臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上易字第529號

上　訴　人　王彥斌
訴訟代理人　戴連宏律師
複　代理人　許博堯律師
　　高子涵
被　上訴人　張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)
000000000000000000
　　郭莉鈴即郭麗倩
000000000000000000
　　徐大維
　　王建東
　　何雅琳
　　多助開發實業股份有限公司
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　張憲忠
被　上訴人　台灣金聯資產管理股份有限公司（即林助信律師即林李梨花遺產管理人之承當訴訟人）
000000000000000000
法定代理人　施俊吉
訴訟代理人　林忠良

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國110年9月10日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2226號第一審判決提起上訴，本院於111年3月30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，准予合併變價分割，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

甲、程序方面

一、上訴人起訴請求兩造共有如附表一、二所示之建物及基地(下稱系爭建物、系爭土地，合稱系爭房地)准予變價分割，而系爭房地之共有人即原審被告林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）之應有部分，業經臺灣臺中地方法院109年度司執字第36884號拍賣，於110年3月16日由台灣金聯資產管理股份有限公司（下稱台灣金聯公司）拍定取得，並於110年5月10日辦理所有權移轉登記，有不動產權利移轉證書、土地及建物登記謄本可稽（本院卷三87-93頁）。茲據台灣金聯公司聲請代林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）承當訴訟（本院卷三85頁），兩造均未為反對之意思表示，核無不合，應予准許。

二、被上訴人張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)、郭莉鈴即郭麗倩、徐大維、王建東、何雅琳、多助開發實業股份有限公司（下稱多助公司）、張憲忠經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面

一、上訴人主張：系爭房地為兩造所共有，所有權應有部分如附表三所示。因兩造就系爭房地之分割方法無法達成協議，且系爭建物為公寓大廈內之區分所有建物，如以原物分配，顯有困難，故請求變價分割，為此依民法第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。

二、被上訴人方面

（一）張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)、徐大維、王建東、何雅琳、台灣金聯公司於原審或本院具狀或到庭表示同意上訴人主張之變價分割方案。

（二）郭莉鈴即郭麗倩、多助公司、張憲忠未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀為陳述。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。並上訴聲明：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、得心證之理由：

（一）上訴人主張：系爭房地為兩造所共有，所有權應有部分如附表三所示等情，業據提出建物及土地登記謄本為證（原審卷一37-284頁），且為張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)、徐大維、王建東、何雅琳、台灣金聯公司所不爭執。

（二）系爭建物之建物登記謄本，其上並未記載各建物所有權人對建物坐落基地所有權之權利範圍，此部分經原審函查臺中市中山地政事務所提供系爭建物辦理建物所有權第一次登記檢附之基地應有部分配置資料，該所函覆略以：系爭建物係於85年辦竣第一次登記，按土地登記規則第83條關於區分建物所有權人申請第一次登記時，應於申請書欄記明基地權利種類及其範圍之規定，係內政部於90年9月14日增訂之條文，並自90年11月1日施行。基此，系爭建物辦理第一次登記時，申請人未檢附基地應有部分配置文件，是以無從提供相關資料，有該所110年5月12日中山地所一字第000000000號函可憑（原審卷二299頁）。

（三）查系爭建物位於南天王大樓3樓，係在公寓大廈管理條例施行細則發布前建築完工，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，無法僅由系爭土地之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資料可提供，已如前述。然此為法令修正前之事實狀態，而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。本件依上訴人之主張及舉證資料，系爭建物對應於系爭土地之應有部分應如附表三所示，以下詳述之：

1、依土地及建物登記謄本可知南天王大樓係在85年6月12日

辦理建物所有權第一次登記，而張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)、 郭莉鈴即郭麗倩、台灣金聯公司之前手林助信律師（即林李梨花之遺產管理人）、張憲忠等4人（下稱張憲忠等4人）登記取得建物之時間均在85年7月間，可見張憲忠等4人係原始向建商多助公司購買房屋之人，且同時提供土地及建物所有權應有部分設定抵押，故由土地登記謄本所記載系爭土地與系爭建物共同擔保設定抵押權之內容，即可知悉張憲忠等4人就系爭土地所有權應有部分比例如附表三所示（原審卷二379、403、417、425頁）。

2、上訴人、徐大維、王建東、何雅琳等4人（下稱何雅琳等4人）在該大樓均有複數樓層區分所有建物，何雅琳等4人已提出同意書及印鑑證明，同意其等就系爭建物對應於系爭土地之所有權應有部分如附表三所示（原審卷○000-000頁），堪認何雅琳等4人就系爭土地所有權應有部分配置比例應如附表三所示。

3、多助公司就系爭建物所有權應有部分比例與張憲忠相同，有系爭建物之建物登記謄本可考（原審卷一39頁），故其等2人就基地之持分比例應為相同之配置，亦符合一般經驗法則。

4、綜上，系爭房地所在之南天王大樓，係於土地登記規則第83條「區分所有權人申請建物所有權第一次登記時，除依第79條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍」規定修正發布前已辦理第一次登記之建築物，因而無基地權利範圍分配表之必要文件，然此尚不得限制共有人請求分割共有物之法律上權利，且依上訴人之主張及舉證資料，系爭建物對應於系爭土地之所有權應有部分如附表三所示，尚非不得特定，是上訴人請求裁判分割，即屬有據。

（四）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：□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。□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1、2項分別定有明文。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。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。

（五）經查，系爭建物為南天王大樓3樓，現況無人使用，有上訴人提出之現場照片可佐（原審卷○000-000頁），系爭房地共有人相同且屬眾多，且有部分共有人之應有部分遭查封登記，雖得合併分割，但採原物分割尚有困難。如以變賣之方式分割，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，自可於變賣共有物程序參與競

標，或於共有人以外之第三人得標後，再主張優先承買，對於兩造均屬公平。上訴人所為變價分割之主張，復為張連峯地政士(即周蔡玉英之遺產管理人)、徐大維、王建東、何雅琳、台灣金聯公司所同意。爰審酌多數共有人之意願、系爭房地現況及利用價值暨經濟效用等一切情狀，認系爭房地以採取合併變價分割，由兩造按應有部分比例分配價金之方法分割，為最適當之分割方式。

五、綜上所述，系爭房地以原物分配顯有困難，採合併變賣並將所得價金依附表三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。原審未及審酌系爭建物對應系爭土地之所有權應有部分，非不得特定，而判決駁回共有物分割之請求，尚有未洽。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二項所示。又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，故關於訴訟費用負擔，應由共有人各按其權利比例負擔，爰諭知訴訟費用由兩造按其等應有部分比例負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

民事第八庭　審判長法　官　杭起鶴

法　官　黃裕仁

法　官　羅智文

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　林賢慧

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　27　　日

附表一：14328建號及其坐落基地

編號	土地座落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺中市	南區	下橋子頭	217-14	1811	如附表三
備考						

編號	建號	基地座落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	14328	臺中市○區○○○○段000000地號 臺中市○區○○路0000號3樓之1	鋼筋混凝土造	三層：939.67 合計：939.67	陽台：94.13 花台：36.21	全部
備考	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25468/100000。 ②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分25468/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分5788/100000。 ④下橋子頭段14789建號，面積28.03平方公尺，持分76454/100000。					

附表二：14329建號及其坐落基地

編號	土地座落				面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	平方公尺	
1	臺中市	南區	下橋子頭	217-14	1811	如附表三
備考						

編號	建號	基地座落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	14329	臺中市○區○○○○段000000地號 臺中市○區○○路0000號3樓之2	鋼筋混凝土造	三層：164.64 合計：164.64	陽台：27.11 花台：3.22	全部
備考	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4462/100000。					

（續上頁）	②下橋子頭段14787建號，面積778.83平方公尺，持分4462/100000。 ③下橋子頭段14788建號，面積983.96平方公尺，持分1034/100000。 ④下橋子頭段14789建號，面積28.03平方公尺，持分13396/100000。

附表三：兩造就14328、14329建號之應有部分及就217-14地號土地配置之應有部分

編號	共有人姓名	14328建號之應有部分	14329建號之應有部分	217-14地號配置之應有部分	備註
1	王彥斌	3062/100000	18013/100000	439/100000	
2	張連峯地政士（即周蔡玉英之遺產管理人）	1666/10000	1666/10000	1348/100000	
3	郭莉鈴即郭麗倩	1667/10000	1667/10000	1347/100000	
4	台灣金聯公司	833/10000	833/10000	674/100000	
5	張憲忠	1667/10000	1667/10000	1348/100000	
6	多助開發實業股份有限公司	1667/10000	1667/10000	1348/100000	
7	徐大維	17518/100000	2567/100000	0000000/000000000	
8	王建東	42/10000	42/10000	34/100000	
9	何雅琳	400/10000	400/10000	324/100000	
合計		1/1	1/1		