臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第1147號

上　訴　人　陳義明
訴訟代理人　江羚愷
　　陳玉錦
上　訴　人　陳志瑋
　　陳兆麟
　　陳志豪
被 上訴 人　眾用有限公司
000000000000000000
法定代理人　吳英信
訴訟代理人　邱垂勳律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年7月17日臺灣新竹地方法院109年度訴字第481號第一審判決提起上訴，本院於110年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有如附表所示之土地及建物，其中附圖二編號B部分土地（面積三十一平方公尺）及其上建物，分歸陳義明取得。另附圖二編號B以外土地（面積九十三平方公尺）及其上建物（即附表所示之建物扣除分歸陳義明取得者外），予以變價分割，土地所得價金，由眾用有限公司、陳志瑋、陳兆麟依序按九分之二、九分之五、九分之二之比例分配；建物所得價金，由眾用有限公司、陳義明、陳志瑋、陳志豪依序按六分之一、二分之一、六分之一、六分之一之比例分配。

第一、二審訴訟費用，由陳義明負擔百分之二十六、陳志瑋負擔百分之四十、陳兆麟負擔百分之十六、陳志豪負擔百分之一，餘由眾用有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件分割共有物訴訟，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，雖僅據上訴人陳義明提起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力及於同造當事人即原審被告陳志瑋、陳兆麟、陳志豪，爰併列為上訴人，合先敘明。

二、上訴人陳志瑋、陳兆麟、陳志豪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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：兩造共有如附表所示之土地及建物（分稱系爭土地、系爭房屋；合稱系爭房地），並無因物之使用目的不能分割，或契約定有不能分割之期限，兩造復未取得分割之協議，而系爭房地之共有人及權利範圍不一致，以原物分配顯有困難，應以變價方式為分割等情，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為變賣系爭房地，以價金分配於兩造之判決（原審為系爭房地應予變價分割，所得價金按附表之權利範圍比例分配予兩造之判決，上訴人提起上訴）。

二、上訴人陳義明以：伊有取得部分系爭土地為停放汽車之需要，應將附圖一即新竹縣竹北地政事務所民國109年12月14日土地複丈成果圖（A案）之A部分土地（面積31平方公尺，下稱系爭A部分土地）及其上建物，分歸伊取得；或將附圖二新竹縣竹北地政事務所110年2月2日土地複丈成果圖（B案）之B部分土地（面積31平方公尺，下稱系爭B部分土地）及其上建物（下稱系爭後段建物），分歸伊取得，並將系爭房屋扣除系爭後段建物後所餘部分（下稱系爭前段建物）予以變賣，由伊分受該建物所得價金之1/2。又伊取得之系爭B部分土地，其價值較低，應由伊增加取得附圖二螢光色部分土地（下稱系爭螢光色土地），以為補償等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）系爭A部分土地及其上建物，分歸陳義明取得；或系爭B部分土地及系爭後

段建物，分歸陳義明取得，另變賣系爭前段建物，由陳義明分受該1/2價金。上訴人陳志豪未提出書狀為任何聲明或陳述。上訴人陳志瑋、陳兆麟則以：同意系爭房地以變價方式分割，或由陳義明取得系爭B部分土地，而其餘部分土地（面積93平方公尺，下稱系爭B以外土地）及系爭前段建物，以變價方式分割，由其餘土地共有人分受該土地所得價金、系爭房屋之共有人分受該建物所得價金。

三、系爭房地為兩造共有，權利範圍如附表所示等情，有系爭房屋稅籍資料、土地登記謄本可稽（見原審卷第26至29、46至47頁），堪信為真正。被上訴人請求變賣系爭房地，以價金分配於兩造，為陳義明以上開情詞所拒。經查：

（一）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。被上訴人主張兩造共有之系爭房地，並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能分割情事，為陳義明所無異詞（見本院卷第46頁），且兩造經原法院調解，未能就分割方法達成協議（見原審卷第69頁），則被上訴人訴請分割系爭房地，於法即無不合。

（二）分割之方法不能協議決定者，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，此觀民法第824條第2項規定自明。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始能謂為適當而公平。

（三）系爭房屋占有系爭土地大部分之範圍，此觀建物測量成果圖之斜線部分（見原審第59頁）及附圖二之斜線部分即明。而系爭房屋為未辦理保存登記建物之加強磚造2層房屋，屋齡約40餘年，樓層面積及附屬建物如附表所示，除大門外，尚有一後門，2樓須透過室內梯至1樓對外通行；1樓前有騎樓，屋內有客廳及1小隔間，屋後有增建廚房，2樓有4房間，前後各有一陽台等情，為陳義明、被上訴人所無異詞（見本院卷第47至48頁之筆錄所示）。陳義明固主張系爭A部分土地及其上建物，應分歸伊取得云云。然該A部分土地，以騎樓面寬5.19公尺計算，深度約為5.97公尺，經現場丈量約至客廳中間，客廳現有神明廳、椅子、桌子之擺設，有本院勘驗筆錄可佐（見本院卷第104頁），可見陳義明主張取得系爭A部分土地及其上建物之分割方案，顯有損害系爭房地之完整性，造成日後使用上之困難，且無法發揮整體經濟上之利用價值，難認為適當之分割方法。

（四）觀諸民法824條第2項規定於98年1月23日修正之立法理由為：「原條文第2項規定之裁判上共有物分割方法，過於簡單，致社會之經濟或共有人個人利益，常無以兼顧，實務上亦頗為所苦，為解決上述問題，爰參照德國民法第753條第1項、瑞士民法第651條第2項及日本民法第258條第2項等立法例，將裁判上之分割方法作如下之修正：原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當」等內容以考，可知修正之共有物分割方法，係採多樣化方向，賦予法院就個案為公平適

當之分割方法，以兼顧共有人之利益。倘將上開「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」規定中之「各共有人」，指為全體共有人，將使該規定陷於僵化，恐有違上開修正之立法理由。又共有人占有部分共有土地，並有繼續使用該土地之意願，倘該共有人占有使用之土地及其上之建物，不至於影響其餘土地及其上建物之使用完整性，法院於分割共有物時，應尊重該共有人繼續使用之權利，將該部分土地及建物分歸該共有人，以發揮最大之經濟效用。經查，系爭土地並無不能分割之法律上限制，業據新竹縣竹北地政事務所之測量人員陳明在卷（見本院卷第103頁之勘驗程序筆錄）。而系爭B部分土地，係供陳義明停車使用（見本院卷第59頁照片所示），陳義明亦明確表明其有分得該部分土地以供停放汽車之需要。觀諸系爭B部分土地上之系爭後段建物為鐵皮搭建，與系爭前段建物之主體為磚造之結構不同，顯係共有人另行搭建而成。是系爭房地之一部分即系爭B部分土地及系爭後段建物，分歸陳義明取得，並不影響系爭前段建物之使用及經濟價值。次查，陳義明主張取得系爭B部分土地及系爭後段建物，及系爭B以外土地及系爭前段建物以變價方式分割，由陳義明分受該變賣建物價金之分割方案，被上訴人、陳志瑋、陳兆麟均曾表示同意（見本院卷第104、256頁）。本院斟酌上情，認系爭房地之系爭B部分土地及系爭後段建物分歸陳義明取得。另系爭B以外土地及系爭前段建物，予以變價分割，系爭B以外土地所得價金，陳義明不受分配，而由被上訴人、陳志瑋、陳兆麟依序按2/9、5/9、2/9之比例分配；系爭前段建物所得價金，由被上訴人、陳義明、陳志瑋、陳志豪依序按1/6、1/2、1/6、1/6之比例分配，應為適當及公平之分割方法。至被上訴人主張系爭房地應予全部變價分割云云，然依民法第824條第2項規定，共有物之分割，原則上應以原物分配為原則，於原物分配顯有困難時，始得變價分配。

本院既認系爭房地之一部分即系爭B部分土地及系爭後段建物，得分歸陳義明取得，則該部分原物分割即無困難，是被上訴人請求將系爭房地全部變價分割，即非本件適當之分割方法。

（五）共有人就共有物各有其權利，如何為公平適當之分割，有賴共有人各退一步以取得共識，而本件受原物分割之陳義明，於分得系爭B部分土地及系爭後段建物，即受有占有使用之利益，與他共有人就系爭B以外土地及系爭前段建物變賣取得分配價金之時點不同，自難僅以某特定時點之鑑定價格，佐為其分得土地價值減損而須由他共有人為補償之依據。況陳義明分得系爭後段建物後，其餘共有人仍同意陳義明可就變賣系爭前段建物之所得按其就系爭房屋之原有應有部分即1/2為分配，尤難認陳義明所受之原物分配，有受補償之必要。以故，陳義明稱：伊取得之系爭B部分土地，其價值較低，應由伊增加取得系爭螢光色土地，以為補償云云，尚不足採。

四、綜上所述，系爭房地之系爭B部分土地及系爭後段建物，應分歸陳義明取得。另系爭B以外土地及系爭前段建物，應予變價分割，土地所得價金，由被上訴人、陳志瑋、陳兆麟依序按2/9、5/9、2/9之比例分配；建物所得價金，由被上訴人、陳義明、陳志瑋、陳志豪依序按1/6、1/2、1/6、1/6之比例分配。原審所命分割方法，容有未洽。陳義明上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。應由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

五、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，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第80條之1規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　賴彥魁

法　官　林政佑

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　王韻雅

附表：

土地標示

土地坐落				地目	面積（㎡）	權利範圍	備註
縣　市	鄉鎮市區	段	地號				
新竹縣	竹北市	竹仁段	136	田	124	全部	權利範圍 陳義明：1/4 陳志瑋：5/12 陳兆麟：1/6 眾用有限公司：1/6

建物標示

建號	基地坐落	建物門牌	結構	面積（㎡）		權利範圍	備註
				樓層面積	附屬建物用途		
1126	新竹縣○○市○○段000地號	新竹縣○○市○○路00巷00號	住家用、加強磚造、2層樓房	1樓層：92.75 2樓層：82.26 屋頂突出物：29.89 騎樓：13.60 合計：218.5	陽台22.99平方公尺及一切附屬建物	全部	權利範圍 陳義明：50000/100000 陳志瑋：16667/100000 眾用有限公司：16666/100000 陳志豪：16667/100000