

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第181號

上訴人 榕庭建設有限公司

法定代理人 崔榕容

訴訟代理人 翁自清

被上訴人 吳德欽

吳泐鋒

吳桂玲

吳秋蓉

上四人共同

訴訟代理人 葉書佑律師

被上訴人 張崇人

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年11月30日本院台北簡易庭111年度北簡字第13189號第一審判決提起上訴，本院於112年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新台幣2,325元由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：上訴人起訴時之法定代理人原為崔維德，嗣於民國112年2月21日變更為崔榕容，並由其具狀聲明承受訴訟，於法尚無不合，應予准許。

乙、實體部分：

一、上訴人起訴及上訴意旨略以：

(一)上訴人榕庭建設有限公司(下稱榕庭公司)與被上訴人張崇人於000年0月間及5月23日經拍賣程序，以新台幣(下同)1,468,000元，取得台北市○○區○○段0○段00地號土地(榕庭公司應有部分比例2/480，張崇人應有部分比例18/480)，及其上同地段第681號、1512號建物(榕庭公司應有部分比例2/

01 120、張崇人應有部分比例18/120)之不動產(下稱系爭不動
02 產)之所有權，然系爭不動產現由共有人吳炯鋒等人使用，
03 原告無法使用系爭不動產，亦無法收益，為此依民法第823
04 條第1項、第824條請求分割共有物。

05 (二)原審判決所定分割方法並未顧及全體共有人利益，上訴人榕
06 庭公司及被上訴人張崇人取得系爭不動產成本為1,468,000
07 元，而原審判決補償之總額為1,468,602元，未顧及上訴人
08 榕庭公司及被上訴人張崇人所付出之成本，除付出法拍取得
09 之成本外，尚有公司人事成本、代書費、稅金、利息、訴訟
10 費等支出，榕庭公司也願依原審所核定之補償金額取得其餘
11 被上訴人所有之持分。

12 (三)就上訴人榕庭公司取得共有物持分之過程以觀，之前經民事
13 執行處兩次拍賣時，均有通知被上訴人等人並詢問其是否優
14 先購買，然被上訴人等人均未提出主張優先購買之聲請，顯
15 見並無購買之意願，則上訴人榕庭公司提出變價分割共有物
16 之主張時，被上訴人就不應該再提出以損害上訴人利益之價
17 金補償方案主張。

18 (四)再就內政部實價登錄資料與永慶房仲網實價登錄資料，列舉
19 近半年附近成交行情如下：(1)112/02中正區中華路二段443
20 巷45號5樓23.57坪1225萬元(單價51.8萬元/坪)、(2)112/02
21 中正區汀州路一段226巷8號3樓35.66坪1730萬元(單價48.5
22 萬元/坪)、(3)112/2中正區汀州路一段173號4樓9.63坪640萬
23 元(單價66.5萬元/坪)、(4)112/01中正區泉州街20巷17之1號
24 4樓19.06坪1150萬元(單價60.3萬元/坪)。取平均成交單價
25 為56.7萬元。而系爭不動產面積為24.07坪，總價為1364.8
26 萬元，上訴人與張崇人合計持分為4.01坪持分價應為227萬
27 元。

28 (五)系爭不動產僅為被上訴人吳秋蓉、吳炯鋒及二人母親一同居
29 住，其餘共有人並無法利用，且並無收益對全體共有人並不
30 公平，故變價分割最符合全體共有人之利益。

31 (六)並聲明：原判決廢棄；兩造共有之不動產應予變價分割。

01 二、被上訴人答辯意旨略以：

02 (一)被上訴人吳德欽、吳洞鋒、吳桂玲、吳秋蓉部分：

03 (1)本件上訴人榕庭公司之上訴理由不外乎係原審未考量上訴人
04 榕庭公司及被上訴人張崇人除法拍成本外，尚有公司人事成
05 本、代書費、稅金、利息、訴訟費等支出等語，然世上本無
06 穩賺不賠之生意，上開費用顯然皆與被上訴人等一概無關，
07 上訴人榕庭公司及被上訴人張崇人將系爭不動產作為商業上
08 低買高賣藉以營利或獲益之手段，利用法律賦予共有人分割
09 共有物並有變價分割方法，促使始終意欲維持家族分別共
10 有、已有安定法律關係之其他被上訴人等，除非滿足上訴人
11 所稱其希冀之經濟上利益，否則終將淪為以分割後變賣方
12 式，致原已長期居住在系爭房屋之其他被上訴人等被迫流離
13 失所，居住正義蕩然無存，上訴人之主張顯無可採。

14 (2)被上訴人家族對系爭不動產合計應受分配比例為：土地部分
15 共計有23/24應有部分、建築物部分共計5/6應有部分，顯然
16 超過半數以上甚多，約計算比例為96%、83%，上訴人榕庭公
17 司與被上訴人張崇人縱合計顯仍占應有部分比例甚低，是
18 以，無論以居住正義之角度、民法第824條修法意旨及上開
19 判決先例的角度、共有人間之利害關係的角度、維持原物使
20 用情況之角度、消滅不必要之共有關係的角度及增進系爭房
21 地最大經濟效益的角度等而言，本件最適宜且公平、公正之
22 分割方式係由除被上訴人張崇人外其他被上訴人等繼續維持
23 共有關係，而上訴人及被上訴人張崇人所有之持份則比例移
24 轉於其他被上訴人等，並以相當之金錢補償方式補償。

25 (3)並聲明：上訴駁回。

26 (二)被上訴人張崇人部分：同意變價分割，本件系爭不動產拍賣
27 當時已經是三拍，共有人無行使優先購買權，願意依原審核
28 定補償金額取得其餘被上訴人持分，一審判決金額換算成系
29 爭不動產才約900萬元，價金補償遠低於市價。

30 三、得心證之理由：

31 (一)經查，上訴人主張之事實，業據其於原審及本件上訴提出台

01 灣台北地方法院不動產權利移轉證書、土地暨建物登記謄
02 本、有限公司變更登記表、實價登錄資料、彰化銀行存款憑
03 條等文件為證(原審卷第19-30、61-67頁，本院卷第71-75、
04 83-89頁)；被上訴人吳德欽、吳泂鋒、吳桂玲、吳秋蓉則否
05 認原告主張之事實，並以前詞資為抗辯，並提出照片、台灣
06 台北地方法院民事執行處通知等文件為證(原審卷第123、12
07 9-132頁)；被上訴人張崇人則陳明同意變價分割等語；是本
08 件所應審究者為：上訴人主張原審判決分割方案未顧及全體
09 共有人利益，主張系爭不動產應為變價分割，有無理由？上
10 訴人主張願依原審核定補償金額取得其餘被上訴人之持分，
11 有無理由？被上訴人吳德欽、吳泂鋒、吳桂玲、吳秋蓉主張
12 上訴人及被上訴人張崇人將系爭不動產作為商業上低買高
13 賣，藉以營利或獲益，不符居住正義，有無理由？以下分別
14 論述之。

15 (二)按分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以消滅共有
16 關係為目的而予以分割之形成訴訟，裁判上如何定分割之方
17 法，法院有自由裁量權，不受當事人主張之拘束，但仍應斟酌
18 當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之
19 利益等公平決定之(最高法院74年度台上字第2236號、84年
20 度台上字第1756號)。而現行民法第824條，有鑑於共有物之
21 性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方
22 法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項規定，如原物分
23 配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟
24 共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分
25 割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分
26 割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維
27 護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘
28 共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，
29 僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法
30 院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及
31 利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分

01 配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人(最高
02 法院102年度台上字第1336號)。是以，法院應斟酌共有物使
03 用之具體情形、共有物之性質及價值、各共有人之利害關
04 係、當事人之意見等，本於公平經濟原則，並考量社會利
05 益，依民法第824條命為適當之分配。

06 (三)查系爭不動產原為被繼承人吳德昌、吳德欽共有(土地應有
07 部分權利各1/8，建物應有部分權利各1/2)，嗣吳德昌死亡
08 由被上訴人吳洞鋒、吳桂玲、吳秋蓉及訴外人吳慧娟、吳湘
09 君繼承取得，而上訴人榕庭公司、被上訴人張崇人係於111
10 年7月12日因拍賣取得訴外人吳慧娟、吳湘君系爭不動產之
11 應有部分所有權利(土地部分：榕庭公司應有部分比例2/48
12 0，張崇人應有部分比例18/480，建物部分：榕庭公司應有
13 部分比例2/120、張崇人應有部分比例18/120)，並於111年7
14 月21日登記，有土地及建物登記謄本、本院不動產權利移轉
15 證書、本院民事執行處通知在卷可按(原審卷第19-30、61-6
16 8、129-132頁)，且為兩造不予爭執，應予確定。而本件系
17 爭不動產為4層鋼筋混凝土造之集合住宅第四層及附屬建物
18 (陽台)，惟雙方因無法達成分割協議、不能協議決定分割方
19 法，而經上訴人提起本件訴訟，則上訴人依民法823條、第8
20 24條第2項訴請分割，並無不合。

21 (四)就分割方案部分：

22 (1)上訴人榕庭公司及被上訴人張崇人主張：原審判決補償總額
23 為1,468,602元，未顧及所付出之法拍成本1,468,000元，且
24 榕庭公司、張崇人也願依原審所核定之補償金額取得其餘被
25 上訴人所有之持分，變價分割最符合全體共有人之利益等
26 語，以為主張；但是，本件倘若採取榕庭公司及張崇人之變
27 價分割主張，勢必影響居住在系爭不動產之被上訴人吳秋
28 蓉、吳洞鋒及母親，而系爭不動產原為吳德昌、吳德欽共
29 有，亦為被上訴人吳德欽、吳洞鋒、吳桂玲、吳秋蓉繼承所
30 得之祖產，足見其等在系爭不動產生活已久，日常生活亦依
31 賴系爭不動產之鄰近範圍維生，系爭不動產對於被上訴人吳

01 德欽、吳炯鋒、吳桂玲、吳秋蓉等具有情感上之紀念意義，
02 若以變價分割，將導致吳秋蓉、吳炯鋒及二人之母親失去系
03 爭不動產之所有權，而必須搬遷他處居住，自不符合居住正
04 義，且被上訴人吳德欽、吳炯鋒、吳桂玲、吳秋蓉亦稱願原
05 物分配並繼續維持現用之安定狀況，並願以金錢補償榕庭公
06 司及張崇人，因此自不應採取變價分割之分割方案。

07 (2)其次，榕庭公司及張崇人係就本院109年度司執字第135877
08 號債務人吳湘君、110年度執更一字第13號債務人吳慧娟等
09 之清償債務強制執行程序參與拍賣，其中系爭不動產之強制
10 執行程序經委請陳銘光不動產估價師事務所鑑價後，考量產
11 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場價格概況
12 及勘估標的依最有效使用情形等因素，採用比較法及土地開
13 發分析法等估價方法進行評估，並就勘估標的與比準地之個
14 別因素差異(例如面積、臨路情形、形狀等)，加以調整修正
15 勘估標的單價，認定系爭不動產屬屋齡44年之公寓住宅，鄰
16 近南機場夜市，區域交通及生活機能較佳，屬持分產權型態
17 (建物產權持份僅1/12)，市場流通意願低，而就債務人吳湘
18 君應有部分(土地應有部分1/48、建物應有部分1/12)鑑定總
19 價額為725,534元(土地705,233元+建物20,301元)，有上揭
20 不動產估價報告書在卷可按(原審卷2第5-30頁)，且上開執
21 行案件之拍賣公告亦已明確記載「本件建物查封時，債務人
22 於現場稱：本件建物現由其家人居住使用，其並未居住於
23 此…」、「681建號據第三人即債務人之母親吳邱珠稱目前
24 係債務人之母親、弟弟及小叔居住使用…」等語(原審卷1第
25 130頁，卷2第33頁)，因此，系爭不動產之使用狀況，即為
26 榕庭公司及張崇人所知悉，可以確定，而榕庭公司及張崇人
27 仍然願意分別以734,000(合計1,468,000元)之價格拍定買受
28 系爭不動產應有部分(其中土地1/24、建物1/6)，足見該價
29 格應屬系爭不動產之市場價值，且為拍定人即榕庭公司及張
30 崇人所認同之市場價格，可以確定，並無從遽認為有何不當
31 之情。

01 (3)再者，榕庭公司分別於原審及本件上訴均陳述「我們就是希
02 望變價，逢低買進」、「市場價格應比鑑定價格高一些」、
03 「這個是商業行為，這樣只符合到被上訴人的居住正義、沒
04 有符合到上訴人的利益」等語，有言詞辯論筆錄在卷可憑
05 (原審卷第154、155頁，本院卷第121頁)，但是，此部分乃
06 屬榕庭公司先前決定參與拍定系爭不動產之動機，亦為其商
07 業規劃之一部份，但是，該部分與系爭不動產之市場價格並
08 無必然關連，並無從以此作為其上訴有據之認定。

09 (4)另外，榕庭公司及張崇人拍賣取得系爭不動產之應有部分權
10 利比例合計僅有1/24、1/6，與吳德欽、吳洞鋒、吳桂玲、
11 吳秋蓉就土地、建物合計之應有部分比例23/24、5/6相較之
12 下，榕庭公司及張崇人之應有部分比較顯然甚為低微，若允
13 許將系爭不動產原物分配予榕庭公司、張崇人，再以陳銘光
14 不動產估價師事務所鑑定價格補償吳德欽、吳洞鋒、吳桂
15 玲、吳秋蓉等共有人，無異形同使原來居住在系爭不動產之
16 吳秋蓉、吳洞鋒及二人之母親等人必須搬遷另覓住處，已使
17 雙方法律關係更形複雜化，尤其，榕庭公司及張崇人係為取
18 得系爭不動產未來可期之商業上高額獲利，在其等獲得原物
19 分配後並無自住之需求，而系爭不動產如將原物分割予具有
20 高度共有意願、有密切親誼關係之共有人即吳德欽、吳洞
21 鋒、吳桂玲、吳秋蓉等4人，使得繼續保存、居住、維持家
22 族情感之高度價值，並就因為拍定而取得共有之榕庭公司及
23 張崇人給予金錢補償，亦非困難，此等分割後法律關係亦不
24 致過於複雜，且分割後具有密切親屬關係之分別共有人數將
25 降低、共有關係亦趨於簡單化，因此即應採取將系爭不動產
26 由吳德欽、吳洞鋒、吳桂玲、吳秋蓉等4人原物分割，並以
27 金錢補償榕庭公司及張崇人之方式，較符合土地之使用現
28 狀、交換及利用價值、共有人平等原則及公平正義，因此，
29 榕庭公司主張：願依原審核定補償金額取得其餘被上訴人之
30 持分等語，即非有據，不應准許。

31 (5)又榕庭公司及張崇人雖以：其於拍賣程序取得系爭不動產之

01 成本，包括立即買賣致因應我國減緩房價高漲不合理政策施
02 行之高額賦稅、公司人事成本、代書費、稅金、利息、訴訟
03 費等支出費用等等，總計為1,468,000元，作為上訴主張之
04 部分，有民事上訴理由(一)狀在卷可按(本院卷第79頁)，然
05 而，原審判決依陳銘光不動產估價師事務所鑑定之價格據以
06 計算應補償予榕庭公司、張崇人之金額分別為146,861元、
07 1,321,741元(合計為1,468,602元)，此有不動產估價報告書
08 在卷可按，是原審之認定，尚難認屬無據；其次，榕庭公司
09 及張崇人取得系爭不動產之成本，與系爭不動產之市場價
10 值，並無任何必要性之關連，並無從因為榕庭公司及張崇人
11 取得成本較高，即可作為調高系爭不動產之市場價格之理
12 由，是榕庭公司及張崇人，顯屬無據，不足採據。

13 (6)至於榕庭公司、張崇人主張依內政部實價登錄資料與永慶房
14 仲網實價登錄資料，以系爭不動產鄰近成交價計算後，系爭
15 不動產之市價應為1364.8萬元，而上訴人與張崇人合計持分
16 為4.01坪，持分價應為227萬元等語之部分，然而，原審判
17 決係以陳銘光不動產估價師事務所鑑定之價格作為計算補償
18 予榕庭公司、張崇人之依據，自難認有何違誤之處，而榕庭
19 公司、張崇人前揭主張之計算，係以取得完整所有權之交易
20 類型，此與本件榕庭公司、張崇人僅有一部分持份之狀況，
21 並不相同，尚無從遽以援引為計算依據，況且，榕庭公司、
22 張崇人亦未提出證據具體爭執該鑑定價格有何違反常理或不
23 公平，則榕庭公司、張崇人上揭主張，自非可採，亦應予確
24 定。

25 (7)從而，原審衡酌本件多數應有部分之多數共有人均不希望變
26 價分割，以原物分配並以金錢補償未分配者之方式分割系爭
27 不動產，較符合公平情狀，因此採取原物分割兼以金錢補償
28 之分割方式，將系爭不動產予以分配予吳德欽、吳洞鋒、吳
29 桂玲、吳秋蓉等4人，並不會使法律關係複雜化或減損系爭
30 不動產公正之經濟價值，亦與實際鑑定價格相近，其分割方
31 法自無不妥，亦可確定。

01 四、綜上所述，原審就系爭不動產准予原物分割予吳德欽、吳洞
02 鋒、吳桂玲、吳秋蓉等4人，並依陳銘光不動產估價師事務
03 所鑑定之價格分別補償上訴人榕庭公司146,861元、張崇人
04 1,321,741元，其分割方法即無不當，上訴意旨指摘原判決
05 未顧及全體共有人之利益，求予廢棄改判變價分割，為無理
06 由，應予以駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
08 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 六、訴訟費用之負擔：本件上訴裁判費為2,325元，應由上訴人
11 負擔，爰確定如主文第二項所載。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
13 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 112 年 11 月 1 日
15 民事第一庭 審判長法官 林鈺琅
16 法官 吳佳薇
17 法官 蘇嘉豐

18 以上正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 112 年 11 月 1 日
21 書記官 陳靜