臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第331號

上　訴　人　正茵資產管理顧問有限公司

000000000000000000

法定代理人　方正

被 上訴 人　張麗玉（即張柏豐之繼承人）

000000000000000000

訴訟代理人　張吉雄

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年3月23日臺灣彰化地方法院109年度訴字第188號第一審判決提起上訴，本院於中華民國110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00地號、面積101.81平方公尺土地及其上門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號（面積93.6平方公尺）未辦理保存登記建物分歸被上訴人取得。

被上訴人應補償上訴人新臺幣壹佰貳拾伍萬元。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。查上訴人於民國110年4月8日之上訴聲明原為：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分改為兩造共有坐落彰化縣○○鄉○

○段00地號土地、及其上門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號（面積93.6平方公尺）未辦理保存登記建物（合稱系爭不動產，分稱系爭土地、系爭建物）權利範圍全部准予合併變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例欄內容分配（見本院卷第7頁）。嗣於110年12月15日變更上訴聲明為：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，兩造共有系爭不動產權利範圍全部准予分歸被上訴人取得，被上訴人應補償上訴人新臺幣（下同）125萬元（見本院卷第147頁至第148頁）。上訴人變更請求分割方案，雖與原上訴聲明不同，揭諸上開法律規定及說明，核屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上之陳述，非屬訴之變更，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

兩造共有系爭不動產，應有部分各二分之一，兩造並無不分割之約定，惟就分割方法無法達成協議，求予裁判分割，上訴人主張因系爭建物於物之使用收益上難以按樓層分割，原物分配顯有困難，為發揮系爭不動產之最大經濟效益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，先位請求系爭不動產全部分歸被上訴人，並由被上訴人補償上訴人，備位請求以變賣系爭不動產，並按應有部分分配價金。

二、被上訴人則以：

被上訴人家人有居住系爭建物之需求，故不同意變價分割。又系爭土地東、西側均臨供人出入之巷道，系爭建物大部分位於東側土地上，被上訴人認為系爭土地應可東、西各半分割，由被上訴人取得東半土地及系爭建物全部，上訴人取得西半土地，分割後被上訴人願拆除系爭建物越界部分等語。

三、原審判決結果及本件上訴聲明：

㈠上訴人起訴聲明：兩造共有系爭不動產權利範圍全部准予合併變價分割，所得價金由兩造按如附表所示應有部分比例欄內容分配。

㈡原審判決結果：兩造共有之系爭建物，准予分割為系爭建物

由被上訴人取得，被上訴人應補償給付上訴人33萬8800元；系爭土地如原判決附圖編號B部分內標示雙方各二分之一線的位置東側（即編號A部分加上鄰接A之部分編號B部分），面積50.90平方公尺土地由被上訴人取得；西側（即編號C部分加上鄰接C部分之部分編號B部分），面積50.91平方公尺土地由上訴人取得，上訴人應補償給付被上訴人3萬9691元。

㈢上訴人上訴聲明求為判決：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，兩造共有系爭不動產權利範圍全部准予分歸被上訴人取得，被上訴人應補償上訴人125萬元。（見本院卷第147頁至第148頁）

㈣被上訴人答辯聲明求為判決：同意上訴人方案，願補償上訴人125萬元。（見本院卷第148頁）

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第136頁）

㈠兩造為系爭建物、系爭土地共有人，應有部分各二分之一。

㈡兩造就系爭土地建物並無不分割之約定。

㈢兩造合意就系爭土地及建物分割後，由被上訴人取得系爭不動產之全部所有權，被上訴人補償上訴人125萬元。

五、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。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項、第3項分別定有明文。

㈡查上訴人主張系爭不動產為兩造所共有，應有部分各二分之一，業據上訴人提出土地登記謄本、彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、臺灣彰化地方法院不動產權利移轉證明書為證（臺灣彰化地方法院109年度彰簡字65號卷第16頁至第18頁、第41頁至第43頁）；又系爭土地使用分區編定為「住宅區」，有上訴人所提中華民國109年8月26日花鄉建字第0000000000號都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書在卷可稽（原審卷第217頁），並無因物之使用目的不能分割情形，兩造就系爭不動產亦未訂有不分割協議，又無協議分割之事實，且為被上訴人所不爭執，堪信為真正。從而上訴人依民法第823條第1項之規定，請求分割系爭不動產，自無不合。

㈢按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院94年度台上字第1768號判決意旨參照）。經查：

⑴系爭土地坐落於ＯＯ縣ＯＯ鄉西北側之都市計畫範圍內，編定為住宅區，其上為未辦理保存登記之系爭建物，共有人為兩造，有彰化縣地方稅務局中華民國109年9月14日彰稅房字第0000000000號函之房屋稅籍證明書（原審卷第187頁至第190頁）為證，業經原法院會同兩造、彰化縣彰化地政事務所到場履勘測量及鑑定屬實，有原法院109年5月14日、109年8

月20日勘驗筆錄（原審卷第67頁至第71頁、第161頁至第165頁），及彰化縣彰化地政事務所複丈日期109年5月14日及複丈日期109年8月20日土地測量成果圖等在卷可稽（原審卷第105頁、第183頁），復為兩造所不爭執，堪信真實。

⑵再查，系爭土地為狹長之長方形，南、北兩側臨接其他建物，西側設有圍牆，圍牆內尚有空地，留有一小門可連通至柏油路面之既成巷道，可通至中山路（原審卷第295頁），東側為系爭建物正門，有柏油既成道路可通行至中山路（臺灣彰化地方法院109年度彰簡字65號卷第22頁）。其上坐落之系爭建物為二層磚造樓房，二樓部分為鐵皮增建，東側正門出入口設有採光罩，系爭不動產現由被上訴人家人居住使用等情，業據本院會同兩造履勘無誤，並製有勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第115頁至第117頁），且為兩造所不爭執。本院審酌系爭不動產利用現況，如將系爭不動產全部分由被上訴人取得所有，可保留系爭建物不受拆除毀損，而可全部繼續供生活起居使用，復參以系爭土地西側部分毗臨百姓公廟之嫌惡設施，出入道路亦顯有相當程度困難，此亦有鑑定報告附卷足參（見鑑定報告第8頁），是如將系爭土地及建物分割予兩造分別所有，則分得如附圖所示B部分之共有人，其價值大幅降低且日後將徒增西側通行相鄰土地之糾紛，又系爭土地及建物性質上並無不能原物分割之情形。從而，本院於定系爭土地之分割方法時，依上開說明，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，認採如將系爭不動產全部分配予被上訴人取得單獨所有，對全體共有人而言，並無不公平之情形，且能符合所有共有人之最佳利益及公允，亦為系爭不動產之最大利用，且為兩造所不爭執【見兩造不爭執事項㈢】，自屬可採。又兩造合意由被上訴人分割取得系爭不動產全部所有權，並由被上訴人補償上訴人125萬元，是應將系爭不動產分割由被上訴人取得單獨所有，上訴人無法取得應有部分由被上訴人補償125萬元。

六、綜上所述，審酌各共有人之意願，顧及均衡原則、兩造應有部分比例、分割後之整體形狀、對外通行需求暨經濟效益等一切情狀，認原審就系爭共有不動產酌定方法分割，固非無見，惟其方案既經本院予以調整，自無可維持。上訴論旨指其分割方法不當，為有理由，應由本院將原判決廢棄改判如前述。

七、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。

八、按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可；本件上訴人之請求雖有理由，但如由被上訴人負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依原應有部分比例分擔，較為公允。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

民事第六庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭玄義

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　江玉萍

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　29　　日

附表：

共有人	應有部分比例	
	彰化縣○○鄉○○段00地號土地（面積101.81平方公尺）	未辦保存登記建物（門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0段000號）（面積93.6平方公尺）

（續上頁）

正茵資產管理顧問有限公司	1/2	1/2
張麗玉	1/2	1/2