臺灣高等法院民事判決

110年度上字第713號

上　訴　人
兼　下一人
訴訟代理人　鄭曉清
視同上訴人　鄭崇文
視同上訴人　鄭慧鳳
000000000000000000
被　上訴人　蔡佳紋
訴訟代理人　楊婷鈞律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年4月30日臺灣臺北地方法院110年度訴字第2476號第一審判決提起上訴，本院於110年11月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第一項廢棄。

兩造共有如附表一所示之不動產，分歸上訴人及視同上訴人鄭崇文平均共有，上訴人及視同上訴人鄭崇文應共同補償被上訴人、視同上訴人鄭慧鳳各新臺幣肆佰貳拾柒萬肆仟零肆拾玖元。

第二審訴訟費用由兩造依如附表二所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查本件被上訴人於原審請求將兩造共有如附表一所示之不動產（下分別稱系爭房屋、土地，合稱系爭房地）予以分割，其訴訟標的對於共同訴訟之各人間必須合一確定，是上訴人提起第二審上訴，依前開規定，其效力及於未提起上訴之鄭崇文、鄭慧鳳，爰併列其等為視同上訴人，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭房地為兩造共有，應有部分比例各4分之1。系爭房地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦未以契約訂有不分割之期限，因兩造對於系爭房地之分割方法無法達成協議，系爭房屋之面積為102.77平方公尺，僅有一對外出入口，如以原物分割，各共有人分得面積過小，無法各自申請為建築，且室內既有管線、電路、排水系統等配置，勢必無法滿足分割後各別住戶之使用，且須保留一定區域供他人出入使用，日後任一共有人欲出售其分得部分，亦因持有面積甚小，而難以完成交易，有害於共有人各自日常使用及經濟利用價值，並造成系爭房地細碎分割。系爭房屋平日無人居住，依鄰人所述僅偶爾有人回來，系爭房屋自109年8月起至110年8月止之全年度電費計費度數均落於基本電費40度，平均每日用電度數低於2度，系爭房屋之每月自來水用水度數為1至3度，遠低於一般人正常生活所需，復經臺北市政府警察局文山第二分局（下稱文山二分局）派員於110年9月14日、9月16日至現場查調，均未查遇上訴人，檢視系爭房屋內亦未有燈火，可認系爭房屋為空屋。被上訴人於109年11月17日在原法院109年度司執字第6714號清償債務強制執行事件（下稱6714號執行事件）拍賣程序中以拍定總額新臺幣（下同）415萬9,999元就系爭房地之應有部分4分之1得標，上訴人於上述拍賣期間經原法院合法通知，卻放棄行使優先承買權，則被上訴人成為系爭房地共有人後之權利與其餘共有人應等同視之，被上訴人、上訴人、鄭崇文均欲取得系爭房地，則系爭房地以原物分配予任一共有人，再以金錢補償其他共有人，對於其他共有人均難謂為公平，原法院110年度司執字第46672號分割遺產等強制執行事件（下稱46672號執行事件）經鑑價後公告第1次拍賣鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1之最低價額為471萬4,000元，上訴人、鄭崇文僅願補償被上訴人420萬元，顯然低於市場行情，本件不宜原物分割。系爭房地如採行變價分割，可藉由競標提升系爭房地之價格，各共有人亦得參與公平競標或行

使優先承買權，使系爭房地於短期內達成最大效益之使用，對於全體共有人應屬公允，並得以在稅捐上達到合法節稅之效果，有利於全體共有人。爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款之規定，請求將系爭房地變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分比例分配。原審判決如被上訴人之請求，上訴人聲明不服，提起上訴。被上訴人於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人、鄭崇文則以：被上訴人請求分割系爭房地，並未經共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，依土地法第34條之1規定，不應准許分割。鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1目前由46672號執行事件查封在案，鄭慧鳳不得對該查封之不動產與第三人為買賣或其他處分行為，包括分割共有物，否則一概認為無效。系爭房屋現由上訴人居住使用，鄭崇文自大陸浙江回台時亦會至系爭房屋居住，依民法第819條第2項、第824條第2項第1款、第4項規定，本件請求僅就被上訴人、鄭慧鳳所有系爭房地應有部分各4分之1予以變價分割。系爭房地若採行變價分割將侵害上訴人之弱勢居住權，上訴人並無能力尋找他處安頓生活，其不同意變價分割。被上訴人於6714號執行事件拍賣程序僅取得系爭房地之所有權，並未取得該房地之使用權，且被上訴人拍定後從未到系爭房地附近或使用系爭房地，足見被上訴人並非要購買系爭房地與家人同住，而係為了投資獲利，上訴人、鄭崇文願以高於被上訴人拍定價額415萬9,999元之420萬元買回被上訴人所有系爭房地應有部分4分之1等語，資為抗辯。並於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡兩造共有之系爭房地，分歸上訴人、鄭崇文平均共有，並由上訴人、鄭崇文共同補償被上訴人、鄭慧鳳各420萬元。

三、鄭慧鳳則陳稱：伊同意系爭房地變價分割，上訴人更換系爭房地門鎖長期占用，以致伊13年未能進入系爭房屋，伊所有系爭房地應有部分4分之1目前由46672號執行事件執行拍賣中等語。

四、兩造不爭執事項：

㈠被上訴人於6714號執行事件拍賣程序，就系爭房地應有部分4分之1於109年11月17日以拍定總額415萬9,999元得標，並經確定其他共有人不行使優先購買權後，於109年12月24日繳清全部價金，原法院於109年12月25日核發不動產權利移轉證書予被上訴人，有原法院109年12月25日北院忠109司執獲字第6714號不動產權利移轉證明書、110年1月15日北院忠109司執獲字第6714號函影本等件在卷可稽（原審調字卷第13至19頁）。

㈡兩造共有系爭房地，應有部分各1/4，系爭房屋為鋼筋混凝土造4層建物之第3層，面積102.77平方公尺（主建物93.33平方公尺、附屬建物平台9.44平方公尺），僅有一對外出入口，系爭房地位於臺北市文山區，鄰近捷運萬隆站，公共設施及生活機能尚佳，具有一定之市場價值，有系爭房地之外觀照片1件、Google地圖列印12張、系爭房地之建物、土地登記第一類謄本各1件附卷可憑（原審卷第33頁、本院卷一第321至329、345至347頁、卷二第271至281頁）。

五、按共有物除法令另有規定外，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。被上訴人請求分割系爭房地，上訴人、鄭崇文則執前詞置辯。經查：

㈠系爭房地為兩造所共有，依系爭房地之使用目的並無不能分割之情事，且兩造未約定不分割之期限，亦未能對分割方法達成協議，為兩造所不爭，依上開規定，被上訴人請求分割系爭房地，洵屬有據。

㈡上訴人、鄭崇文雖辯稱被上訴人請求分割系爭房地，並未經共有人過半數及應有部分合計過半數之同意，依土地法第34條之1規定，不應准許分割云云。然土地法第34條之1執行要點第3點前段規定：本法條第1項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割。復有最高法院74年台上字第2561號判例意旨可參。本件被上訴人係依民法第823條

第1項、第824條第2項規定請求分割系爭房地，依上開規定及說明，與土地法第34條之1規定無涉，上訴人、鄭崇文此部分所辯，要無可取。

㈢按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人不生效力而已，並非絕對無效；裁判分割，既係法院基於公平原則，決定適當之方法分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力；且債務人之應有部分，經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當為查封效力之所及，於假處分亦無影響（最高法院72年台上字第2642號判例意旨參照）。上訴人、鄭崇文抗辯鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1目前經46672號執行事件查封在案，鄭慧鳳不得對該查封之不動產與第三人為買賣或其他處分行為，包括分割共有物，否則一概認為無效云云。查鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1經46672號執行事件執行查封，並定於110年11月22日進行第1次拍賣，該次拍賣結果為無人投標，固有原法院110年10月25日北院忠110司執午字第46672號第1次拍賣公告影本、本院公務電話紀錄各1件在卷可稽（本院卷二第153至156、301頁）。然46672號執行事件對鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1執行查封拍賣程序，僅係鄭慧鳳就該查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人即上訴人、鄭崇文、鄭曉芬（本院卷二第271頁）不生效力，並非絕對無效，該執行程序不會受到本件分割共有物事件審理之影響，且裁判分割後鄭慧鳳分得之特定物或所受金錢之補償亦為查封效力所及。是上訴人、鄭崇文上開抗辯，並無礙於被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定請求分割系爭房地。

六、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：

㈠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。㈡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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項至第3項分別定有明文。次按現行民法第824條，有鑑於共有物之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法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分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割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘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，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。又法院就原物分割方式有自由裁量之權，不受當事人主張之拘束，仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之，除應顧及均衡之原則外，並須就各共有人應分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置等予以確定。經查：

㈠被上訴人主張系爭房屋僅有一對外出入口，如以原物分割，各共有人分得面積過小，有害於共有人各自日常使用及經濟利用價值，並造成系爭房地細碎分割。系爭房屋平日無人居住，屬於空屋狀態，被上訴人、上訴人、鄭崇文均欲取得系爭房地，則系爭房地以原物分配予任一共有人，再以金錢補償其他共有人，對於其他共有人均難謂為公平，且上訴人、

鄭崇文僅願補償被上訴人420萬元，顯然低於市場行情，本件不宜原物分割。系爭房地如採行變價分割，可藉由競標提升系爭房地之價格，各共有人亦得參與公平競標或行使優先承買權，使系爭房地於短期內達成最大效益之使用，對於全體共有人應屬公允，並得以在稅捐上達到合法節稅之效果，有利於全體共有人等語，鄭慧鳳亦表明同意系爭房地變價分割。惟上訴人、鄭崇文不同意變價分割，並抗辯系爭房地若採行變價分割將侵害上訴人之弱勢居住權，上訴人並無能力尋找他處安頓生活，本件應採原物分割，未受原物分配之共有人再以金錢補償等語，足見變價分割並非兩造均認同之分割方法。再者，系爭房地在性質上並非無法原物分割，且系爭房地若以原物分割予部分共有人，再以系爭房地之客觀市場行情計算補償金額給付予未受原物分配之共有人，此種分割方法不致減損系爭房地之整體價值。依上開說明，共有物之裁判上分割，仍應以原物分割為原則，上訴人、鄭崇文既均請求分配取得系爭房地，是被上訴人、鄭慧鳳請求系爭房地逕行變賣而以價金分配於各共有人，即非可採。

㈡按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割，或部分共有人仍願維持其共有關係，得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院84年度台上字第2104號判決意旨參照）。上訴人、鄭崇文雖抗辯系爭房屋目前由上訴人居住使用，鄭崇文自大陸浙江回台時亦會至系爭房屋居住，依民法第819條第2項、第824條第2項第1款、第4項規定，本件請求僅就被上訴人、鄭慧鳳所有系爭房地應有部分各4分之1予以變價分割云云。然倘僅將被上訴人、鄭慧鳳所有系爭房地應有部分各4分之1予以變價，由第三人繼受各該應有部分，將使第三人與上訴人、鄭崇文成立新共有關係，應有部分各4分之1，根本未能達到分割共有物欲消滅共有關係之目的。是上訴人、鄭崇文此部分所辯，為不足採。

㈢系爭房地目前由上訴人占有使用中，為鄭慧鳳所不爭。被上訴人雖主張系爭房屋平日無人居住，系爭房屋自109年8月起至110年8月止之全年度電費計費度數均落於基本電費40度，平均每日用電度數低於2度，系爭房屋之每月自來水用水度數為1至3度，遠低於一般人正常生活所需，復經文山二分局派員於110年9月14日、9月16日至現場查調，均未查遇上訴人，檢視系爭房屋內亦未有燈火，可認系爭房屋為空屋等語，固有臺灣電力股份有限公司臺北南區營業處函110年8月26日北南字第1101501296號函及系爭房屋之用電資料表、系爭房屋之水費繳納證明單、文山二分局110年9月16日北市警文二分刑字第1103021336號函及現場照片兩紙附卷可憑（本院卷一第337至339、487、505至508頁）。惟依系爭房屋內部現況照片所示（本院卷一第123至127頁），上訴人所有之鍋鏟、擺飾櫃、桌椅、冷氣、電視、床架、電風扇、檯燈、衣櫃等家具物品仍放置在系爭房屋內，縱如被上訴人所述，上訴人於平日並未在系爭房屋實際居住，系爭房屋仍在上訴人占有管領支配中。考量上訴人、鄭崇文為親屬關係，其等表明願維持共有系爭房地，且鄭崇文自大陸浙江回台時亦會至系爭房屋居住，反觀被上訴人自109年12月間取得系爭房地應有部分4分之1之不動產權利移轉證書後，從未使用過系爭房地，其於本院審理中亦陳明不提出原物分割方案等語（本院卷二第306頁），鄭慧鳳則自承其已有13年未進入系爭房屋等情，綜合上開情狀及共有人間之利害關係、使用情形、經濟效用等情事，系爭房地分歸由上訴人、鄭崇文平均共有，應屬公平允當。

㈣再者，依上開所示原物分割方法，被上訴人及鄭慧鳳未受原物分配，上訴人、鄭崇文雖抗辯被上訴人於6714號執行事件拍賣程序僅取得系爭房地之所有權，並未取得該房地之使用權，且被上訴人拍定後從未到系爭房地附近或使用系爭房地，足見被上訴人並非要購買系爭房地與家人同住，而係為了投資獲利，其等願以高於被上訴人拍定價額415萬9,999元

之420萬元買回被上訴人所有系爭房地應有部分4分之1云云。然被上訴人已明確拒絕將其所有系爭房地應有部分4分之1以420萬元出售予上訴人、鄭崇文。又鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1於110年8月16日經吳金翰建築師事務所鑑定之總價為427萬4,049元，有鑑定報告影本1份在卷可稽（本院卷二第163至189頁），足見系爭房地應有部分4分之1目前市場行情並不只有420萬元之價值，是上訴人、鄭崇文辯稱僅須補償被上訴人、鄭慧鳳各420萬元，要無可採。上開鑑定報告已載明該次鑑定價格之決定係審酌系爭房地之土地坐落、面積、地形、地勢、利用度及建物之結構、設備、樓層、用途、屋齡、環境、使用效益、折舊等，再與查證案例比較其差異，最終決定系爭房地每坪單價為55萬100元（本院卷二第175頁），堪認該鑑定報告具有相當專業性及客觀性，應得作為本件未受原物分配之共有人即被上訴人、鄭慧鳳得受補償金額之計算基準。至於被上訴人主張：46672號執行事件公告第1次拍賣鄭慧鳳所有系爭房地應有部分4分之1之最低價額為471萬4,000元，應有考慮當時法拍市場之交易活絡程度，其同意以該底價471萬4,000元定補償金等語。考量46672號執行事件第1次拍賣結果為無人投標，已如前述，顯見該次拍賣公告之底價仍屬過高。從而，本院認上訴人、鄭崇文應共同補償未受原物分配之被上訴人、鄭慧鳳各427萬4,049元，始屬公允。

七、綜上所述，本院認系爭房地應採原物分割，即系爭房地分歸由上訴人、鄭崇文平均共有，再由上訴人、鄭崇文共同補償被上訴人、鄭慧鳳各427萬4,049元。從而，原審判決系爭房地應予變價分割，所得價金依如附表二所示應有部分比例分配，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰改判如主文第2項所示。再者，本件分割共有物事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，依民事訴訟法第80條之1規定，本院認由兩造依附表二所示應有部分比例分擔，始為公允。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第450條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　14　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　羅惠雯

法　官　林哲賢

附表一：

編號	不動產種類	土地坐落	面積	權利範圍
1	土地	臺北市○○區○○段0○段000地號	3平方公尺	288分之4
2	土地	臺北市○○區○○段0○段000地號	2,540平方公尺	288分之4

編號	不動產種類	建號	基地坐落	建物門牌	樓層面積合計	權利範圍
1	建物	341	臺北市○○區○○段0○段000○000地號	臺北市○○區○○○路0段000號3樓	第3層：93.33平方公尺 陽台：9.44平方公尺 合計：102.77平方公尺	全部

附表二：

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	蔡佳紋	4分之1
2	鄭慧鳳	4分之1
3	鄭曉清	4分之1
4	鄭崇文	4分之1

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　12　　月　　14　　日

書記官　陳盈真