臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第224號

上　訴　人　伍恆志

訴訟代理人　林湘絢律師

000000000000000000

被 上訴 人　伍恆佑

訴訟代理人　陳鼎駿律師

　　洪宜辰律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年9月26日臺灣高雄地方法院113年度訴字第1070號第一審判決提起上訴，本院於115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決（除訴訟費用部分外）廢棄。

高雄市○○區○○段○○○地號土地(面積六七平方公尺，權利範圍全部），及其上同段一○七三建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號（權利範圍全部，含二、三樓未辦保存登記增建部分），全部分歸上訴人所有。

上訴人應補償被上訴人新臺幣（下同）陸佰柒拾陸萬貳仟壹佰參拾參元。

第二審訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地及其上同段1073建號建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路000號（含2、3樓未辦保存登記增建部分，下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分各1/2。系爭房地並無因法令或物之使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之約定，因就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條規定，請求變價分割系爭房地，所得價金按兩造應有部分比例分配等語。

二、上訴人則以：兩造母親即訴外人董蘭慧現仍居住在系爭房地，系爭房地應維持兩造共有，或由上訴人單獨取得並以金

錢補償被上訴人，以保障母親之居住權。又補償金額尚應從鑑定金額中扣除上訴人已代墊之系爭房地相關款項5,553,152元等語為辯。

三、原審准予變價分割系爭房地，所得價金由兩造按應有部分比例分配。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭房地應分歸上訴人所有，並由上訴人補償被上訴人5,553,152元。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠系爭房地原為兩造外祖母所有，嗣由兩造取得，兩造之母董蘭慧長期居住中。

㈡系爭房地為兩造共有，應有部分比例各1/2。

㈢兩造就系爭房地無不分割協議，且無法達成協議分割。

㈣依臺灣高雄少年家事法院民國112年度家聲字第179號確定裁定，被上訴人每月應給付董蘭慧扶養費9,000元。

㈤系爭房地於原審之鑑定金額為13,524,265元。

五、本件爭點：系爭房地能否分割？應如何分割為適當？

六、經查：

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，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：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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。公同共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定。民法第823條第1項、第824條第2項、第830條第2項分別定有明文。

㈡查被上訴人主張系爭房地為兩造共有，應有部分各為1/2，

兩造就系爭房地並無約定不分割之期限，且就分割分法無法達成協議等事實，業據被上訴人提出系爭房地登記謄本在卷可稽（見原審調卷第37-40頁），並為上訴人所不爭執，自堪認為真實，則被上訴人依上述規定，請求分割系爭房地，自有所據。至上訴人雖主張系爭房地現為母親居住，希望維持現狀不要分割等語，惟民法第823條第1項所謂因物之使用目的不能分割，係指其物繼續供他物之用，而為他物之利用所不可缺者而言（最高法院87年度台上字第1797號民事裁判意旨參照），上訴人上述主張，僅屬其主觀期望，非屬民法第823條第1項因物之使用目的不能分割之情形，無從執之拒絕分割，其主張自難認有憑。

㈢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67平方公尺，系爭建物則坐落其上，為2層樓加強磚造建物一棟，2、3樓並有未辦保存登記增建部分，現況為住宅，由兩造母親居住使用等節，業經原審到場履勘明確，有勘驗筆錄、複丈成果圖及照片可參（原審審訴卷第259-265、271頁）。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兩造母親居住使用，與其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，併考量被上訴人於本院審理時，亦同意將系爭房地分歸上訴人所有，並依鑑定價格補償等語（見本

院卷第75頁），且以原物分配予上訴人，再由上訴人以金錢補償被上訴人，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，因認以原物分配予上訴人，再由上訴人以金錢補償被上訴人較為適當。被上訴人於原審主張逕以變價方式分割系爭房地，忽視系爭房地與兩造母親之生活有緊密之依存關係，自難認適當。

㈣關於金錢補償金額，經原審送請現代地政不動產估價師事務所鑑估，在考量本件鑑估目的、不動產市場現況及使用情況等條件，以比較法及收益法評估後，認系爭房地總價為13,525,265元(土地12,770,874元，建物含增建部分753,391元），有估價報告書在卷可參。故依系爭房地兩造應有部分各1/2計算，上訴人應補償被上訴人6,762,133元（以4捨5入計算）。本院審酌該估價報告之計算有所依據，亦無明顯失當之處，自堪採為本件補償之依據。至上訴人雖主張應扣除已代墊之系爭房地相關款項，惟此與本件無涉，自無從自本件補償金額中扣除，爰予敘明。

七、綜上所述，上訴人聲明請求將系爭房地應分配予其所有，為有理由，應予准許。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄改判如主文第2項所示，並由上訴人以金錢6,762,133元補償被上訴人如主文第3項所示。另本件為分割共有物之性質，第一、二審訴訟費用，仍由兩造依應有部分比例負擔，較為合理，爰無庸廢棄原判決關於訴訟費用之裁判，併予敘明。

八、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，本件上訴有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　謝雨真

法　官　劉傑民

以上正本證明與原本無異。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　蔡妮庭

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。