內，並無共有其他房屋之情事，故合計黃仕翰律師所有系爭14326、14327房屋之應有部分各10,000分之827，相對應之基地所有權應有部分為100,000分之590。

惟就原告而言，原告於108年1月24日登記取得系爭14326房屋應有部分100,000分之3,309、系爭14327房屋應有部分100,000分之20,920及系爭土地應有部分100,000分之1,215（見本院卷㈠第41、53、161頁），然原告自承：除14326、14327房屋外，原告亦為同一區分所有建築物內地下2樓、1樓、3樓之1、3樓之2房屋之共有人等語（見本院卷㈡第73頁），則原告所有系爭土地應有部分100,000分之1,215，其中究有多少比例配屬於原告在系爭14326、14327房屋之應有部分，已屬有疑。原告既未舉證證明系爭14326、14327房屋在坐落基地即系爭土地之應有部分配置比例，即難認原告主張其所有系爭14326、14327房屋之應有部分在系爭土地之配置比例為100,000分之505等語為真。此外，原告訴請變價分割之李俊瑩、許家豪、多助公司、徐大維、王建東、何雅琳就系爭土地之應有部分，亦均與其等登記之系爭土地應有部分不符（見附表三）。從而，本件既無從究明是否合於區分所有建築物應與坐落基地合併分割之法定要件，則原告請求合併分割系爭房地，難認有據。

四、綜上所述，原告並未證明系爭14326、14327房屋在系爭土地上之應有部分配置比例，則其請求將系爭房地予以合併變價分割，為無理由，應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　23　　日

民事第二庭　審判長法　官　呂麗玉

法　官　陳盈睿

法　官　鄭百易

上正本係照原本作成。

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　　110　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　唐振鐙

附表一：

訴訟標的： 坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○號建物（即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○號2樓之1房屋），及上開建物之共用部分即同段14786建號建物（權利範圍100,000分之24,040）、14787建號建物（權利範圍100,000分之24,040）、14788建號建物（權利範圍100,000分之5,463）。		
編號	共有人姓名	應有部分比例
1	王彥斌	100,000分之3,309
2	李俊瑩	10,000分之847

（續上頁）

3	許家豪	10,000分之1,666
4	李淑里即葉李淑里	10,000分之819
5	黃仕翰律師（即葉姵綺即葉心蘋之遺產管理人）	10,000分之827
6	多助開發實業股份有限公司	10,000分之827
7	徐大維	100,000分之17,611
8	王建東	10,000分之42
9	何雅琳	10,000分之407
10	徐大維	10,000分之827
11	徐大維	10,000分之827
12	徐大維	10,000分之819

附表二：

訴訟標的： 坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○號建物（即門牌號碼臺中市○區○○路○○○○號2樓之2房屋），及上開建物之共用部分即同段14786建號建物（權利範圍100,000分之2,562）、14787建號建物（權利範圍100,000分之2,562

（續上頁）

）、14788建號建物（權利範圍100,000分之582）。		
編號	共有人姓名	應有部分比例
1	王彥斌	100,000分之20,920
2	李俊瑩	10,000分之847
3	許家豪	10,000分之1,666
4	李淑里即葉李淑里	10,000分之819
5	黃仕翰律師（即葉姵綺即葉心蘋之遺產管理人）	10,000分之827
6	多助開發實業股份有限公司	10,000分之827
7	王建東	10,000分之42
8	何雅琳	10,000分之407
9	徐大維	10,000分之827
10	徐大維	10,000分之827
11	徐大維	10,000分之819

附表三：

訴訟標的：坐落臺中市○區○○○○段○○○○○○○○號土地				
編號	共有人姓名	原告請求合併變價分割之應有部分	土地登記謄本上記載兩造之應有部分	卷證出處
1	王彥斌	100,000分之505	100,000分之1,215	本院卷㈠第161頁
2	李俊瑩	100,000分之604	100,000分之1,491（註：登記日期與其登記為系爭14326、14327房屋共有人之日期不同）	本院卷㈠第89頁
3	許家豪	100,000分之1,190	100,000分之1,438	本院卷㈠第80頁
4	李淑里即葉李淑里	100,000分之585	100,000分之585	本院卷㈠第81頁
5	黃仕翰律師（即葉姵綺即葉心蘋之遺產管理人）	100,000分之590	100,000分之590	本院卷㈠第81頁
6	多助開發實業股份有限公司	100,000分之590	100,000分之2,974	本院卷㈠第61頁
7	徐大維	424,500,000分之4,792,013	不明	
8	王建東	100,000分之30	100,000分之84	本院卷㈠第145頁
9	何雅琳	100,000分之290	100,000分之804	本院卷㈠第148頁
10	徐大維	100,000分之590	100,000分之590	本院卷㈠第165頁
11	徐大維	100,000分之590	100,000分之1,227（註：含同段14324、14325建號建物之應有部分）	本院卷㈠第164至165頁
12	徐大維	100,000分之585	100,000分之585	本院卷㈠第168頁