臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第389號

原　　告　揚富開發有限公司
法定代理人　陳美純
訴訟代理人　曾桂雄
被　　告　葉宗德
　　葉振利
　　葉秀娥
　　林百立

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109 年10月6 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變賣，所得價金由原告、被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立各分得五分之一。

訴訟費用由被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立、原告各負擔五分之一。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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 項定有明文。又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）。本件原告請求分割之如附表所示不動產（下稱系爭房地），其中編號2 所示之建物（下稱系爭房屋）、編號1 所示之土地（下稱系爭土地）分屬公寓之專有部分，及對應之基地所有權應有部分，另編號3 所

示之增建建物（下稱系爭增建建物），為系爭房屋之附屬建物，為系爭房屋所有權範圍所及（詳下述），揆諸上開說明，系爭房地應予合併分割，不得分離而為分割或分配。又系爭土地除兩造外，雖尚有其他共有人，然因系爭房屋必須與配賦對應之系爭土地合併分割，不得單獨就其中之一請求分割，則原告以系爭房屋及對應之基地應有部分之共有人為被告，當事人適格即無欠缺，尚無庸以基地之其他全體共有人為被告，合先敘明。

二、被告均經合法通知，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：系爭房地為兩造共有，原告、被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立之應有部分比例各1/5，並無不能分割或約定不分割之情事，又系爭房屋（含系爭增建建物）為公寓之第5層或第6層，僅有單一出入口，倘以原物分割，將損及其完整性，造成日後使用上困難，無法發揮經濟上之利用價值，爰依民法第824條規定，請求准予變價分割等語。並聲明：兩造共有之系爭房地應予變賣，所得價金由原告、被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立各分得1/5。

二、被告均經合法通知，無正當理由不到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

按所有人於原有建築物之外另行增建者，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。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物，其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍因而擴張（最高法院101年度台抗字第40號裁定意旨參照）。查系

爭房屋增建之陽台（即附圖所示陽台部分，面積13.85 平方公尺），雖具構造上之獨立性，但係與系爭房屋一體搭配使用，不具使用上之獨立性，應屬系爭房屋之附屬建物，為系爭房屋所有權範圍所及。至系爭房屋上層頂樓平臺增建之涼棚（即附圖所示涼棚部分，面積69.77 平方公尺），據鄰居表示為系爭房屋原共有人葉俐妤（為被告4 人胞姐或胞妹）所出資興建，興建後由其與家屬自住使用，且該增建之涼棚與系爭房屋使用同一樓梯及大門口對外出入等情，業經原告陳報在卷（見本院卷第151 頁），並提出照片為證（見本院卷147-149 頁），核與本院前於107 年11月6 日至現場實施查封，製作之查封筆錄所載相符（見本院107 年度司執字第2540號卷第78頁），足見該增建之涼棚原係搭配已保存登記之系爭房屋使用，作為系爭房屋空間之延伸，故應認該增建之涼棚不具使用上之獨立性，而屬系爭房屋之附屬建物，為系爭房屋所有權範圍所及。又系爭增建建物雖由葉俐妤出資興建，但因屬系爭房屋所有權範圍，其所有權歸屬自應以系爭房屋之所有權歸屬為斷。

按各共有人，除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為原物分配或變價分配，或兼採原物分配及變價分配，此觀民法第823 條第1 項、第824 條第2 項自明。經查，系爭房地為兩造所共有，應有部分比例均為原告、被告4 人各1/5 等情，有系爭房屋、系爭土地之登記謄本、原告拍賣取得系爭房地後本院核發之不動產權利移轉證書在卷可稽（見本院卷第17-23 、39頁），又本件尚查無系爭房地因物之使用目的不能分割或訂有不分割協議之情事，惟迄言詞辯論終結時止，對系爭房地之分割事宜兩造未能達成協議，則原告訴請裁判分割系爭房地，乃依法有據。

次按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有

人主張之拘束（最高法院29年渝上字第1792號判例意旨參照）。但仍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公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。原告主張系爭房屋（含系爭增建建物）坐落在系爭土地上，乃5 層樓公寓之第5 層或第6 層，僅有一獨立出入門戶等情，業據提出與其所述相符之系爭房屋登記謄本、系爭房屋外觀照片在卷為憑（見本院卷第17、19、125 、147 、149 頁），且與系爭房屋（含系爭增建建物）前於107 年間經法院強制執行拍賣時，鑑價單位所出具之鑑估報告書檢附之系爭房屋照片相符（見本院107 年度司執字第2540號卷第130-132 頁），加以原告表示系爭房屋在107 年強制執行拍賣後並無再增建或有其他變動（見本院卷第133 頁），自堪信原告上開主張為真。又系爭房屋之登記面積為70.83 平方公尺，107 年11月6 日所測得附表編號3 增建部分面積為83.62 平方公尺（陽台13.85 平方公尺+ 涼棚69.77 平方公尺），有系爭房屋之登記謄本、高雄市政府地政局前鎮地政事務所於107 年11月6 日測量製作之建物測量成果圖、附表編號3 建物經查封登記後之登記謄本可證（見本院卷第17頁、本判決附圖、本院107 年度司執字第2540號卷第100 頁），故系爭房屋實際面積為154.45平方公尺，換算僅約46坪（154.45平方公尺x 0.3025≒46.72 坪），面積不大，而系爭房屋之共有人有5 人，各共有人之應有部分面積僅30.89 平方公尺即約9.3 坪，故兩造如採原物分割，按其應有部分分得之房屋、土地面積均甚狹小，且無各自獨立之門戶出入，有礙經濟效用，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，是原物分割顯有困難，則本院斟酌系爭房地現狀、原物分割之經濟效用減損情形、共有人之利益及各共有人日後得於變價程序中價購其他持分等一切情事，認本件應採變價分割之方式，將變價所得由兩造依應有部分比例分配（即原告、被告4 人各1/5 ），較為適當公平。

四、綜上所述，原告依民法第824 條第2 項之規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭房地，洵屬有據，爰審酌共有人之公平性、共有物之現況、原物分割及變價分割之利弊，定如主文第一項所示之分割方法。

五、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。本件兩造係因分割系爭房地無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，本件訴訟費用應按兩造之應有部分比例負擔始符公平，爰依民事訴訟法第80條之1 ，判決訴訟費用之分擔如主文第2項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　29　　日

高雄簡易庭　法　　官　陳筱雯

以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　　109　　年　　10　　月　　29　　日

書　記　官　張宸維

附表

編號	性質	地號/ 建號/ 門牌號碼	建物坐落土地	權利範圍	兩造應有部分比例
1	土地	地號：高雄市前鎮區瑞隆段一小段277地號		775/25000	原告、被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立各1/5 （即權利範圍各155/25000
2	建物	建號：高雄市前鎮區瑞隆段一小段1011建號 門牌號碼：高雄市前鎮區瑞興街31巷18	附表編號1 土地	全部	原告、被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立各1/5 （即權利範圍各

（續上頁）

		之4 號			1/5 ）
3	建物	高雄市○鎮區○○段一小段3403建號（未辦建物所有權第一次登記） （範圍、面積如附圖所示）	附表編號1 土地	全部	原告、被告葉宗德、葉振利、葉秀娥、林百立各1/5 （即權利範圍各1/5 ）