

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第704號

上訴人 李連春

林寶蓮

共同

訴訟代理人 許朝昇律師

上訴人 郭爾荃

訴訟代理人 林子皓

上訴人 陳漢鎮

0000000000000000

被上訴人 郭大鈞

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年12月22日臺灣臺北地方法院112年度訴字第2334號第一審判決提起上訴，本院於114年2月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造按原判決附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、查被上訴人起訴請求分割共有物事件，其訴訟標的對全體共有人必須合一確定，上訴人李連春、林寶蓮（下合稱李連春2人）對原判決合法提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於同造未提起上訴之陳漢鎮、郭爾荃，爰將之併列為上訴人，合先敘明。

二、上訴人陳漢鎮經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：兩造共有如原判決附表（下稱附表）一所示之建物、土地（下合稱系爭房地，分稱系爭建物、系爭土

01 地)，應有部分各如附表一所示，系爭房地並無不分割協  
02 議，亦無物之使用目的不能分割之情事，兩造無法協議分  
03 割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為命變  
04 價分割系爭房地，由兩造依附表二分配比例分配價金之判  
05 決。

06 二、上訴人則以：

07 (一)李連春2人以：系爭房地於民國88年間經訴外人台北市武昌  
08 聖母會（下稱武昌聖母會）主任委員陳漢鎮、委員呂久兆、  
09 李連春、葉明忠（合稱陳漢鎮4人）各出資新臺幣（下同）  
10 100萬元，及向訴外人陳進發借款250萬元，以650萬元買  
11 回，並於同年5月15日以買賣為原因登記為所有權人。武昌  
12 聖母會於95年間歸還前開出資及借款，就系爭房地與陳漢鎮  
13 4人成立借名登記契約。呂久兆、葉明忠死亡後依序由呂鋒  
14 毅、林寶蓮辦理繼承登記，呂鋒毅將登記於其名下之應有部  
15 分出賣予被上訴人，為無權處分，被上訴人非善意受讓，該  
16 買賣契約不生效力，被上訴人自無權訴請分割系爭房地。又  
17 伊無資力亦無意願取得系爭房地全部，以金錢補償未分得系  
18 爭房地之共有人，亦不同意變價分割，請求將系爭房地維持  
19 現狀等語，資為抗辯。

20 (二)郭爾荃則以：同意變價分割，對原判決內容沒有意見等語。

21 (三)陳漢鎮未到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

22 三、原審判決兩造共有之系爭房地應予變價分割，所得價金依附  
23 表二比例分配。李連春2人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)  
24 原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯  
25 聲明：上訴駁回。

26 四、查系爭房地登記為兩造共有，各共有人應有部分比例如附表  
27 一各共有人權利範圍欄所示；系爭房地依物之使用目的並無  
28 不能分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限；系爭房地為  
29 區分所有建物，登記專用部分一層含平台之面積為80.61平  
30 方公尺(69.33+11.28=80.61)，系爭房地之主要建材為鋼筋  
31 混凝土造，總樓層數為4層，系爭建物配賦土地為系爭土地

01 應有部分1/4等情，為兩造所不爭，並有土地登記謄本、建  
02 物登記謄本可稽（見原審北補字卷第15至21頁、本院卷第  
03 109至115、240至241頁），堪信為真實。

04 五、被上訴人主張：系爭房地為兩造共有，爰依民法第823條第1  
05 項、第824條第2項規定請求將系爭房地變價分割等情，為李  
06 連春2人所不同意，並以前詞置辯。茲查：

07 (一)李連春2人抗辯本件訴訟未以系爭土地全體共有人為共同被  
08 告，當事人不適格云云，原審判決業於事實及理由欄四、得  
09 心證之理由項下(一)詳加論述，認定李連春2人是項抗辯不足  
10 採（見本院卷第7至8頁）。本院此部分之意見與原審判決相  
11 同，茲依民事訴訟法第454條第2項前段規定引用之。

12 (二)被上訴人得否請求分割系爭房地？

13 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
14 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  
15 在此限。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有  
16 人之請求，命為分配。此觀民法第823條第1項、第824條第2項  
17 規定即明。查系爭房地為兩造共有，應有部分各如附表一各  
18 共有人權利範圍欄所示，系爭房地並無因物之使用目的不能  
19 分割之情形，兩造亦未訂定不分割之協議，為兩造所不爭  
20 執。兩造前經調解未果，無法就分割達成協議。則被上訴人  
21 訴請裁判分割系爭房地，自屬有據。

22 2. 次按法院准為裁判分割共有物，屬處分行為，應以各共有  
23 人之處分權存在為前提，是分割共有物之訴，其參與分割之當  
24 事人以共有人為限，共有物如為不動產，其共有人為何人，  
25 及應有部分各為若干，概以土地或建物之登記簿登記者為  
26 準。共有人或第三人對土地登記簿上記載之共有人或應有部  
27 分有所爭執，固得行使其訴訟權利，惟該爭執之法律關係，  
28 本非法院為共有物分割裁判時，所應判斷之先決法律關係  
29 （最高法院67年台上字第3131號判決先例、108年度台上字  
30 第1693號判決、110年度台抗字第590號裁定意旨參照）。李  
31 連春2人固辯稱系爭房地為武昌聖母會所有，借名登記在陳

01 漢鎮、呂久兆、李連春、葉明忠名下，呂鋒毅無權出售因繼  
02 承呂久兆而登記於其名下之系爭房地應有部分，被上訴人亦  
03 非善意受讓之第三人，該買賣契約不生效力，被上訴人無權  
04 訴請分割系爭房地云云。惟被上訴人是否為有權請求分割之  
05 共有人及其應有部分範圍，應以土地、建物登記謄本之記載  
06 為準。李連春2人縱對土地、建物登記簿上記載之共有人即  
07 被上訴人權利有所爭執，亦應另以訴訟處理，並非本件分割  
08 共有物訴訟之先決問題。被上訴人既登記為系爭房地之共有  
09 人，李連春2人猶以被上訴人並非系爭房地應有部分實質所  
10 有權人，無處分權為由，抗辯被上訴人無權訴請分割云云，  
11 自難憑採。況縱令李連春2人所辯確有前述借名登記契約存  
12 在，亦係借名登記契約終止後能否返還之問題，不能據以認  
13 定系爭房地不能分割。

### 14 (三)系爭房地分割方法為何？

- 15 1. 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  
16 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
17 下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原  
18 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物  
19 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；  
20 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分  
21 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。共有物之分  
22 割，以原物分配為原則，原物分配有困難，得變賣共有物，  
23 以價金分配於各共有人。所謂原物分配有困難，如共有物本  
24 身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損  
25 其價值或難以為通常使用，均屬之。究以原物分割或變價分  
26 割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經  
27 濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共  
28 有人所主張分割方法之拘束。
- 29 2. 查系爭房地為區分所有建物，為4層鋼筋混凝土造建物之第1  
30 層，登記專用部分一層面積69.33平方公尺，平台11.28平方  
31 公尺，由武昌聖母會使用，為兩造所不爭，並有建物登記謄

01 本可稽（見原審北補字卷第15頁、本院卷第109、240至241  
02 頁），是依系爭建物之態樣，如採原物分割，須將建物內房  
03 間、衛浴廁所、平台分歸特定共有人使用，另須分設出入  
04 口、設獨立之水電，規劃共同使用之門廳、走道空間，就該  
05 空間維持共有、約定使用或其他之法律關係，法律關係將趨  
06 複雜，重新隔間裝潢亦徒增勞費，有損共有物之經濟價值及  
07 使用之完整性，對兩造實均為不利。陳漢鎮外兩造亦均表示  
08 系爭房地不適用於原物分割（見本院卷第242頁）。因此系爭  
09 房地性質上顯不適用於原物分割。又陳漢鎮外兩造均陳明不願  
10 取得系爭房地，以金錢補償其他共有人，李連春2人並表示  
11 無資力取得系爭房地全部（見本院卷第306、332、333  
12 頁），自無從將系爭房地原物逕予分配部分共有人，再由受  
13 超額分配者另以金錢補償。本院斟酌系爭房地為區分所有建  
14 物、使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀，  
15 兼顧公平之原則，認系爭房地採變價分割，將變賣所得價金  
16 按附表二所示比例分配，除可讓系爭房地所有權歸一，俾維  
17 持系爭房地原有經濟效益外，在自由市場競爭下，亦可使系  
18 爭房地之市場價值極大化，且兩造若有取得系爭房地之意  
19 願，仍可參與買受或於拍定後依相同條件行使優先承買權，  
20 符合全體共有人之利益，較為適當。

21 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規  
22 定，請求就兩造共有之系爭房地為分割，並以變價分割按附  
23 表二所示分配比例分配價金，為有理由。從而，原審為變價  
24 分割之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢  
25 棄改判，為無理由，應駁回上訴。末按裁判分割共有物之形  
26 成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分割方  
27 法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定  
28 適當之分割方法，不受起訴聲明之拘束，亦不因何造起訴而  
29 有不同，應依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依附表二  
30 所示比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所  
31 示。

01 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  
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

06 民事第十二庭

07 審判長法 官 沈佳宜

08 法 官 陳筱蓉

09 法 官 陳 瑜

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日

13 書記官 林吟玲