臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第406號

上　訴　人　王彥斌
訴訟代理人　許博堯律師
被 上訴 人　黃仕翰律師(即葉心蘋即葉姵綺之遺產管理人)
000000000000000000
訴訟代理人　游弘誠律師
被 上訴 人　多助開發實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張憲忠
被 上訴 人　李俊瑩
　　許家豪
　　李淑里即葉李淑里
000000000000000000
　　徐大維
　　王建東
　　何雅琳
受 告知 人　合作金庫商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　雷仲達

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國110年4月23日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2225號第一審判決提起上訴，本院於110年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有如附表一、二所示不動產，准予變價分割，所得價金由兩造按如附表三所示應有部分比例分配。

第一、二審訴訟費用由兩造按如附表三所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

被上訴人多助開發實業股份有限公司(下稱多助公司)、李俊瑩、許家豪、李淑里即葉李淑里、徐大維、王建東、何雅琳經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、上訴人主張：兩造共有如附表一、二所示建物及基地(下稱系爭建物、土地，合稱系爭房地)，應有部分如附表三。因兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，且系爭房屋為公寓大廈內之區分所有建物，如以原物分配，顯有困難，因而請求變價分割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，聲明求為准許兩造共有系爭房地合併變價分割，所得價金按附表三所示應有部分比例分配之判決。另補稱：

㈠系爭房屋所在之○○○大樓係在公寓大廈管理條例施行細則發布前的舊大樓，且兩造於該大樓多擁有複數以上單位之區分所有建物，故就建物坐落基地之應有部分配置紊亂，無法單由土地登記謄本得知建物相對應基地之正確持分比例，且地政機關亦函覆無基地應有部分配置情形相關資料可提供，故本件應降低伊舉證責任之證明度。

㈡依土地及建物登記謄本可知○○○大樓係在85年6月12日辦理建物第一次所有權登記，而李淑里、黃仕翰律師(即葉心蘋即葉姵綺之遺產管理人)、許家豪、李俊瑩等取得建物之時間係在85年7、8月間，可見其等4人係原始向建商(即多助公司)購買房屋之人，且同時提供土地及建物應有部分設定抵押，故由當時設定抵押權之內容即可知其等4人就系爭土地之應有部分比例為何。另伊、王建東、何雅琳、徐大維在該大樓均有複數樓層區分所有建物，伊等4人已提出上證15、16同意書，故伊等4人就系爭土地之應有部分配置比例應亦無判斷之困難。另多助公司就系爭房屋之應有部分比例與葉心蘋即葉姵綺相同，故將其等2人就基地之持分比例為相同之配置，亦符合一般經驗法則。故兩造就系爭土地之配置

持分比例，應無不明確或悖於經驗法則之處。

二、被上訴人辯以：

㈠黃仕翰律師(即葉心蘋即葉姵綺之遺產管理人)：同意對造分割方案。原判決係以地政機關無法提供系爭房屋應有部分坐落土地之第一次登記資料為由駁回，但這係行政措施，並非法律規定，不應逾越母法規定共有人可請求合併分割，且此不動產已荒廢20年。

㈡多助公司、李俊瑩、許家豪、李淑里即葉李淑里、徐大維、王建東、何雅琳未於言詞辯論期日到場，復未提出任何書狀為陳述。惟徐大維、王建東、何雅琳曾於原審具狀表示同意對造主張之變價分割方案(原審卷二第63、69頁)。

三、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡兩造共有系爭房地准予合併變價分割，並依附表三所示持分比例分配價金。

四、本件爭點

兩造就系爭房屋相對應之土地持分得否確定？上訴人主張合併變價分割方案是否可採？

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張：兩造共有如附表一、二所示系爭房地，應有部分如附表三。因兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，且系爭房屋為公寓大廈內之區分所有建物，如以原物分配，顯有困難，因而請求變價分割等語。經查：

1.兩造共有如附表一、二之系爭建物，應有部分如附表三等情，業據上訴人提出建物登記謄本附卷可稽（原審卷一第37至59頁），自堪信為真實。

2.上訴人主張兩造共有如附表一、二所示之建物，所對應之系爭土地之應有部分如附表三等情，業據提出土地登記謄本附卷可考（原審卷一第61至287頁）。

⑴觀諸系爭00000、00000房屋之建物登記謄本（原審卷一第37、49頁），其上並未記載系爭00000、00000房屋基地所有權之應有部分配置。

⑵另案原法院臺中簡易庭109年度中簡字第1962號請求分割共有物事件（標的係坐落臺中市○區○○○○段00000○號建物，與系爭建物同屬同一區分所有建築物），經承審法官函囑臺中市○○地政事務所提出系爭00000房屋辦理建物第一次所有權登記檢附之基地應有部分配置情形資料，該所函覆略以：依土地登記規則第83條第1項規定，區分所有權人申辦建物所有權第一次登記，應檢附基地權利範圍分配表憑辦，惟前開規定係於90年9月14日修正發布，於該規定修正之前，基地權利範圍分配表非辦理所有權第一次登記之必要文件，另經調閱登記原案卷，確無檢附基地應有部分配置情形相關資料等語，有該所109年9月17日○○地所一字第0000000000號函在卷可查（原審卷二第89頁）。

⑶上訴人自承：系爭建物坐落系爭土地之應有部分配置之第一次登記資料，地政機關已經查不到，惟非不得確定等語。經查：

①系爭房屋所在之○○○大樓係在公寓大廈管理條例施行細則發布前的舊大樓，且兩造於該大樓多擁有複數以上單位之區分所有建物，故就建物坐落基地之應有部分配置紊亂，無法單由土地登記謄本得知建物相對應基地之正確持分比例，且地政機關亦函覆無基地應有部分配置情形相關資料可提供。此係土地登記規則第83條第1項規定，區分所有權人申辦建物所有權第一次登記，應檢附基地權利範圍分配表憑辦，惟前開規定係於民國90年9月14日修正發布，於該規定修正之前，基地權利範圍分配表非辦理所有權第一次登記之必要文件，已見前述，這是法令修正前之事實狀態，然共有人請求分割共有物係法律上之權利，自不能因法令修正前不完整資料之狀態而限制請求分割共有物之權利。

②依上訴人之主張及舉證資料，本件系爭建物對應於系

爭土地之應有部分如附表三所示，尚非不得特定。析言之：

❶依土地及建物登記謄本可知○○○大樓係在85年6月12日辦理第一次建物保存登記，而李淑里、黃仕翰律師(即葉心蘋即葉姵綺之遺產管理人)、許家豪、李俊瑩等取得建物之時間係在85年7、8月間，可見其等4人係原始向建商(即多助公司)購買房屋之人，且同時提供土地及建物應有部分設定抵押，故由當時設定抵押權之內容即可知其等4人就系爭土地之應有部分比例如附表三所示。此有上訴人提出建物及土地登記謄本可考（本院卷第35至93頁）。

❷上訴人、王建東、何雅琳、徐大維在該大樓均有複數樓層區分所有建物，上訴人與王建東等4人已提出上證15、16同意書及印鑑證明為憑（本院卷第95至109頁），故伊等4人就系爭土地之應有部分配置比例應亦無判斷之困難。

❸多助公司就系爭房屋之應有部分比例與葉心蘋即葉姵綺相同，此有前開建物及土地登記謄本可按（原審卷一第39、51、81頁），故將其等2人就基地之持分比例為相同之配置，亦符合一般經驗法則。

③綜上，本件因土地登記規則第83條第1項規定於90年9月14日修正發布前，系爭房地所在之舊大樓無基地權利範圍分配表之必要文件，然據此尚不得限制共有人請求分割共有物之法律上權利，復依上訴人之主張及舉證資料，本件系爭建物對應於系爭土地之應有部分如附表三所示，尚非不得特定。

3.上訴人主張兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議之情，參酌系爭房地部分共有人黃仕翰律師(即葉心蘋即葉姵綺之遺產管理人)、多助公司、李俊瑩、李淑里即葉李淑里等4人有遭法院查封之情，此可參看前揭建物及土地

登記謄本內之註記即明，堪認上訴人此部分之主張，應屬可採。

㈡按「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」民法第824條第5項定有明文。又按「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」，此民法第824條第1、2項分別定有明文。而審其立法理由：「裁判上共有物分割方法，原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當」。且按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之意願、利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院90年度台上字第1607號判決參照）。是共有物之分割，依法固以採原物分割為原則，但在共有人方面，應審酌其等之意願、利害關係、使用情形；在共有物層面，則須考量其性質、價值、經濟效用，最終無非在尋求共有人間能獲公平之分配，始堪稱為適當，自不可囿於必採原物分割之局限。

㈢經查，系爭建物屬大樓內空間等情，此有上訴人提出之現場位置示意圖、照片等件可為參考（原審卷一第333至345頁），系爭房地共有人相同且多，亦有部分共有人之系爭房

地之應有部分遭法院扣押在案，故本件雖得合併分割，但採原物分割尚有困難。如以變賣之方式為分割，自整體而言，可使系爭房地經濟價值大幅提高，且兩造如願承受系爭土地，自可於執行法院變賣共有物時，參與競標，或於共有人以外之第三人得標後，再主張優先承買，於兩造均屬公平，並且上訴人所為變價分割之主張，復為黃仕翰律師(即葉心蘋即葉姵綺之遺產管理人)、徐大維、王建東、何雅琳所同意（上三人曾於原審具狀表示同意對造主張之變價分割方案，原審卷二第63、69頁）。爰審酌兩造之利害關係、大多數共有人之意願、系爭房地現況及利用價值暨經濟效用等一切情狀，認系爭房地以採取變價分割，而由兩造按其等應有部分比例分配價金之方法分割，為最適當之分割方式。

㈣綜上所述，系爭房地以原物分配顯有困難，採變賣並將所得價金依附表所示各共有人應有部分比例分配之分割方法，為最妥適公允。原審未及審酌系爭房地，其系爭建物對應系爭土地之應有部分，非不得特定，而判決駁回共有物分割之請求，尚有未洽，即無可維持。上訴意旨指摘原判決之不當，求予廢棄改判，為有理由。爰廢棄改判如主文第2項所示。

㈤分割共有物具非訟事件之性質，分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種分割方法得兼顧共有物之經濟效益及兩造利益，不因何造起訴而有不同，故被上訴人請求分割之訴雖有理由，惟關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其權利比例負擔，方屬事理之平，爰諭知訴訟費用由兩造按其等應有部分比例負擔。

㈥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，爰不贅述。

六、據上論結，本件上訴為有理由，依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

民事第七庭　　審判長法　官　王　銘

法　官　高英賓

法　官　張國華

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　柯孟伶

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

【附表一】：00000建號及坐落基地

土　地　坐　落				面　積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地　號	平方公尺	
台中市	南區	下橋子頭段	217-14	1811	如附表三

建 號	基地座落	建物面積(平方公尺)		權利範圍
	建物門牌	樓層面積	附屬建物及用途	
00000	台中市○區○○○○段00000地號	二層：886.95	陽台：105.95 花台：13.68	全　部
	台中市○區○○路0000號2樓之1			
備　註	共有建物部分： ①下橋子頭段14786建號，面積2861.15平方公尺，持分24040/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分24040/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分5463/100000。			

【附表二】：00000建號及坐落基地

土　地　坐　落				面　積	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地　號	平方公尺	
台中市	南區	下橋子頭段	217-14	1811	如附表三

建 號	基地座落	建物面積(平方公尺)		權利範圍
	建物門牌	樓層面積	附屬建物及用途	
00000	台中市○區○○○○段00000地號	二層：94.52	陽台：19.79 花台：0.86	全　部
	台中市○區○○路0000號2樓之2			
備　註	共有建物部分： ①下橋子頭段14786建號，面積2861.15平方公尺，持分2562/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分2562/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分582/100000。			

【附表三】

兩造就00000建號、00000建號之應有部分及上訴人主張兩造就217-4地號之配置持分：

編號	姓　名	應 有 部 分		配置持分
		00000建號	00000建號	217-地號
1	王彥斌	100000分之3309	100000分之20920	100000分之505
2	李俊瑩	10000分之847	10000分之847	100000分之604
3	許家豪	10000分之1666	10000分之1666	100000分之1190
4	李淑里即葉李淑里	10000分之819	10000分之819	100000分之585
5	黃仕翰律師（即葉姵綺即葉心蘋之遺產管理人）	10000分之827	10000分之827	100000分之590
6	多助開發實業股份有限公司	10000分之827	10000分之827	100000分之590
7	徐大維	100000分之17611	0	000000000分之0000000
8	王建東	10000分之42	10000分之42	100000分之30
9	何雅琳	10000分之407	10000分之407	100000分之290
10	徐大維	10000分之827	10000分之827	100000分之590
11	徐大維	10000分之827	10000分之827	100000分之590
12	徐大維	10000分之819	10000分之819	100000分之585