

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第198號

上訴人 劉國華

劉秀珠

被上訴人 劉國立

訴訟代理人 林金宗律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年6月11日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第525號第一審判決提起上訴，本院於113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於分割方法部分廢棄。

高雄市○○區○○段○○○○○○地號土地（面積二三六平方公尺）及坐落其上門牌號碼高雄市○○區○○路00巷0號未保存登記建物（位置、面積如原判決附件之高雄市政府地政局岡山地政事務所民國一一一年十月二十八日現況測量修正成果圖），應全部分歸上訴人劉國華。

上訴人劉國華應補償被上訴人新臺幣捌佰陸拾壹萬捌仟壹佰伍拾元、補償上訴人劉秀珠新臺幣貳佰零參萬參仟柒佰伍拾元。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造依原判決附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1款定有明文。查被上訴人起訴請求分割兩造共有之土地，其訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，雖僅劉國華提起上訴，惟其上訴效力及於同造其餘共有人劉秀珠，爰將其併列為上訴人。

二、劉秀珠經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯

01 論而為判決。

02 貳、實體部分

03 一、被上訴人主張：緣高雄市○○區○○段000000地號土地，暨
04 坐落其上門牌號碼高雄市○○區○○里○○路00巷0號未保
05 存登記建物（下稱系爭土地、建物，合稱系爭房地），其中
06 系爭土地為被上訴人與上訴人劉國華共有，應有部分各為1/
07 2。系爭建物原為兩造父親劉文進（已歿）興建，現為兩造
08 共同共有。系爭房地並無不能分割之情形，亦未定有不分割
09 之特約，因兩造不能達成分割協議，爰依民法第823條第1項
10 規定，請求變價分割系爭房地等語。聲明求為判命：系爭房
11 地應合併變價分割，系爭土地價款由劉國立與及被上訴各取
12 得價金1/2，系爭建物價款由兩造各取得價金1/3。

13 二、劉國立則以：伊現住在系爭房地內，變價分割對伊不公平，
14 希望能維持現狀或把系爭房地分配給伊，但鑑價報告鑑定系
15 爭房地之價格過高等語為辯。

16 三、劉秀珠未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
17 述。

18 四、原審判決系爭房地合併變價分割，賣得價金按原判決附表
19 （以下均稱附表）二所示兩造應有部分比例分配。上訴人不
20 服提起上訴，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人在第
21 一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

22 五、兩造不爭執事項：系爭土地（面積236平方公尺）為被上訴
23 人與劉國華共有，應有部分各為1/2；系爭建物於78年9月21
24 日興建完成，現為兩造共同共有，潛在應有部分各為1/3。

25 六、本件爭點：系爭房地如為原物分配，是否顯有困難？是否以
26 變價分割為公允、適當？

27 七、經查：

28 （一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
29 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
30 在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
31 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請

01 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
02 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
03 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
04 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
05 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
06 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
07 之。共同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有
08 物分割之規定。民法第823條第1項、第824條第2項、第830
09 條第2項分別定有明文。

10 (二)查被上訴人主張系爭土地為其與劉國華所有，應有部分各為
11 1/2，系爭建物現為兩造共同共有，潛在應有部分為各1/3，
12 兩造就系爭房地並無約定不分割之期限，且就分割分法無法
13 達成協議等事實，業據被上訴人提出系爭土地登記謄本、繼
14 承系統表、系爭建物遺產稅逾核課期間證明書、遺產稅免稅
15 證明書、房屋稅籍證明書等件附卷佐證（見原審審訴卷第15
16 頁至第17頁、原審卷第167頁、第193頁至第197頁），劉國
17 華未予爭執，劉秀珠於相當時期受合法之通知，而於言詞辯
18 論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，視同自認，自堪認
19 為真實。又系爭土地係被上訴人與劉國華共有，應有部分各
20 為1/2，系爭建物兩造潛在應有部分則各為1/3，被上訴人主
21 張合併分割系爭房地，劉國華雖不同意分割，惟亦陳稱希望
22 將系爭房地分配予伊等語，則被上訴人依上述規定及民法第
23 824條第6項規定，請求合併系爭房地，自有所據。至劉國華
24 雖主張系爭房地現為其所居住，希望維持現狀不要分割等
25 語，惟民法第823條第1項所謂因物之使用目的不能分割，係
26 指其物繼續供他物之用，而為他物之利用所不可缺者而言
27 （最高法院87年度台上字第1797號民事裁判意旨參照），劉
28 國華上述主張，僅屬其主觀期望，非屬民法第823條第1項因
29 物之使用目的不能分割之情形，無從執之拒絕分割，其主張
30 自難認有憑。

31 (三)按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌

各共有人之意願、利害關係及其分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割。審諸民法第824條第2項至第4項規定，法院裁判分割共有物，固得為原物分割及變賣分割，但仍以原物分割為優先考慮，以尊重共有人就共有物財產權之存續價值，至共有人中有不能按其應有部分受分配，得以適當之價格補償之，尚不能僅因共有人就分割方案各執己見，即遽採變價分割。又民法第824條第3項規定之金錢補償既屬分割方法之一部分，法院應本於職權綜合各共有人之利益、審酌一切情狀，以為定奪（最高法院112年度台上字第2100號判決意旨參照）。查系爭土地面積為236平方公尺，系爭建物則坐落其上，為四層樓鋼筋混凝土造建物一棟，現況為住宅，由劉國華居住使用，另有磚牆、鋼架及石棉瓦造倉庫一棟，兩棟建物各有獨立進出口，但未相通等節（樓層結構及面積，詳如附表一所示），業經原審至現場履勘明確，有勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見原審卷第47頁、第51頁、第53頁），並有原判決附圖之高雄市政府地政局岡山地政事務111年10月28日現況測量修正成果圖可稽。被上訴人雖主張系爭房地應予變價分割，惟本院審酌系爭房屋現仍供劉國華居住使用，與劉國華之生活有緊密之依存關係，且系爭房屋為透天形式復坐落系爭土地上，系爭房地倘以原物分配予兩造顯有困難，併考量劉國華於本院審理時，亦陳稱希望跟被上訴人買土地跟建物的持分，也希望跟劉秀珠買建物的持分，希望將系爭房地分配予伊，不希望變價等語（見本院卷第58頁、第60頁），且以原物分配予劉國華，再由劉國華以金錢補償被上訴人及劉秀珠，被上訴人仍可取得價金，對被上訴人而言，與變價分割並無不同，倘上訴人未給付金錢補償予被上訴人，被上訴人嗣後仍可透過強制執行之方式取償，因認以原物分配予劉國華，再由劉國華以金錢補償被上訴人及劉秀珠較為適當。被上訴人主張逕以變價方式分割系爭房地，忽視系爭房地與劉國華之生活有緊密之依存關係，自難認適當。

01 (四)關於金錢補償金額，經原審送請元孟不動產估價師事務所鑑
02 估，在考量本件鑑估目的、不動產種類及價格形成因素之接
03 近程度等條件，以加權平均法評估後，認系爭土地目前合理
04 之價格為新臺幣（下同）55,800元/平方公尺，總價13,168,
05 800元，系爭建物依據屋齡、建材、面積、樓層高度及保養
06 維護情況等條件評估計算，並扣除折舊後，總價為6,101,25
07 1元等節，有元孟不動產估價師事務所不動產估價報告書在
08 卷可參。故依系爭土地被上訴人與劉國華共有應有部分各為
09 1/2，系爭建物兩造潛在應有部分各為1/3之比例計算，劉國
10 華就土地部分應補償被上訴人6,584,400元（計算式：13,16
11 8,800 $\times$ 1/2=6,584,400），建物部分應補償被上訴人2,033,7
12 50元（計算式：6,101,251 $\times$ 1/3=2,033,750，以4捨5入計
13 算，下同），合計8,618,150元，劉國華另應補償劉秀珠2,0
14 33,750元。至劉國華雖主張其無處籌措現金，鑑估價格過高
15 云云，惟劉國華取得系爭房地完整產權後，透過金融機構融
16 資之困難度，依常情應會大幅降低，其執此主張鑑估價格過
17 高云云，自無憑採。

18 八、綜上所述，被上訴人請求合併分割系爭房地，雖屬有據，惟
19 將系爭房地分配予劉國華，再由劉國華分別以8,618,150元
20 補償被上訴人、以2,033,750元補償劉秀珠，為較妥適。原
21 審所定分割方法，難認允當，上訴意旨指摘原判決此部分不
22 當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將此部分廢棄改判
23 如主文第2、3項所示，並駁回上訴人其餘上訴。另本件為分
24 割共有物之性質，第一、二審訴訟費用，仍由兩造各依原判
25 決附表二所示比例負擔，較為合理，爰無庸廢棄原判決關於
26 訴訟費用之裁判，併予敘明。

27 九、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 十、據上論結，本件上訴一部有理由、一部無理由，爰判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

02 民事第一庭

03 審判長法 官 蘇姿月

04 法 官 劉定安

05 法 官 劉傑民

06 以上正本證明與原本無異。

07 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，其
08 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
09 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
10 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
11 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

13 書記官 楊馥華

14 附註：

15 民事訴訟法第466條之1：

16 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
17 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

18 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
19 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
20 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

21 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。