

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第391號

上訴人 黃琴麗
訴訟代理人 張繼圃律師
複代理人 趙福輝律師
呂尚衡律師

上訴人 黃于庭
視同上訴人 史黃定秀

黃宇泓
李文

李家柔
李泮蘊（原名李武）

被上訴人 董宏隆

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年6月15日臺灣臺中地方法院112年度訴字第377號第一審判決提起上訴，本院於113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有如附表一所示土地及建物，由黃琴麗、史黃定秀、黃于庭、黃宇泓按如附表三所示比例保持共有，並由黃琴麗補償被上訴人、李文、李家柔、李泮蘊各新臺幣24萬8000元。

第一、二審訴訟費用由兩造按如附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人於原審以上訴人黃琴麗、黃于庭、視同上訴人史黃定秀、黃

宇泓、李文、李家柔、李泮堃（原名李武）（下稱史黃定秀等5人）為共同被告，訴請裁判分割兩造共有如附表一所示土地及建物（以下合稱系爭房地），其訴訟標的法律關係對於共同訴訟人之各人必須合一確定，故黃琴麗、黃于庭提起上訴，依上開規定，其上訴效力自應及於同造其餘共有人史黃定秀等5人，爰列渠等為視同上訴人。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決。前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之。民事訴訟法第385條第1、2項定有明文。被上訴人、李文、李家柔、李泮堃經合法通知，無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，經上訴人依上開規定，聲請由其一造辯論而為判決，核屬有據，應予准許。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：兩造共有系爭房地，各共有人應有部分比例如附表二所示。兩造就系爭房地未定有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，復對於如何分割未有協議；系爭房地係民國94年間建造完成之鋼筋混凝土造14層建物之第2層，主要用途為住家用，如採原物分割方式分配予各共有人，則各共有人所得面積甚小，依法並無法各自申請建築，且室內既有管線、電路、排水系統等配置，無法滿足分割後各別住戶之使用，有害於各自日常使用，並減損經濟利用價值，現實上如採原物分割，對各共有人均屬不利，如採原物併補償方式，對未分得之共有人並非公平，且法律關係趨於複雜，而以變價分割方式，將整筆房地透過出賣方式，提高交換價值，可發揮更大經濟效用。爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟，請求分割共有物，其分割方法採變賣方式分割，以價金按比例分配於各共有人，最符合全體共有人利益，亦最為公平等語。

二、上訴人及視同上訴人部分：

（一）、黃琴麗：系爭房地實係黃琴麗、黃于庭、史黃定秀、黃宇泓等人（下稱黃琴麗等4人）之祖厝，如採變價分割，將使黃

琴麗等4人從小到大之回憶所在及與過往父母情感聯繫之處斷連，況目前黃琴麗等4人尚居住於系爭房地。而被上訴人成為系爭房地之共有人，係因原共有人之一李娟之應有部分遭拍賣所致，然依原法院108年度司執字第119289號返還借款強制執行事件（下稱系爭執行事件）所為之鑑定價格不過新臺幣（下同）24萬8000元，至第三次減價拍賣之底價僅剩16萬1000元，被上訴人卻以高出將近10倍之價格即146萬8888元拍賣取得李娟之持分，而參以被上訴人於拍定當時陳報之住址，為「百家亞太國際地產有限公司」登記之營業處所，足見被上訴人拍賣取得系爭房地，實有弦外之音。伊不同意變價分割，而應由黃琴麗等4人依附表三所示維持共有，並由黃琴麗依鑑定價格補償被上訴人、李文、李家柔、李泮藥各24萬8000元，為適當之分割方法。

(二)、黃于庭、史黃定秀、黃宇泓：不同意分割，如准予分割，則希望由黃琴麗等4人維持共有。

(三)、李文、李家柔、李泮藥未於言詞辯論期日到場，亦未曾提出書狀到院陳述意見。

三、原審判決系爭房地准予變價分割，變價所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配，上訴人黃琴麗不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭房地由史黃定秀、黃琴麗、黃于庭、黃宇弘按附表三所示應有部分共有，並由黃琴麗補償被上訴人、李文、李家柔及李泮藥各24萬8千元。

四、得心證之理由：

(一)、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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1至4項定有明文。查系爭房地為兩造共有，各共有人應有部分如附表二所示，有系爭房地登記謄本在卷可參（見原審卷第45至53頁）。又系爭房地依其使用目的並無不能分割之情事，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，則被上訴人依上開規定請求分割系爭土地，自無不合，應予准許。

(二)、按裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、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；又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求（最高法院90年度台上字第1607號、98年度台上字第2058號判決意旨參照）。

(三)、經查，系爭房地係○○市○○區○○路00號0樓之1，社區名稱「果貿陽明新城」，系爭房屋在社區C6棟2樓，無增建等情，業經原審會同兩造及臺中市○○地政事務所人員勘驗現場明確，製有勘驗筆錄、現場圖及現場照片在卷可稽（見原審卷159至173頁）。又系爭房地係公寓大廈之其中一層區分所有建物，目前由黃琴麗等4人居住使用等情，據渠等陳明在卷，並有原審勘驗筆錄可稽（見本院卷第88頁、原審卷第98頁、161頁）。系爭房地客觀上為整體不可分之利用，如以原物按共有人應有部分比例分割，不僅面積狹小，且均無獨立專屬對外出入口，顯無法獨立維持原供住家使用之用途，而有害於經濟利用價值。因此，本件可得考量之分割方

案，僅餘被上訴人所主張之變賣共有物，以價金分配於各共有人（即依民法第824條第2項第2款），及將原物分配於部分共有人，並以金錢補償未受分配者（民法第824條第2項第1款後段、第3項規定參照）。本院審酌系爭房地為上訴人繼承而來（參系爭房地登記謄本），為黃琴麗等4人長年居住生活之所在，足徵黃琴麗等4人對系爭房地仍存有相當情感。相形之下，被上訴人係因原共有人李娟之應有部分遭法院強制執行，經標買方式取得，對於系爭房地並無情感連結。況且，倘變價分割，而透過法院強制執行程序，系爭房地是否有人應買，是否會再行減價拍賣，未有定數；且於拍定時，兩造同時行使優先購買權之情況下，尚須抽籤決定，亦有變數；再參以被上訴人前以高於原法院民事執行處（下稱執行法院）囑託○○不動產估價師聯合事務所（下稱○○估價師事務所）鑑定之李娟應有部分價值24萬8000元（執行法院所定第一次拍賣最低價額25萬元、第二次拍賣最低價額20萬元、第三次拍賣最低價額16萬1000元）數倍之146萬8888元投標（參系爭執行事件卷宗），已非尋常，倘若再透過操作由第三人以高價標買，上訴人等人如欲行使優先承買權，無異須支付較高金額，否則即將系爭房地拱手讓人，誠屬非當。是以本件審酌上情，認黃琴麗等4人主張應將系爭房地分歸渠等，並依如附表三所示比例共有，由黃琴麗以金錢補償被上訴人、李文、李家柔、李泮蘊，為屬兼顧系爭房地之實際使用狀況、經濟效用及兩造利益之分割方法。

- (四)、復按以原物為分配時，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824條第3項定有明文，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院69年台上字第1831號、57年台上字第2117號判決先例意旨參照）。本件分割方法以將系爭房地分歸黃琴麗等4人依附表三所示比例保持共有為適當，已如前述。又系爭房地於系爭執行事件，經執行法院囑託○○估價師事務所於000年00月

20日以000年輝估字第中00000000號鑑定結果，系爭房地應有部分 $\frac{1}{24}$ 之價值合計為24萬8000元（土地部分18萬元、建物部分6萬8000元），有不動產估價報告書附於系爭執行事件卷宗可考，而上開鑑定日期距本件裁判時間尚近，堪為本件審酌金錢補償之依據。準此，被上訴人、李文、李家柔、李泮堃未受原物分配所短少之部分即為其於系爭房地 $\frac{1}{24}$ 之價值，即各24萬8000元。而黃琴麗於分割前就系爭房地應有部分為 $\frac{5}{24}$ ，分割後應有部分增加為 $\frac{9}{24}$ ，則黃琴麗應就其取得超出原應有部分價值之差額部分，分別補償上開未受分配之被上訴人、李文、李家柔、李泮堃各24萬8000元。另被上訴人於系爭執行事件中，雖以146萬8888元拍得原共有人李娟之應有部分，然此金額遠高於○○估價師事務所鑑定，及執行法院所定最低拍賣價格，業如前述，顯偏離市場價格甚鉅，自無從做為本件金錢補償之依據，於茲敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割系爭房地，應予准許。本院斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情，認應採將系爭房地分配予黃琴麗等4人按如附表三所示比例保持共有，並由黃琴麗補償被上訴人、李文、李家柔、李泮堃各24萬8000元之分割方案為適當。原審所採變價分割方法，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。

六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要。又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造就系

爭房地之應有部分比例即附表二所示，始為公平，附此敘明。

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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

法官 蔡建興

法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

附表一：

編號	土地坐落						
	縣市	鄉鎮市區	段	地號	使用分區	面積	權利範圍
1	○○市	○○區	○○段	000-0	空白	22,248 平方公尺	100000分之227（各共有人持有比例如備註欄所示）
備註：登記謄本所示各共有人應有部分為：史黃定秀227/480000、黃琴麗227/480000、黃于庭227/480000、黃宇泓227/480000、李文227/0000000、李家柔227/0000000、李滋榮（原名李武）227/0000000、董宏隆（被上訴人）227/0000000，合計權利範圍為227/100000。							

編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）			權利範圍
					層次	面積	附屬建物用途及面積	
1	0000	○○市○○區 ○○段00000地號	○○市○○區○○ 路00號0樓之0 ○	住家用、鋼筋混凝土造、14層樓房	2層	99.38	陽台：12.88	全部
	備考	一、共有部分：○○段0000建號建物，面積29,133.2平方公尺，權利範圍：100000分之227 二、各共有人權利範圍分別為史黃定秀5/24、黃琴麗5/24、黃于庭5/24、黃宇泓5/24、李文1/24、李家柔1/24、李滋榮（原名李武）1/24、董宏隆（被上訴人）1/24，合計權利範圍為1/1						

附表二：

編號	原共有人姓名	應有部分	備註
1	董宏隆 （被上訴人）	24分之1	經拍賣取得原共有人李娟之應有部分

(續上頁)

2	史黃定秀	24分之5	
3	黃琴麗	24分之5	
4	黃于庭	24分之5	
5	黃宇泓	24分之5	
6	李文	24分之1	
7	李家柔	24分之1	
8	李泫蘅	24分之1	

附表三：

編號	共有人姓名	應有部分	備註
1	史黃定秀	24分之5	
2	黃琴麗	24分之9	由黃琴麗以金錢補償被上訴人、李文、李家柔、李泫蘅
3	黃于庭	24分之5	
4	黃宇泓	24分之5	