臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1065號

上　訴　人　洪文瑛
　　洪子賢
共　　同
訴訟代理人　洪文炳
被 上 訴人　楊承翰
訴訟代理人　楊秋癸

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12月14日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4065號第一審判決提起上訴，本院於112年8月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決主文第一、二項廢棄。

二、上開廢棄部分，兩造共有如附表「標的」欄所示不動產，應按如附表「分割方法」欄所示方法分割，並由上訴人洪文瑛補償被上訴人新臺幣伍佰捌拾陸萬肆仟零肆拾元。

三、廢棄部分之第一、二審訴訟費用由上訴人洪文瑛負擔五分之一，上訴人洪子賢、被上訴人各負擔五分之二。

事實及理由

一、被上訴人主張：如附表所示之臺北市○○區○○段○○段0000建號即門牌號碼臺北市○○區○○街000號0樓房屋全部（下稱系爭房屋）及其坐落基地同小段000地號土地（下稱000地號土地）應有部分15分之5（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），為兩造所共有，000地號土地之應有部分為洪文瑛15分之1、洪子賢15分之2、伊15分之2；系爭房屋之應有部分為洪文瑛5分之1、洪子賢5分之2、伊5分之2。系爭房地並無因物之使用而不能分割之情事，兩造間亦無不分割之協議，共有人得隨時請求分割，因兩造間就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將系爭房地變價分割，若按原物分割，並分歸上訴人取得，應按市價即德天不動產估價師聯合事務所（下稱鑑

定人）出具之不動產估價報告書（下稱鑑定報告）所鑑價之新臺幣（下同）586萬4040元補償伊等語，聲明：兩造共有之系爭房地應予變價，變賣所得價金按兩造之應有部分比例分配（原審判決系爭房地准予變價分割，所得價金由兩造依原判決附表所示之權利範圍比例分配）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊等與訴訟代理人洪文炳（下逕稱其名）於繼承取得系爭房地時即約定三人共有系爭房地不分割，嗣洪文炳之應有部分遭法院拍賣，而由被上訴人取得，因系爭房地是祖產，並由洪文炳常住於此，伊等遂委任洪文炳為管理人，委任管理沒有時間限制，故未得伊等同意前不得分割，被上訴人繼受系爭房地之應有部分，自應受此拘束。變價分割侵害伊等之財產權，且系爭房地管理人係經過半數同意所委任，被上訴人並無管理人之任免權，又依管理約定，兩造均無系爭房地之使用權。若被上訴人欲收回其投資款，可自行出售自己應有部分或經由法院拍賣之方式為之，無需變賣伊等之財產。若法院准許分割，應將原物即系爭房地分配予伊等繼續保持共有，至於補償被上訴人之金額，在實價登錄制施行後政府的公告地價與市價相當，被上訴人起訴日期為110年1月7日，自應以110年1月之公告地價作為市價補償的依據，鑑定報告係鑑定112年7月之市價，距離110年1月已有2年餘，與110年1月公告地價相較顯不相當，則系爭土地部分依照110年公告地價，以5分之2計算補償金額為221萬4000元；系爭房屋部分以當時購入價格35萬元，迄110年1月折舊46%，是35萬元乘以54%，再乘以5分之2，等於7萬5600元，為系爭房屋補償金額。再者，鑑定報告鑑定系爭房地市價1466萬元，係整個獨立產權之價格，與被上訴人僅有應有部分5分之2之價格是不一樣的，伊等是要補償被上訴人應有部分5分之2之價值，而不是要出賣整個系爭房地，何況鑑價僅是估計值，只是參考價格等語，資為抗辯。並上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分〔即系爭房地變價分割部

分〕廢棄。（二）分割方法為系爭房地分配予上訴人共有，洪文瑛取得5分之3、洪子賢取得5分之2比例，並由洪子賢補償被上訴人系爭土地部分221萬4000元，系爭房屋部分7萬5600元。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第43至44頁）：

㈠臺北市○○區○○段○○段0000建號即門牌號碼臺北市○○區○○街000號0樓房屋全部（即系爭房屋）及其坐落基地000地號土地應有部分15分之5（即系爭土地），為兩造所共有，000地號土地之應有部分為洪文瑛15分之1、洪子賢15分之2、被上訴人15分之2；系爭房屋之應有部分為洪文瑛5分之1、洪子賢5分之2、被上訴人5分之2。

㈡被上訴人係自臺灣臺北地方法院107年度司執丙字第36986號（下稱系爭執行事件）拍賣取得系爭房地之應有部分，前手即債務人為洪文炳，拍定價額為291萬6000元，並於109年12月3日取得不動產權利移轉證書（見原審卷第15、92頁）。

㈢系爭房屋所在為3層公寓之其中第3層區分所有建築物，並無因物之使用而不能分割之情事。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠被上訴人之前手洪文炳與上訴人間有無不分割之協議？若有，可否拘束被上訴人？

1.按「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。」，98年1月23日公布、98年7月23日施行民法第826條之1定有明文，其立法意旨為上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力。準此，不動產共有人間關於禁止分割之約定，不能拘束善意受讓應有部分之第三人。次按共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之

分割有間（最高法院110年度台上字第409號裁判要旨參照），申言之，共有人請求分割共有物之權利，不因有分管契約而受影響。

2.上訴人稱其等與系爭房地原共有人之一洪文炳於繼承取得系爭房地時即約定不分割系爭房地等語，惟被上訴人否認有前述不分割約定，且系爭執行事件之拍賣公告僅記載「一、本件拍賣標的據本件履勘時在場債務人稱，現由其與家人自住使用中，因有取得其他共有人口頭承諾單獨使用為分管協議，屬有合法占有使用權源之情形。二、本件拍賣標的建物內經地政人員測量後表示，並無增建情形。另頂樓增建因有獨立出入口，不在本件拍賣範圍內…」等語（見本院卷第73頁），亦即僅提及有分管協議，並未提及有禁止分割約定，而拍賣當時系爭房地之土地、建物登記謄本亦未記載有禁止分割約定（見系爭執行事件卷宗，未編頁碼），上訴人復未舉證以實其說，難認有前述不分割約定存在，遑論被上訴人是否知悉前述不分割約定而得對其發生效力。因此，上訴人辯稱其與被上訴人之前手洪文炳間有不分割之協議存在云云，不足採信。

3.上訴人稱系爭房地有其等委任洪文炳為管理人之分管契約，在未得其等同意前不得分割，被上訴人繼受系爭房地之應有部分，應受此拘束等語，然分管契約僅係暫定使用之狀態，揆諸前揭最高法院裁判意旨，縱使系爭房地有分管契約存在，並無禁止共有人即被上訴人請求分割共有物之效力，因此，上訴人前開所辯，亦非有據。

4.綜上，被上訴人之前手洪文炳與上訴人間並無不分割之協議，又縱使有分管契約存在，並無禁止被上訴人請求分割共有物之效力，被上訴人仍得依法請求分割系爭房地。

㈡被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割共有物即系爭房地，有無理由？

按「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。」；「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…」、「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，」，民法第823條第1項、第824條第2項、第5項分別定有明文，又前開法條所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言（最高法院50年台上字第970號判例意旨參照）。查兩造為系爭房地之共有人，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠），復有系爭房地之土地、建物登記謄本可稽（見本院卷第89至95頁）。兩造就系爭房地並無不分割之協議，已如前述，且系爭房屋所在為3層公寓之其中第3層區分所有建築物，並無因物之使用而不能分割之情事，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），而兩造迄今未能達成分割之協議，則被上訴人依前揭法條規定，訴請分割系爭房地，核屬有據。又系爭房地共有人均相同，且應有部分之比例亦均相同，被上訴人訴請合併分割系爭房地，亦無不合。

㈢系爭房地應如何分割為適當？

1.按法院裁判分割共有物，而以原物為分配時，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。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。且以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第2項第1款、第3項、第4項定有明文。又共有物裁判分割，有請求法院廢止共有關係，及聲請酌定分割方法之雙重性格，法院在廢止共有關係上，固仍受處分權主義之限制，惟對於酌定共有物之分割方法上，於不違反法令規定下，仍具有相當之裁量權（最高法院112年度台上字第226號判決意旨參照）。是分割方法應以原物分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，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（原物分配兼金錢補償）；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價金分配）為劣後之選擇。又共有物採取原物分配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活等），此與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金之方式，二者意義不同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法（最高法院111年度台上字第1353號判決要旨參照）。

2.查系爭房屋所在為3層公寓之其中第3層區分所有建築物，已如前述，系爭土地為系爭房屋之基地，二者雖為各別獨立之不動產，但房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，故二者宜採相同分割方式，使所有權之歸屬同一，避免系爭房屋遭拆除，進而維護系爭房屋使用人之居住權及社會經濟。又上訴人主張系爭房地為洪文炳、洪文瑛之父親洪德馨所購買，洪德馨死亡後，由洪文炳及其弟、妹洪文瑛、母繼承取得，嗣洪文炳之弟與母將其等之應有部分贈與洪文炳弟之子即洪子賢，洪文炳之應有部分於系爭執行事件經法院拍賣後由被上訴人取得，系爭房地現由洪文炳居住，洪文炳自64年起即居住在系爭房地乙情，為被上訴人所不爭執（見本院卷第128至129頁），復有系爭房地之土地、建物登記謄本可稽（見本院卷第89至95頁），足堪採信。而系爭房屋為3層公寓之其中第3層區分所有建築物，面積（含陽台）共為96.91平方公尺（見本院卷第94頁），若將系爭房地以原物分配予各共有人，各共有人所分得房屋面積各約38.76、19.38平方公尺，不僅面積狹

小，且均無獨立專屬對外出入口，顯無法獨立維持原供住家使用之用途，而有害於經濟利用價值，足證以原物分割確有困難。則系爭房地既為上訴人之父或祖父所購買，並為上訴人家族或親人使用至今，堪認上訴人家族或親人對系爭房地於感情或生活上有密不可分之依存關係；反觀被上訴人僅係於109年間經拍賣取得系爭房地之應有部分，迄今未曾占有使用系爭房地，與系爭房地並無依存關係，僅係單純投資買賣前述應有部分以獲利。因此，上訴人主張將系爭房地分歸由上訴人共同取得，並按洪文瑛5分之3、洪子賢5分之2比例繼續保持共有，再由洪子賢以金錢補償未受分配之被上訴人分割方法，除應補償人外（詳後述），符合多數共有人之利益與意願。是本院斟酌系爭房地之型態、建築型式及使用用途、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，認上訴人主張系爭房地之前開分割方法（除應補償人外，詳後述），核屬適當可取。

3.按關於共有物之分割，如須以金錢補償時，應依原物分割後之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，依各該短少部分之比例，定其給付金額（參最高法院110年度台上字第859號判決要旨）。查本院認本件分割分法為將原物分歸上訴人繼續保持共有為適當，已如前述，是系爭房地分割後之價值即應以系爭房地整體觀之。又系爭房地於000年0月間之市價為1466萬元，則系爭房地5分之2之價值為586萬4040元乙情，有鑑定報告可考（見鑑定報告第43頁），準此，被上訴人未受原物分配所短少之部分即為其於系爭房地5分之2之價值586萬4040元，而洪文瑛分割前就系爭房地之應有部分為5分之1，分割後應有部分增加為5分之3，是洪文瑛應就其取得超出原應有部分價值之差額部分即系爭房地5分之2之價值，對未受該部分分配之被上訴人補償該部分價值586萬4040元。上訴人雖主張由洪子賢出面補償被上訴人云云，惟依民法第824條之1第4項規定：「前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補

償義務人所分得之不動產，有抵押權。」，亦即被上訴人就其應受補償之586萬4040元，對於洪文瑛分得之系爭房地部分有抵押權，而得聲請拍賣該抵押物後取償，因此，洪文瑛既分得超出其原應有部分之價值，即應由洪文瑛就分得之部分對被上訴人負擔保之責，從而，理應由洪文瑛負給付被上訴人補償金586萬4040元之責，上訴人前開主張，難認可取。

4.上訴人固辯稱在實價登錄制施行後政府的公告地價與市價相當，被上訴人起訴日期為110年1月7日，則系爭土地部分依照110年公告地價，以5分之2計算補償金額為221萬4000元；系爭房屋部分以當時購入價格35萬元，迄110年1月折舊46%，是35萬元乘以54%，再乘以5分之2，等於7萬5600元，為系爭房屋補償金額等語。然查，分割共有物判決係形成判決，於判決確定時才生分割之效力，自應以鑑定當時系爭房地之時價作為補償之依據，方為公允，上訴人辯稱應以被上訴人起訴日期000年0月間計算系爭房地之價值云云，尚無所據。又土地公告地價係直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，依平均地權條例第15條第4款規定所公告之地價；土地公告現值則係直轄市或縣（市）政府依同條例第46條規定每年所公告之土地現值，乃政府機關對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，均非當然與市價相當，而鑑定報告係鑑定人依其專業知識按相關法令針對系爭房地所為估價，堪信與市價相當。至於上訴人稱系爭房屋部分以當時購入價格35萬元，迄110年1月折舊46%等語，並未舉證以實其說，亦難認有據。因此，上訴人前揭所辯，即非可取。

5.末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。查，洪文瑛及洪文炳之父、洪子賢之祖父洪德馨以系爭房地設定抵押權予華南商業銀行，有系爭房

地之土地、建物登記謄本可考（本院卷第90至91、94至95），然於系爭執行事件，華南商業銀行回覆執行法院其對系爭房地已無債權債務關係，業據本院調閱系爭執行事件卷宗可考，是被上訴人經拍賣取得之系爭房地5分之2部分，業經塗銷前述抵押權登記，又華南商業銀行業經本院告知訴訟（見本院卷83至85頁）而未參加本件訴訟，揆諸前揭規定，其抵押權依法應移存於上訴人所分得部分，亦為上訴人所不爭執（見本院卷第224頁），併此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求判決分割系爭房地，洵屬正當。本院斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情，認應採將系爭房地分配予上訴人，由洪文瑛取得5分之3、洪子賢取得5分之2，繼續保持共有，詳如附表「分割方法」欄所示，並由洪文瑛給付被上訴人補償金586萬4040元之分割方案為適當。原審所採變價分割方法，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。

六、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要。又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造就系爭房地之應有部分比例即被上訴人與洪子賢各5分之2、洪文瑛5分之1分擔，始為公平，附此敘明。

七、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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　29　　日

民事第一庭

審判長法　官　　李媛媛

法　官　　陳筱蓉

法　官　　賴秀蘭

附表

標　　的	分　割　方　法
臺北市○○區○○段○小段○○○地號土地應有部分十五之五	①左列土地及房屋分割予上訴人洪文瑛、洪子賢共同取得。 ②左列土地部分，上訴人洪文瑛分得應有部分十五分之三、上訴人洪子賢分得應有部分十五分之二。 ③左列房屋部分，上訴人洪文瑛、洪子賢按應有部分依序為五分之三、五分之二比例保持共有。
臺北市○○區○○段○小段○○○○建號即門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號○樓房屋權利範圍全部。	

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　　112　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　　林淑貞