# 臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第297號

上　訴　人　洪劉春美
000000000000000000
訴訟代理人　葉耀中律師
複代理人　　林俊甫律師
上　訴　人　洪宗豈
000000000000000000
　　洪惠煜
000000000000000000
　　洪秀美
上　一　人
監　護　人　陳英富
被上訴人　　洪宗杰
訴訟代理人　劉富雄律師
受　告　知
訴　訟　人　游伊萍

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年3月14日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2797號第一審判決提起上訴，本院於115年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造依應有部分比例各5分之1負擔。

原判決主文第一項更正為：兩造共有如附表所示土地及建物應合併變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例各5分之1分配。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按共有物之分割，訴訟標的對於共有人全體必須合一確定，本件被上訴人洪宗杰起訴請求分割坐落○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段000建號建物（下以建號稱之），經原審判決後，上訴人洪劉春美不服提起上

訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於同造當事人洪宗岦、洪惠煜、洪秀美，爰並列其等為上訴人，合先敘明。

二、次按不變更訴訟標的，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。洪宗杰於原審起訴請求將系爭土地及000建號建物合併變價分割，由兩造依應有部分比例各取得5分之1價金（見原審卷第11頁）。嗣依臺中市中興地政事務所（下稱中興地政事務所）收件日期文號民國114年8月26日興土測字第104300號土地複丈成果圖（下稱附圖）所載000號房屋增建情形，更正起訴聲明為兩造共有如附表所示土地及建物（下合稱系爭房地，建物部分稱系爭房屋）應合併變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例各5分之1分配（見本院卷第207-208頁）。核未變更訴訟標的，僅係將分割標的及方法加以具體明確，屬補充及更正法律上之陳述，依前開規定，應予准許。

三、上訴人洪宗岦、洪惠煜、洪秀美經合法通知，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，爰依洪宗杰之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、訴訟要旨：

一、洪宗杰主張：系爭房地為兩造所共有，應有部分如附表「共有人應有部分」欄所示。兩造間就系爭房地並無不分割之約定，依其使用目的，亦無不能分割之情形，惟無法協議分割，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，訴請將系爭房地合併變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例各5分之1分配取得等語。

二、上訴人方面：

㈠洪劉春美主張：系爭土地如附圖編號A部分為○○市○○區○○路0段0000巷000弄現有巷道之一部，事涉公益，依其使用目的不能分割；做為道路以外之土地，尚有部分屬系爭房屋應留設之法地空地，依建築法第11條第3項規定，非依規

定不得分割；剩餘部分土地可否分割即有疑義。又系爭房屋係伊與丈夫洪標桂共同打拼興建，目的在出租做為收租養老之用，全體共有人對此均有共識，應有默示不分割協議。伊無謀生能力，僅賴系爭房地之租金收入維生，倘變價分割伊將失去生活經濟來源，故應待伊去世後再為分割。若系爭房地依法得分割，系爭房屋之1樓與其餘2、3、4樓部分具有獨立空間及出入口，性質上各得為單獨所有權標的，而得分割為區分所有權建物，並共有法定空地之方式，故得採原物分割，由伊取得系爭房屋1樓部分，其餘部分則分歸其餘共有人取得或變價分割，並以金錢互為補償，抑或將系爭房地分歸伊、洪宗岦、洪惠煜取得，再以金錢為補償其他共有人等語。

㈡洪惠煜主張：系爭房屋係父母辛苦打拼所興建，目的在出租做為收租養老之用，故建造時將內部分隔成多間雅房，並設有側門供房客進出，其中1、2樓由父母及伊等子女使用。目前母親洪劉春美年邁無謀生能力，僅靠租金維生，洪宗杰又不奉養洪劉春美，將系爭房地為變價分割，將侵害洪劉春美之生存權及居住利益，考量多數共有人欲繼續維持共有現狀之意願，應待洪劉春美去世後再為分割。倘系爭房地應予分割，不同意全部變價分割，應僅就洪宗杰之應有部分變價分割，或採原物分配，並將系爭房屋1樓分配由洪劉春美取得，倘系爭房屋各樓層無法為單獨所有權標的，則將系爭房地分配由伊與洪劉春美、洪宗岦等3人共同取得，按應有部分比例繼續維持共有，並由伊等金錢補償洪宗杰、洪秀美等語。

㈢洪宗岦未於本院期日到庭，惟前於原審到庭陳述：系爭房屋係父母出資興建，目的在靠租金收入生活及將來養老居住使用，目前洪劉春美靠租金維生，倘將系爭房地變價分割，洪劉春美將失去經濟生活收入，應待其去世後再為分割等語。

㈣洪秀美主張：伊未居住於系爭房地，且與其他共有人均無聯繫，故無意願就系爭房地維持共有關係。伊同意就系爭房地

為變價分割，或受金錢補償等語。

參、原審判決系爭土地及000建號建物應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例各5分之1分配。洪劉春美不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡洪宗杰在第一審之訴駁回。洪宗杰則答辯聲明：上訴駁回，並更正聲明如前述程序事項「二」所示。

肆、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分割之期限者，不在此限；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823 條第1 項及第824 條第5 項分別定有明文。經查：

㈠如附表所示土地及編號1所示000建號建物，均為兩造所共有，應有部分如附表「共有人應有部分」欄所示等情，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類謄本及建物登記第一類謄本附卷可稽（見原審卷第35-41頁）。

㈡按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物；又動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權，民法第68條第1項前段及第811 條分別定有明文。故主建物附加之增建物如無獨立出入口，不能為獨立使用者，應屬主建物之附屬物而為主建物之一部分。查附表編號1所示已辦保存登記之000建號建物有如附表編號2所示增建部分，該增建部分與原有主建物相通，作為主建物一樓之廚房使用，並可利用原有主建物大門對外聯絡等情，業據本院會同兩造至現場勘驗屬實，並囑託中興地政事務所測量明確，製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖（即附圖）可憑（見本院卷第147-160、173頁）。因此，如附表編號2所示建物，無構造上之獨立性，且無法獨立使用，而係附屬於已辦保存登記之如附表編號1所示原有主建物而合為一體使用，故其所有權已附屬於原有主建物之所有權，亦即如附表編號1所示原有主建物之所有權範圍已擴張及於如附

表編號2所示增建部分建物，堪以認定。

㈢洪劉春美雖主張兩造間有在洪劉春美百年前不分割系爭房地之默示協議，且系爭房地有依法或依物之使用目的不得分割之情云云。而查：

1.證人○○○雖於原審證稱：伊為洪劉春美鄰居，洪劉春美與其配偶約於62年左右住在系爭房屋現址，當時是矮房，80年間其2人用年少打拼賺的錢重建系爭房屋，目的是部分用來自住，部分用來出租，以收取租金維生等語（見原審卷第227-230頁），然此僅能證明洪劉春美與其配偶洪標桂興建系爭房屋之動機；且系爭房地原僅登記為洪標桂一人所有，於洪標桂往生後由兩造依法院分割遺產判決而登記為分別共有，應有部分各5分之1（見原審卷第61-66頁），復無其他證據足證兩造間均有在洪劉春美百年前不為系爭房地分割之共識，是洪劉春美主張系爭房屋係其與丈夫洪標桂共同打拼興建，目的在出租做為收租養老之用，全體共有人對此均有共識，應有默示不分割協議，須待其百年後再為分割云云，即無足採。

2.查系爭土地為都市計畫土地，使用分區為第二種住宅區，有都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書可稽(見本院卷第137頁）。系爭土地如附圖編號A部分（面積30.50平方公尺土地），現況為現有巷道即○○市○○區○○路0段0000巷000弄之一部分（下稱系爭巷道），固有本院勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖足憑（見本院卷第147-149、153、173頁）；惟系爭巷道為業經臺中市政府都市發展局（下稱都發局）指定建築線之現有巷道，該巷道係因建築法規規定規劃為提供建築物作為公眾通行之道路，與既成道路屬性不同，此有臺中市養護工程處函可按（見本院卷第143頁）；參以系爭土地部分作為通行巷道，部分供建築系爭房屋使用，系爭房屋圍牆範圍外即為系爭巷道乙情（見本院卷第147-160、173頁），可見系爭巷道應係為符合建築技術規則設計施工編第2條第1巷關於建築基地應與建築線相連而

設置。且依中興地政事務所及都發局回函（見本院卷第131-132、141頁），亦可知系爭巷道雖為現有巷道，但系爭土地並無相關列管開闢紀錄，亦無不能分割之限制，要難認有因物之使用目的不能分割之情形。洪劉春美主張系爭土地因有系爭巷道而依其使用目的不能分割云云，並無可採。

3. 查000建號建物本身所占之地面及其所應留設之法定空地為建築基地，而留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，固為建築法第11條所明定。惟內政部依建築法第11條第3項所訂定之法定空地分割辦法(下稱分割辦法），第3條規定：「建築基地之『法定空地』併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口」，係就法定空地併同建築物分割，土地細分於多數共有人時所為限制規定。倘法定空地上之建築物為土地共有人之一所有，於分割時將法定空地分配於該建築物所有權人，建築物與所屬法定空地同歸一人所有，自不受該辦法「不得分割」之限制（最高法院110年度台上字第1542號判決參照）。洪宗杰訴請分割系爭房地，依其所提分割方案，將系爭房地分歸同一人，並無將系爭土地（包含法定空地）以原物細分於多數共有人情形，自不受上開「不得分割」規定之限制。洪劉春美主張系爭土地部分有應留設之法定空地而不得分割云云，尚無足採。

4. 綜上，洪劉春美主張兩造間有在洪劉春美百年前不分割系爭房地之默示協議，且系爭房地有依法或依物之使用目的不得分割云云，均無可採。

㈣從而，系爭房地共有人及應有部分既均相同，而建物又不能離土地而單獨存在，且依其使用目的無不能分割之情形，兩

造間又無不分割之約定，因無法協議分割，則洪宗杰訴請將系爭房地合併分割，自為法之所許。

二、關於系爭房地的分割方法：

按分割之方法不能協議決定行者，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，民法第824條第2項定有明文。又按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。經查：

㈠系爭房屋為鋼筋混凝土造五層樓透天厝（見原審卷第39頁），各樓層以內部樓梯互通，雖一樓有三個對外出入口，但二樓以上僅有一個對外出入口（見本院卷第147-160、173頁），不適宜以分層分配予各共有人單獨取得之方式而為原物分割，否則將造成系爭房地使用上之複雜及不便利，更不利於將來之處分，難以實現系爭房地應有之經濟上利用價值。

㈡洪劉春美雖主張將系爭房屋一樓分歸其取得，其餘各樓層分歸其他共有人取得或變價分割等語，然除系爭房屋外，關於坐落之系爭土地應如何與系爭房屋合併為分割，洪劉春美迄至本院言詞辯論終結前，均未提出具體方案，是其所提上開分割方法，要難認屬妥適。且系爭房屋領有82年中工建使字第917號使用執照，為地上5層1棟1戶之住宅，以直通樓梯連接各層，倘欲增編門牌變更為集合住宅，建請委託開業建築師檢討其共用樓梯形式評估變更之可行性，並依建築法規定申請變更使用執照等情，亦有都發局115年1月27日中市都測字第11500014154號函可憑（見本院卷第337頁），可見系爭房屋可否變更為1樓部分與其他樓層區分所有權之集合式住

宅尚屬未定。則在系爭房屋未能變更使用執照為集合式住宅之情況下，將系爭房屋1樓分歸洪劉春美取得，其他各樓層分歸其他共有人共同取得或變價，除將造成系爭房地使用上之複雜及不便利外，就土地部分亦可能有違反分割辦法第3條規定之虞，益難認洪劉春美所提上開分割方法為允當。

㈢洪劉春美、洪惠煜（下合稱洪劉春美等2人）另主張將系爭房地分歸其2人及洪宗岦共同取得，再以金錢為補償其他共有人之分割方案。而按分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分歸部分共有人共有，創設另一新共有關係。洪宗岦就洪劉春美等2人所提上開分割方案並未表示同意，且洪宗岦、洪劉春美均陳明無資力補償洪宗杰應有部分乙情（見原審卷第141頁、本院卷第63頁），自無從將系爭房地原物逕予分配洪劉春美等2人及洪宗岦共同取得，再由其等另以金錢補償洪宗杰、洪秀美。至洪惠煜主張本件應僅就洪宗杰之應有部分變價分割部分，亦違反上揭分割共有物以消滅共有關係，原則上不得創設另一新共有關係之目的，難認適當。

㈣審酌系爭房地若採變價分割之方式，在自由市場競爭之情形下，應能使系爭房地市場價值極大化，且可使不動產所有權歸於單純，最符不動產經濟利用、整體規劃利用，並可迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對全體共有人均屬有利，且兩造若有取得系爭房地之意願，仍可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權。故本院認系爭房地之分割方法，採變價分割，並將變賣所得價金按附表所示兩造應有部分比例分配為適當。

三、綜上，考量系爭房地難以原物分割，暨衡量共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益，認變價分割有利於系爭房地之開發使用，增進其使用收益效能，發揮最大經濟效益，兩造亦均能取得系爭房地變價之利

益，應屬妥適。

四、復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，洪宗杰於112年4月1日將系爭房地之應有部分共同設定擔保債權總金額新臺幣150萬元之抵押權予游伊萍，此有土地及建物登記第一類謄本附卷可稽（見原審卷卷第39-41頁），經對該抵押權人告知訴訟（見原審卷第261-263頁），然受告知人並未參加訴訟，依前揭法條規定，依上開規定，其抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人即洪宗杰所分得之部分。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足，本院自無須於判決主文為諭知，併此敘明。

伍、綜上所述，洪宗杰依民法823條第1項、第824條規定，請求合併分割系爭房地，為有理由，應予變價分割之，所得價金由兩造依應有部分比例各5分之1分配取得。原審變價分割系爭房地，核無不當。洪劉春美上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。又洪宗杰就原判決主文第1項部分，既於本院更正該部分聲明之請求，本院爰據以諭知原判決主文第1項應更正如本判決主文第3項所示。

陸、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，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

柒、按因共有物分割事件涉訟，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。本件為共有物分割事件，在

性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故由一方負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造爭執之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其應有部分比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

民事第八庭　　審判長法　官　黃裕仁

法　官　林秉暉

法　官　劉惠娟

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　林姿妤

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　26　　日

附表：

| 土地部分 | | | |
|---|---|---|---|
| 編號 | 土地地號 | 面積（平方公尺） | 共有人應有部分 |
| 1 | ○○市○○區○○段000地號（使用分區：第二種住宅區） | 165.50 | 洪宗杰、洪劉春美、洪宗豈、洪惠煜、洪秀美各5分之1 |

| 建物部分 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 編號 | 建物建號 | 門牌號碼 | 標示 | 共有人應有部分 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | ○○市○○區○○段000○號（基地坐落同段000地號） | ○○市○○區○○路○段0000巷000弄00號（鋼筋混凝土造、5層；層次面積：一、二、三、四、五層面積各76.20平方公尺，屋頂突出物11.78平方公尺，總面積392.78平方公尺；附屬建物用途：陽台，面積37.04平方公尺） | 附圖編號C、D範圍 | 洪宗杰、洪劉春美、洪宗岦、洪惠煜、洪秀美各5分之1 |
| 2 | 未辦保存登記（增建） | 同上 | 附圖編號E | / |
| 備註：編號2部分建物為編號1建物增建部分，面積17.36平方公尺。 | | | | |