臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度續易字第1號

上　訴　人　蔡佳茂

000000000000000000

訴訟代理人　徐仲志律師

　　陳宗賢律師

上　訴　人　聯友投資股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　賴伯男

上　訴　人　藍霆科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　蕭伊婷

上　一　人

訴訟代理人　賴伯男

被上訴人　　唯一三角窗土地開發有限公司

000000000000000000

法定代理人　廖文彬

訴訟代理人　施拔臣律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國109年8月19日臺灣橋頭地方法院109年度訴字第501號第一審判決提起上訴，兩造成立訴訟上和解後，被上訴人聲請繼續審判，並為訴之追加，本院於112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

兩造共有如附表編號2、3所示不動產准予與附表編號1所示不動產一併變價分割，上訴人蔡佳茂所有如附表編號4所示不動產應併予變價，所得價金按附表「共有人應有部分比例」欄所示分配。

其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加部分）訴訟費用由兩造按附表編號1至3所示不動產之「共有人應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，故上訴人蔡佳茂之上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於原審共同被告聯友投資股份有限公司（下稱聯友公司）、藍霆科技有限公司（下稱藍霆公司），爰併列聯友公司、藍霆公司為上訴人，先予敘明。

二、按訴訟上之和解，有無效或得撤銷之原因者，當事人得請求繼續審判，民事訴訟法第380條第2項定有明文。兩造於民國110年10月6日在本院成立訴訟上和解，同意變價分割附表編號1至3所示不動產（下分別以編號稱之），變價所得價金由兩造按附表「共有人應有部分比例」欄所示兩造比例分配（下稱系爭和解），有和解筆錄在卷可佐，惟被上訴人以伊持系爭和解筆錄為執行名義聲請強制執行，經原法院民事執行處司法事務官以110年度司執字第57468號（下稱系爭執行事件）裁定駁回伊之聲請，伊聲明異議仍遭原法院於111年9月28日以111年度執事聲字第41號裁定駁回確定，編號1至4所示不動產（下合稱系爭不動產）位在同一社區，其中編號4不動產為該社區之管理室，依公寓大廈管理條例第4條第2項、第53條規定，須與編號1至3不動產一併移轉，然伊不知蔡佳茂名下尚有編號4不動產，始僅就編號1至3不動產與上訴人成立系爭和解，系爭和解有無效或得撤銷之事由，伊因系爭執行事件之聲請遭駁回始知此事，乃請求繼續審判等語。經查：

㈠按公寓大廈之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；多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定，為公寓大廈管理條例第4條第2項、第53條所明定。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）。

㈡系爭不動產位在同一社區，其中編號1不動產為透天住宅及坐落基地，編號2、3不動產為供該社區居民通行之道路，編號4為該社區之管理室等情，有系爭不動產登記謄本、現場相片及高雄市政府地政局路竹地政事務所（下稱路竹地政所）111年4月21日函文在卷可稽（原審岡調卷第15至22頁、訴卷第71至93頁、本院續易卷第71頁、系爭執行事件第95至99卷），又上開社區為有共同設施且管理上具有不可分性之集居地區，不動產之移轉須依公寓大廈管理條例第53條辦理一節，有路竹地政所110年12月13日函文可佐（系爭執行事件卷第55頁），編號2至4不動產既為編號1不動產所屬社區之公共設施即共用部分，依公寓大廈管理條例第4條第2項、第53條規定及前開說明，系爭不動產僅能合併移轉、分割，否則即違反上開規定，自屬無效。系爭和解之變價分割標的僅有編號1至3不動產，未包括編號4不動產一節，有系爭和解筆錄在卷可佐，依上開說明，被上訴人主張系爭和解有無效情事，請求繼續審判，即屬有據。

三、被上訴人主張：編號1至3不動產為兩造共有，應有部分比例如附表「共有人應有部分比例」欄所示，編號4不動產為蔡佳茂所有，屬同一社區不得分離而移轉之不動產。兩造就系爭不動產並無不分割之約定，系爭不動產亦無因使用目的而不能分割之限制，且如以原物分割，各共有人分得之部分狹小難以利用，違反經濟使用效益，自以變價分割為適當，爰依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項規定，請求將系爭不動產予以變價分割，並將所得價金按兩造應有部分比例分配，並聲明：系爭不動產准予變價分割，變價所得價金

按附表「共有人應有部分比例」欄所示兩造比例分配（被上訴人於原審僅請求分割編號1不動產，於本院追加請求分割編號2至4不動產及為變價分割，其所為訴之追加，合於民法第255條第1項第3款規定，應予准許）。

四、上訴人之答辯：

㈠蔡佳茂則以：編號2、3不動產為編號1不動產所屬社區之聯外道路用地及公設用地，應一併列入分割，伊係後來才知悉伊有編號4建物應有部分，同意將編號1至3不動產變價分割等語。

㈡聯友公司、藍霆公司：兩造就系爭不動產無不分割之約定，系爭不動產亦無因使用目的不能分割之情形，伊等同意變價分割系爭不動產等語，資為抗辯。

五、原審判決准予變價分割編號1不動產，所得價金按附表「共有人應有部分比例」欄所示比例分配，蔡佳茂提起上訴，被上訴人為訴之追加，蔡佳茂上訴及答辯聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回；㈢追加之訴駁回。聯友公司及藍霆公司上訴及答辯聲明：㈠維持原判決；㈡同意被上訴人訴之追加。被上訴人答辯及追加聲明：㈠上訴駁回；㈡編號2至4不動產准予變價分割，變價所得價金按附表「共有人應有部分比例」欄所示兩造比例分配。

六、兩造不爭執事項：

㈠編號1至3不動產為兩造共有，應有部分如附表「共有人應有部分比例」欄所示，編號4不動產為蔡佳茂所有。

㈡編號1不動產現由蔡佳茂占有使用中。

七、本院之判斷：

㈠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；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。編號1至3不動產為兩造共有，應有部分如附表「共有人應有部分比例」欄所示，依使用目的並無不能分割

情事，兩造亦未訂有不分割期限或協議分割之特約，惟迄未達成分割協議等情，為兩造所不爭執，依前開規定，被上訴人訴請裁判分割編號1至3不動產，即屬有據。

㈡次按分割之方法不能協議決定行者，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，民法第824條第2項定有明文。又按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之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查，編號1不動產為透天住宅及坐落之基地，編號2、3不動產為編號1不動產所屬社區之通行用地等情，已如前述；審以編號1不動產為單一透天住宅，依現況相片（原審訴卷第71至93頁、系爭執行事件第95至99卷），該不動產單面臨路，出入口僅有一處，各樓層以內部樓梯相通，編號2至3不動產係供社區住戶使用之土地，均不適宜分割為各別所有使用等情，參酌被上訴人及聯友公司、藍霆公司同意變價分割系爭不動產，蔡佳茂則同意變價分割編號1至3不動產，暨編號1至3不動產若採全部變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，應能使編號1至3不動產之市場價值極大化，且變賣所得價金按兩造所有權應有部分比例分配，對於兩造而言，實屬有利，故本院認為編號1至3不動產之分割方法以變價分割為適當，所得價金由兩造按附表「共有人應有部分比例」欄所示兩造比例分配。又編號4不動產僅能與編號1至3不動產合併移轉，業經本院認定如前（詳見二所載），則被上訴人請求就編號4不動產併予變價，將所得價金分歸蔡佳茂所有（其請求將編號4不動產變價分割，應包含將此部分變價在內），亦屬有據。至被上訴人請求將編號4不動產予以變價「分割」部分，因被上訴人及聯友公司、

藍霆公司均非該不動產之共有人，自無從予以分割，尚難准許。

八、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第1項、第2項規定，訴請分割編號1至3不動產及將編號4不動產併予變價，為有理由，其餘部分為無理由。原審審酌編號1不動產之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益等情，判決變價分割編號1不動產，所得價金再兩造應有部分比例分配，並無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。被上訴人追加請求一併變價分割編號2、3不動產、將編號4不動產併予變價暨分配變價所得價金，應予准許，爰判決如主文第二項所示，其追加請求分割編號4不動產部分，則無理由，應予駁回。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　賴文姍

法　官　黃悅璇

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　黃楠婷

附表：

	不動產	權利範圍	共有人應有部分比例
1	高雄市○○區○○段00000地號土地	全部	蔡佳茂：1/2 聯友公司：1/4 藍霆公司：1/8 被上訴人：1/8
	高雄市○○區○○段000○號即門牌號碼高雄市○○區○○路000巷000弄0號建物	全部	

（續上頁）

2	高雄市○○區○○段000地號土地	萬分之60	
3	高雄市○○區○○段000000地號土地	萬分之140	
4	高雄市○○區○○段000○號即管理室	428分之1	蔡佳茂全部