臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第95號

上　訴　人　蔡仁賀

000000000000000000

000000000000000000

蔡定昌

000000000000000000

蔡旻諺

000000000000000000

000000000000000000

被　上訴人　杜其明

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年12月23日臺灣南投地方法院114年度訴字第560號第一審判決提起上訴，本院於115年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人蔡仁賀負擔。

事實及理由

一、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，原審判決後，雖僅據蔡仁賀提起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴之效力應及於同造當事人之蔡定昌、蔡旻諺（下合稱蔡定昌2人），爰併列之為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：兩造共有如附表所示之土地、建物（下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產），應有部分各為四分之一。系爭不動產並無因法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，惟就分割方法無法達成協議，故依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，求為命系爭不動產變價分割之判決等語（原審判命系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造各分得四分之一）。並答辯聲明：上訴駁回。

三、上訴人蔡仁賀則以：同意變價分割，但不同意由法院拍賣，資為抗辯，並上訴聲明：原判決廢棄。蔡定昌2人則均表明同意變價分割，而未為任何聲明。

四、本院的判斷：

㈠系爭不動產為兩造共有，應有部分比例各為四分之一，有建物、土地登記第一類謄本可稽（見原審卷第69至75頁），堪信為真正。又被上訴人主張並無協議不為分割，且系爭不動產並無因物之使用目的不能分割之情事，未據上訴人爭執，亦堪信實。而被上訴人於起訴前之114年9月16日曾向南投縣○○鎮調解委員會申請調解，因上訴人均未到場而未能協議，有調解不成立證明書可憑（見原審卷第97頁）。故被上訴人請求裁判分割系爭不動產，於法有據。

㈡共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人，如各共有人均受原物分配顯有困難時，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，民法第824條第2項第1款、第2款前段各定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所得利用之經濟效用、共有人對共有物之依賴程度或生活上有密不可分之依存關係等，而定適當、公平之分割方法。經查：

1.系爭土地面積為142.86平方公尺，為系爭建物之基地，而系爭建物為地上3層之鋼筋混凝土造建物，其總面積為189.46平方公尺，僅有單一出入口，內部相通，目前無人居住等情，為兩造所不爭執（見原審卷第13、95頁、本院卷第64至65頁），堪信為事實。倘若就系爭不動產為原物分割，各共有人顯難以按其分得部分單獨使用，同時亦將使系爭不動產細分，無法發揮整體經濟效用。本院審酌上情，認系爭不動產無從分由兩造各取得一部。

2.兩造於本院均同意以變價方式分割系爭不動產（見本院卷第63至64頁）。審酌系爭不動產之客觀情形及兩造意願，

並考量若將系爭不動產予以變賣，而透過市場競價機制，使有能力開發者，願意出高價買受，亦可活絡其利用。況兩造如有意取得系爭不動產，仍得本於共有人身分於拍賣時行使民法第824條第7項規定之優先購買權。本院認將系爭不動產以變賣而將所得依兩造應有部分比例分配之方式為分割，應屬適當。

3.蔡仁賀雖表示不同意經法院拍賣，惟分割共有物訴訟之目的，僅在決定以何方式進行分割以消滅共有關係。又執行名義係變賣共有物，以價金分配於各共有人者，執行法院得予以拍賣，並分配其價金，其拍賣程序，準用關於不動產之規定，強制執行法第131條第2項定有明文。故共有人持法院確定判決為執行名義，聲請執行法院變賣共有物時，依法即應由法院拍賣而分配價金，附此敘明。

五、結論：

綜上所述，被上訴人本於共有人身分，依民法第823條第1項規定，訴請就系爭不動產定分割方法，應屬有據。本院審酌共有人之意願、利害關係、全體利益、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用價值、經濟效用，認原判決就系爭不動產所定之分割方法，應屬妥適。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳正禧

法　官　施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

【附表】（單位：平方公尺）

編號	地（建）號	面積	備註
1	南投縣○○鎮○○段00000地號土地	142.86	
2	南投縣○○鎮○○段000○號建物	189.46	1.門牌號碼同鎮○○街000巷0弄00號 2.地上3層、另有屋頂突出物 3.增建建物（見原審卷第25頁） ⑴1層48.8 ⑵4層45.08 ⑶騎樓 ⑷附屬建物：陽台14.95 ⑸附屬建物：雨遮13.92