臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上字第12號

上　訴　人　紀俞安

訴訟代理人　李思樟律師

　　王俊文律師

複代理人　　沈冠宇律師

被上訴人　　紀梨雪

訴訟代理人　黃文皇律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年9月5日臺灣臺中地方法院113年度重訴字第144號第一審判決提起一部上訴，本院於115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於後開第二項房地之分割方法暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

兩造共有坐落○○市○○區○○段000地號土地及其上同段00建號建物（門牌號碼○○市○○區○○路000巷00號）分歸上訴人取得，並由上訴人補償被上訴人新臺幣19,733,290元。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用由兩造各負擔2分之1。

事實及理由

一、被上訴人主張：○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段00建號建物（門牌號碼○○市○○區○○路000巷00號，下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）為兩造所共有，應有部分各2分之1，兩造並無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，迄無法協議分割，被上訴人自得訴請裁判分割，並主張合併變價分割，使系爭房地價值極大化，上訴人如欲取得系爭房地，亦可依法行使優先承買權等情，爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，求為命系爭房地合併變價分割（原審判准系爭房地合併變價分割，所得價金由兩造各分配2分之1。上訴人不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。【至於原審判准兩造共有○○市○○區○○段000地號土地及其上同段0000

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（下同）1594萬7029元部分，未據兩造上訴，已告確定，下不贅述】。

二、上訴人則以：系爭房地現由兩造父親所創立之○○○○有限公司（下稱○○公司）使用中，該公司現由上訴人及上訴人之子○○○經營。兩造母親於代筆遺囑曾言明若兩造其中一方不願與他方共同經營○○公司，應將廠房、基地及一切生產設備器具，以2000萬元出售予他方。系爭房地如採變價分割，恐使○○公司無法繼續經營，顯非最佳分割方案。又被上訴人既主張變價分割，顯無欲取得系爭房地，上訴人願分得系爭房地，並按鑑價金額之半數加4,000,000元補償被上訴人等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決除確定部分外廢棄。㈡上開廢棄部分，兩造共有系爭房地分歸上訴人取得，並由上訴人補償被上訴人19,733,290元。

三、兩造不爭執事項為：（見本院卷第90頁）

㈠系爭房地為兩造共有，應有部分各2分之1。

㈡兩造就系爭房地無不分割之協議，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之情形，迄無法協議分割。

㈢系爭房屋為鋼筋混凝土造2層建物，總面積為336.5平方公尺，登記主要用途為農舍，現供○○公司與○○○○有限公司（下稱○○公司）使用。

㈣臺中市烏日區農會就系爭房地設定有擔保債權總金額本金最高限額2990萬元之抵押權。

㈤兩造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院115年3月2日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第90頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠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，民法第823條第1項定有明文。查系爭房地為兩造所共有，應有部分各2分之1，兩造就系爭房地無不分割之協議，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之情形，迄無法協議分割，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡），是被上訴人請求分割系爭房地，於法即屬有據。

㈡次按共有物之分割，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：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1、2項定有明文。可知共有物之分割，係以原物分配為原則，原物分配顯有困難時，始得變賣共有物，以價金分配於各共有人。又法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定，不受共有人所主張分割方法之拘束。

㈢經查，系爭房屋為坐落系爭土地上之合法建物，其構造為鋼筋混凝土造2層建物，僅有單一對外出入口，自不適宜將系爭房屋以分層分配予各共有人單獨取得、或將系爭房地以從中分隔分配予各共有人單獨取得、或將系爭土地及系爭房屋分別分配予各共有人單獨取得之方式，原物分配予各共有人。惟如將系爭房地全部原物分配予一造，並由受分配之一造以金錢補償未受分配之他造，並無困難，上訴人復一再表達願受原物分配、以金錢補償被上訴人之意思，自仍應以原物分配為分割方法。被上訴人主張系爭房地應逕為變價分割，核與民法第824條第2項規定不合，委無可取。又兩造前於111年11月14日曾出具土地及建築物使用同意書，同意○○公司使用系爭房地及申辦特定工廠登記，系爭房地現仍供

○○公司與○○公司營業使用（見不爭執事項㈢），該兩公司現任負責人均為上訴人之子○○○，且上訴人及其配偶○○○、○○○合計持有○○公司百分之70之股權、○○公司3分之2之股權，此有土地、建築物清冊、土地、建築物使用同意書、該兩公司變更登記表及經濟部商工登記公示資料附卷可稽（見原審卷第203-213頁、本院卷第105-112頁），上訴人對系爭房地在現實生活上與情感上之依附程度，顯較被上訴人為密切，自以將系爭房地分配由上訴人取得，再由上訴人以金錢補償被上訴人之分割方法，較能維持系爭房地之整體利用價值。否則，如將系爭房地分歸被上訴人取得，在被上訴人未能取得○○公司、○○公司經營權之狀況下，被上訴人現實上恐徒有所有權人之名，卻無法使用系爭房地，對被上訴人實屬不利，顯非妥適。

㈣再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。查系爭房地既分配予上訴人單獨取得，上訴人自應以金錢補償未受原物分配之被上訴人。經原審囑託卓越不動產估價師聯合事務所鑑定系爭房地之價值為31,466,580元（價格日期113年12月31日為不動產估價師勘查日期），有該所出具之不動產估價報告書及114年4月25日114卓越第0000000000號函在卷可查（見原審卷第311-316頁）。上開估價報告書乃不動產估價師依不動產估價技術規則，就系爭土地採比較法，派員實地至系爭土地勘查，調查鄰近不動產價格，並根據區域之交通情況、自然條件、公共設施、特殊設施、發展潛力、個別之宗地條件、道路條件、公共設施接近條件、週邊環境條件等因素，而決定其價值為每坪28,930元；就系爭房地採成本法，根據營造或施工費、廣告及銷售費、管理費、稅捐及其他負擔、資本利息、投資利潤率、開發期間、折舊等事項，而推估系爭房屋總成本為5,027,861元，系爭土地加計間接費用率，其總價為26,438,719元，合計系爭房地價值為31,466,580元，所為估價方法核屬客觀有據，鑑定結果

堪以憑採。上訴人徒以同段000地號於110年11月26日之單筆交易資料，質疑系爭土地鑑價金額過低云云，尚嫌速斷，不足為取。準此，本院審酌上開估價報告及上訴人於本院言詞辯論期日表示願按上開金額再增加4,000,000元補償被上訴人等語（見本院卷第160頁），認上訴人應補償被上訴人之金額為系爭房地價值之半數再增加4,000,000元即19,733,290元，方符合公平原則及兩造之利益。

五、綜上所述，系爭房地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，從而，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定請求裁判分割系爭房地，核屬有據。本院審酌系爭房地之使用現況、分割後之經濟效用、公平原則並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認系爭房地分歸上訴人取得，由上訴人以19,733,290元補償被上訴人，係適當之分割方法。原審判決系爭房地合併變價分割，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分分割方法不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決此部分廢棄，並改判如主文第二項所示。

六、末按因共有物分割、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。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，因分割共有物之訴係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無勝敗之問題。因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造各負擔2分之1，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

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　　115　　年　　4　　月　　22　　日

民事第三庭　　審判長法　官 許旭聖

法　官 莊嘉蕙

法　官 林筱涵

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 呂安茹

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日