臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第233號

上　訴　人　李國雄
訴訟代理人　郭令立律師
上　訴　人　藍霆科技有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭伊婷
訴訟代理人　廖文彬
上　訴　人　唯一三角窗土地開發有限公司
000000000000000000
法定代理人　廖文彬
被 上訴 人　聯友投資股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　賴伯男

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2月26日臺灣臺北地方法院109年度訴字第1115號第一審判決提起上訴，本院於110年7月14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李國雄負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人聯友投資股份有限公司（下稱聯友公司）以如附表一所示房地（下稱系爭房地）為兩造共有，因無法為分割之協議，依民法第823條第1項規定，提起本件分割共有物訴訟，經原審准予分割，並依職權定分割方法。惟上訴人李國雄（下稱李國雄）不服，提起上訴，而本件訴訟標的對於共有人全體，必須合一確定，故李國雄之上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力應及於上訴人藍霆科技有限公司（下稱藍霆公司）、唯一三角窗土地開發有限公司（下稱唯一公司），爰將藍霆公司、唯一公司列為上訴人，合先

敘明。

貳、實體方面

一、聯友公司主張：兩造共有系爭房地，應有部分各如附表一之權利範圍欄所示。兩造間無不分割之約定，系爭房地之使用目的亦無不能分割之情事，惟不能協議決定分割方法等情。爰依民法第823條第1項規定，求為系爭房地准予分割。（原審判命系爭房地應予變賣，所得價金按附表二之應有部分欄所示比例分配予兩造，李國雄不服，提起上訴）。

二、李國雄以：系爭房地變賣所得價金，應依各共有人應有部分之價值比例為分配等語。於本院上訴聲明為：㈠原判決廢棄；㈡聯友公司在第一審之訴駁回。藍霆公司、唯一公司則以：贊同原判決之分割方案等語。

三、系爭房地為兩造共有，各共有人應有部分比例如附表一之權利範圍欄所示等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第38頁），並有卷附建物及土地登記謄本、臺北市松山地政事務所109年7月1日北市松地登字第1097010088號函、公寓大廈基地分配持分附表可稽（見北司調卷第23至66頁、原審卷第101、199至280、303頁），堪信為真。聯友公司訴請分割系爭房地，為李國雄所拒，並以前開情詞置辯。經查：

（一）各共有人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。是以，共有物依其使用目的並非不能分割，又未有不分割之約定者，各共有人得隨時請求分割。兩造為系爭房地共有人，就該不動產並無不能分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割情形，然無法達成分割協議等情，為兩造所無異詞（見本院卷第39頁）。職是，聯友公司訴請法院裁判分割系爭房地，自屬有據。

（二）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者，法院得因任何共有人之請求命為以原物分配於各共有人；原物分配顯有困難者，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，此觀民法第824條第1項、第2項第

1、2款規定即明。

（三）審酌系爭房地乃區分所有建物之專有部分暨其坐落基地之應有部分，建物部分係第1層樓、面積計120.66平方公尺（附屬建物平台為17.04平方公尺），主要用途為住家用，有卷附建物登記第二類謄本可稽（見北司調卷第23頁）；系爭房地以原物分配予兩造各自單獨所有，顯有困難，應採變價分割乙情，為兩造所是認（見本院卷第40、125頁），參互以觀，可見系爭房地原始規劃係供單一住戶使用，若為原物分割，分割後之各部分將無獨立對外出入口，且室內既有管線、電路、排水系統等配置，勢必難以滿足分割後各別住戶之使用，現實上顯無原物分割之可能性。再者，兩造均無由其分得系爭房地後，再以金錢補償其他共有人之意願（見本院卷第124至125頁）。由此堪認，系爭房地以原物分配顯有困難，應採用變賣分割方式，將價金按各共有人應有部分之比例，分配予兩造，為可確定。

（四）李國雄雖以聯友公司、藍霆公司、唯一公司就附表一編號②所示土地之應有部分合計僅萬分之16，顯低於其等應配賦之應有部分即萬分之139，可見其等就該土地應有部分之配賦不足，其等關於系爭房地應有部分於交易市場上屬瑕疵物件，則系爭房地變價所得價金應按各共有人應有部分之價值比例為分配，方屬公平云云。然請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，以土地登記總簿登記者為準，是不論採原物分配或變價分配，其分配比例，均係按各共有人登記之應有部分比例為分配，僅於以原物為分配時，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，此觀民法第824條第2、3項規範意旨即明。由是而論，系爭房地變價所得價金，應按各共有人於土地登記總簿登記之應有部分為分配，當無疑問。而事實上區分所有建物與其基地應有部分比例如何配賦，法無明文，而屬共有人間約定事項，李國

雄以外之共有人就附表一編號②所示土地應有部分比例雖少於李國雄，但就該表編號③所示土地應有部分比例，合計高於李國雄達一倍，是李國雄主張其建物應有部分為2分之1，應按該各共有人應有部分之價值比例為分配云云，顯乏依據，委不足採。況共有人請求分割之共有物，倘係公寓大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權之應有部分合併分割，足見系爭房地所採之變價分割方法，係將附表一編號①至③之不動產全部合併變價，與各共有人各配賦基地之應有部分比例若干無涉，自不生李國雄所稱聯友公司、藍霆公司、唯一公司就系爭房地應有部分於交易市場上屬瑕疵物件之問題。李國雄上開主張，顯不可取。

四、綜上所述，聯友公司依民法第823條第1項規定，訴請准予將系爭房地以變賣方式分割，所得價金則按兩造應有部分比例分配，為有理由，應予准許。原審判決系爭房地以如前所示之方法分割，並無違誤。上訴意旨仍執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

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，本件上訴為無理由，爰依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第3項規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　28　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　邱育佩

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　　7　　月　　28　　日

書記官　林伶芳