

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第56號

上訴人 陳家偉
訴訟代理人 林建宏律師
被上訴人 陳淑娟
訴訟代理人 卓容安律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年12月4日臺灣臺中地方法院112年度訴字第685號第一審判決提起上訴，本院於114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地及其上同段000建號建物分歸上訴人取得，並由上訴人補償被上訴人新臺幣5,959,440元。

第一、二審訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）暨其上同段000建號建物（建物門牌：○○路一段000巷00號，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地）為兩造共有，應有部分均各2分之1。系爭房地無因物之使用目的不能分割之情形，復無不為分割之約定，原物分配並無困難，惟就分割方法無法達成協議。伊家族居住於系爭房地迄今已有幾十年，應將系爭房地分歸伊單獨所有，伊願以金錢補償被上訴人。爰請求將系爭土地與建物合併為原物分割，全部分歸予伊，並由伊給付被上訴人新臺幣（下同）5,959,440元（原審判決系爭房地准予合併變價分割，所得價金按兩造各2分之1比例分配。上訴人不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）系爭房地應分歸上訴人單獨取得，並由上訴人以金錢補償被上訴人5,959,440元。

二、被上訴人則以：系爭房地應合併變價分割，所得價金按兩造各2分之1比例分配。兩造同為系爭房地之共有人，就系爭房

01 地之權利及地位相同，不因上訴人長期居住於系爭房地，即
02 應將系爭房地分配予上訴人。訴外人卓越不動產估價師聯合
03 事務所出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）所示
04 之價格低於市價，若將系爭房地分配予上訴人，伊僅能獲取
05 低於市價之補償，顯不公平等語置辯。並答辯聲明：上訴駁
06 回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)系爭房地為兩造共有，應有部分各2分之1，被上訴人係於
09 111年8月17日買受應有部分等情，有系爭房地登記謄本可稽
10 (見原審卷第15、17、47、49頁)。按各共有人除因物之使
11 用目的不能分割，或契約訂有不分割之協議者外，得隨時請
12 求分割共有物，民法第823條第1項前段定有明文。兩造就系
13 爭房地既無前揭法條所定不予分割之約定，且系爭房地依法
14 並無不得分割之限制，則上訴人請求裁判分割系爭房地，自
15 屬有據。

16 (二)按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
17 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
18 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
19 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
20 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
21 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
22 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
23 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
24 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
25 就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項至第4項
26 定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，
27 惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質及分得部
28 分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割。
29 經查：

30 1.系爭房屋坐落在系爭土地上，僅有一個出入口即大門可對外
31 通行等情，為兩造所不爭執（見本院卷第33頁），自應合併

01 分割，惟物理上使兩造均受原物之分配，顯有困難，若將系
02 爭房地分割為共有人其中一人單獨所有，可使系爭房地之經
03 濟效益最大化。又系爭房地現由上訴人及其家族居住，被上
04 訴人係於111年8月間由上訴人之伯父即訴外人陳伯睿以560
05 萬元買受系爭房地應有部分，當時上訴人即已居住於系爭房
06 屋等情，為被上訴人所不爭執（見本院卷第33至36頁）。而
07 系爭房地為上訴人唯一之住所，有上訴人全國財產稅總歸戶
08 財產查詢清單可佐（見本院卷第87頁）。被上訴人亦自承對
09 系爭房地並無居住之需求及情感因素，僅是希望購買系爭房
10 地應有部分後，可以向上訴人洽談可否再購買其應有部分等
11 語（見本院卷第34至35頁），而其主張變價分割亦僅希冀透
12 過競標方式獲取較大之價差利益（見本院卷第133、149
13 頁），著重投資獲利，違反分割共有物以原物分配之原則。
14 審酌系爭房地業為上訴人長久居住，上訴人並已表明願取得
15 系爭房地並補償被上訴人，以及兩造之利害關係、系爭房地
16 之性質及分得部分所得利用之價值等情形，本院認將系爭房
17 地均分歸上訴人單獨所有，再以金錢補償被上訴人，應屬妥
18 適。

19 2.系爭房地因分歸上訴人單獨所有，依前開民法第824條第3項
20 規定，自應由上訴人補償被上訴人。原審囑託卓越不動產估
21 價師聯合事務所鑑定系爭房地之價格，經該所參考不動產市
22 場概況、系爭房地所在區域之房地產利用、各項建設、未來
23 發展趨勢等情形、系爭土地坐落位置、面積、面前道路寬
24 度、土地寬度深度、使用分區等其他因素、系爭房屋構造、
25 量體與樓層、使用型態、屋齡等其他因素，並參酌附近買賣
26 標的交易價格並為相關因素調整，依比較法估價；再參考附
27 近房地租金行情並為相關因素調整，依收益法之直接資本化
28 法估價；再綜合上開估價方法，得出系爭房地總價值為
29 11,918,880元，若分歸其一共有物人所有，該共有人應找補
30 另一共有物人5,959,440元等情，有該事務所112年9月12日112
31 卓越字第1120912001號函所附系爭估價報告可按（見原審卷

01 第105頁，報告外放，結論見報告第3頁）。被上訴人雖辯稱
02 系爭估價報告之價格低於市價，並提出信義房屋實價登錄行
03 情為證（見本院卷第115頁），惟該實價登錄之交易標的，
04 屬臺中市南屯區○○路一、二段之大範圍區域數筆透天別
05 墅，與系爭房地之各類條件並不相同，各筆交易價格亦存在
06 極大差異，況且均不能排除有各該交易買賣雙方主觀個人因
07 素之影響，就本件分割共有物之補償價格，參考價值不大；
08 反之，系爭估價報告係由鑑定人基於其專業，根據前述多項
09 客觀事實，以比較法及收益法之直接資本化法估價，自更具
10 參考價值。再者，系爭估價報告所鑑定之找補價額為
11 5,959,440元，亦較被上訴人於111年8月間以560萬元買受系
12 爭房地應有部分 $\frac{2}{3}$ 之價格為高，堪認系爭估價報告之鑑
13 定價格，足以採酌，要無被上訴人所稱低於市價之情形。上
14 訴人主張系爭房地因分歸其單獨所有，其應補償被上訴人
15 5,959,440元，自屬有據。

16 (三)綜上所述，本院認為系爭房地應合併以分歸上訴人單獨取
17 得，並由上訴人補償被上訴人5,959,440元之方式分割。原
18 審就系爭房地予以變價，將所得價金由兩造各依 $\frac{2}{3}$ 之比
19 例分配，所採分割方案，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不
20 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄並改判如
21 主文第2項所示。原審分割方法既已廢棄，原判決關於訴訟
22 費用負擔部分，應併予廢棄。又分割共有物之訴係以請求分
23 割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，
24 僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無
25 勝負問題，本件訴訟費用若命形式上敗訴之當事人全部負
26 擔，顯然有欠公平。故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造
27 各依應有部分比例即各負擔 $\frac{2}{3}$ 較為合理，爰判決如主文
28 第3項所示。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
30 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
31 要，附此敘明。

01 五、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

03 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

04 法官 吳崇道

05 法官 陳宗賢

06 以上正本係照原本作成。

07 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
08 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
09 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

10 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
11 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
12 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

14 書記官 金珍華

15 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日