# 臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第528號

上　訴　人　林丁
訴訟代理人　蘇奕全律師
複 代理 人　陳孝賢律師
上　訴　人　聯友投資股份有限公司
法定代理人　賴伯男
上　訴　人　林書萍
　　林惟銘
　　林書慧
　　林書源
　　陳林秋子
　　李林春子
　　林綢
　　林麗卿
被 上訴 人　唯一三角窗土地開發有限公司
法定代理人　廖文彬
訴訟代理人　崔駿武律師
　　施拔臣律師

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29日臺灣臺北地方法院109年度訴字第3384號第一審判決提起上訴，本院於110年10月20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林丁負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中1人對於分割共有物之判決提起上

訴，係為有利益於共同訴訟人之行為，依同條項第1款之規定，其效力及於共同訴訟人全體，應列其他共同訴訟人亦為上訴人（最高法院42年台上字第318號裁判意旨參照）。查本件被上訴人在原審以上訴人林丁及聯友投資股份有限公司（下稱聯友公司）、林書萍、林惟銘、林書慧、林書源、陳林秋子、李林春子、林綢、林麗卿（下稱林書萍等8人）為被告，提起分割共有物訴訟，原審判決後僅林丁提起上訴，然依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴之效力及於未提起上訴之同造當事人聯友公司、林書萍等8人，爰將其等同列為上訴人。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。而裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張之分割方案，僅供法院參考而已（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）。是以當事人主張之分割方案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。被上訴人主張系爭不動產為兩造共有，請求依民法823條第1項、第824條第2項第2款規定為裁判分割，原審判命變價分割系爭不動產，林丁不服提起上訴後，於民國110年9月24日補充其上訴聲明關於金錢補償之金額為新臺幣（下同）900萬元（見本院卷第129頁），核其內容，僅屬補充其事實陳述，且係關於系爭不動產分割方案之補充，依上開說明，尚無涉上訴之變更或追加，先予敘明。

三、上訴人聯友公司及林書萍等8人經合法通知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、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼為臺北市○○區○○路00巷000弄00號房屋（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），其等應有部分如原判決附表（下稱附表）一之權利範圍（應有部分）欄所示。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，然迭經磋商，仍無法達成協議，伊自得請求裁判分割系爭土地。伊不同意上訴人所提出之原物分割，就其他共有人以900萬金錢補償之方案，且系爭土地為84平方公尺，系爭建物則為103.28平方公尺，土地及建物共有人合計高達15人，如以原物分割，分割後之系爭不動產顯過於分散與零碎，徒增法律關係之複雜化，貶損系爭房地之經濟價值甚大。是本件將系爭不動產予以變價分割，並將所得價金按兩造應有部分比例分配，始能發揮最高利用價值，並符合分割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，請求：㈠林書萍等8人應就被繼承人林攻本所遺如附表一所示系爭房屋應有部分3分之1辦理繼承登記（此部分未經上訴，不在本院審理範圍內，不贅）。㈡系爭不動產應予變價，變價所得之價金，按兩造依附表一所示應有部分比例分配（原審判決准如被上訴人所為請求，上訴人就分割方案部分聲明不服，提起上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人部分

㈠林丁則以：系爭不動產為祖厝所在地，基於家族情感、先人回憶之情感上連結，不宜原物或變價分割。且系爭建物目前出租予訴外人，若採變價分割，必影響其現有利用方式。則系爭不動產原物分割顯有困難，變價分割顯非經濟，由伊取得系爭不動產，並依民法第824條第3項規定以900萬元補償被上訴人及林書萍等8人應有部分價值為最佳之分割方案等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決除第一項外，其餘部分均廢棄。㈡兩造共有系爭不動產准予裁判分割，分割方式為建物及土地均由上訴人單獨取得全部應有部分。㈢上訴人願

以900萬元補償被上訴人、林書萍等8人及聯友公司，伊等受償比例依附表一之權利範圍（應有部分）欄所示。

㈡聯友公司及林書萍等8人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀，無聲明、陳述可供記載。惟林書萍於原審抗辯：伊不同意被上訴人所提方案，不願分割祖先留下不動產等語，然未提出分割方案；聯友公司則於原審同意被上訴人之變價分割方案等語。

三、按除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限外，各共有人得隨時請求分割共有物，此觀民法第823條第1項之規定自明。又共有物之分割方法不能協議決定者，任何共有人得聲請法院裁判定之，亦為民法第824條第2項所明定。被上訴人主張兩造為系爭不動產之全體共有人，各共有人應有部分如附表一「權利範圍（應有部分）」欄所示，且為兩造所不爭執，並有系爭不動產登記謄本附卷可稽（原審卷第11至16頁），堪信為真實。而系爭土地依其使用目的並非不能分割，契約亦無訂有不分割期限之情事，兩造就分割方法無法達成協議，復有調解程序筆錄（原審110年度調補移字第3號，下稱調解卷，第77頁）在卷可佐，則被上訴人訴請裁判分割系爭不動產，於法即無不合。

四、本件被上訴人主張系爭不動產共有人多達15人，如依原物分割方法，分割後之面積狹小零碎，徒增法律關係之複雜化，且貶損系爭房地之經濟價值甚大，顯難達到土地合理利用之經濟效益，故變賣系爭土地，以價金分配與各共有人之分割方式較為適當等語，為聯友公司所同意。然為上訴人、林書萍所反對，均以前開情詞置辯，是本院應審究之重要爭點厥為：系爭土地究以原物分割或變賣分割為妥適？茲析述如下：

㈠按「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」、「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2項、第3項定有明文。而所謂原物分配有困難，得變賣共有物而分配價金之情形，係指共有物性質上不能以原物分配，或以原物分配將減損其價值或難以為通常之使用時，得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，並兼顧共有人之利益與實質公平。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、使用情形、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量，尤應審究共有物之價格、利用前景及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當，依前開規定為適當分配。

㈡查系爭土地之地目為「建」地，面積僅84平方公尺，共有人4人；坐落其上之系爭建物坐落臺北市○○路，總面積則為103.28平方公尺，為一、二層磚造房屋，共有人11人，可見系爭不動產面積狹小。且房、地之共有人多達15人，各共有人應有部分比例甚小，如以原物分配於各共有人，土地部分，上訴人、林書萍分割後取得之面積為28平方公尺，聯友公司、被上訴人分別取得之面積為14平方公尺；房屋部分，經分割後，上訴人、林書萍等8人分別取得之面積約為34平方公尺，聯友公司、被上訴人分別取得之面積為17平方公尺，且林書萍等8人係公同共有該34平方公尺，足見各該共有人分割後取得之面積狹小，顯難為通常之使用，並有減損其價值之虞，致無法維護系爭不動產土地合理利用之經濟效益，故不宜採用將系爭不動產原物分配予各共有人之分割方案。

㈢上訴人雖主張系爭不動產為其祖厝所在，且系爭建物存有租賃契約，故應由其原物分配取得系爭不動產，並願就溢得部

分以900萬元補償其他共有人應有部分價值之分割方案云云。惟按未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。查系爭不動產為兩造所共有，已如前述，被上訴人、聯友公司並不同意由上訴人取得系爭不動產之方案，則上訴人所執前詞，已難認有據。至於系爭建物存有租賃契約，並非不能由共有人終止或承受該契約，尚與本件之分割方法無涉。再者，系爭不動產依109年3月實價登錄之價值達2,699萬7,392元，有不動產買賣成交案件實際資訊申報書、交易資料查詢表可稽（原審卷第47、49頁）。上訴人之應有部分為1/3，其他共有人（即被上訴人、林書萍等8人及聯友公司）為2/3，則該等共有人之應有部分價值為1,799萬8,261元（計算式：26,997,392元x2/3≒17,998,261元），為上訴人所不爭執（見本院卷第143頁），是本件縱採上訴人主張之分割方案，其應補償其他共有人應有部分之價值至少應有1,799萬8,261元為適當，然上訴人明確表示不同意以該金額補償其他共有人（見本院卷第143頁）。且除上訴人外之其他共有人均未表達分配取得應有部分土地之意願，顯無法採用以原物分配於部分共有人，並就溢得部分補償其他共有人之方式分割系爭土地。本院審酌系爭不動產之共有人數眾多，應有部分比例微小，如以原物分割，各自分得之土地狹小、零星，難以為通常之使用，並有減損其價值之虞。而原物分配部分共有人之方案，上訴人提出補償其他共有人之金額過低，復無法為被上訴人接受而無法採行該種分割方案。再者，若採變價分割時，兩造自得依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得共有物之所有權。衡諸上開各情，佐以系爭土地如以變價方式分配所得價金，經良性公平競價結果，共有人所能分配之金額亦可增加，對於共有人而言，顯較有利。是以，系爭不動產應依民法第824條第2項第2款規定，變賣共有

物，由兩造依附表一之權利範圍（應有部分）欄所示應有部分比例分配價金，以消滅共有關係為當始能維護系爭土地合理利用之經濟效益，並兼顧各共有人之利益，應屬妥適、公平之分割方案。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求將系爭不動產予以變賣，變賣所得價金由兩造按應有部分比例分配取得，為有理由。原判決准系爭不動產變賣並分配價金，並無不合。上訴人上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

六、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。又本件係林丁提起上訴後，聯友公司及林書萍等8人同列為上訴人，爰酌量林書萍等8人對原判決並未不服，且未表明同意林丁所提分割方案、聯友公司則不同意林丁所提分割方案，認第二審訴訟費用應由林丁負擔，併予敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項後段、第3項、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　3　　日

民事第五庭

審判長法　官　賴劍毅

法　官　邱靜琪

法　官　洪純莉

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　　11　　月　　3　　日

書記官　魏汝萍