臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第35號

上　訴　人　黃世晉
法定代理人　黃言林
兼　法　定
代　理　人　余細華
共　　同
訴訟代理人　黃言林
　　楊啓源律師
被 上訴 人　呂育儒
訴訟代理人　賴增銓
　　林欣諺

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年7月12日臺灣新北地方法院112年度重訴字第518號第一審判決提起上訴，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

兩造共有之新北市○○區○○段0000地號土地分歸上訴人按應有部分1/2比例保持共有，並由上訴人各給付被上訴人補償金新臺幣347萬9,800元。

第一、二審訴訟費用由兩造依附表所示比例負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號之土地(面積87平方公尺，下稱系爭土地），應有部分各如附表所示，並無不能分割之約定，亦無因使用目的或法令限制不能分割之情形，兩造無法協議分割，而系爭土地面積過小，倘採原物分配方法，難為有效之經濟利用，以原物分配顯有困難，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項第2款規定，求為變價系爭土地，以價金分配於兩造之判決（原審判准系爭土地變價分割，所得價金按應有部分比例分配。上訴人聲明不服，提起上訴）。

二、上訴人則以：系爭土地上有門牌新北市○○區○○路00巷00弄2之2號之建物（下稱系爭建物，係未保存登記，占用系爭土地如附圖1051⑴所示，面積29.67平方公尺，下稱編號1051⑴），為黃世晉之父及余細華配偶即伊等訴訟代理人黃言林之父於60年間所興建，現供伊等與黃言林居住使用，伊等就系爭土地願維持共有，以價金補償被上訴人，或將編號1051⑴範圍分割予伊等維持共有，其餘部分分割予被上訴人，並願就伊等分得土地超過應有部分之面積（即3.096平方公尺），依本院囑託日升不動產估價師事務所（下稱日升事務所）鑑定之價額每平方公尺新臺幣(下同)39萬9,200元補償被上訴人等語，資為抗辯。其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭土地之編號1051⑴範圍分割予上訴人維持共有，其餘部分分割予被上訴人，由上訴人就分得超過應有部分之面積3.096平方公尺以每平方公尺39萬9,200元補償被上訴人。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第113-114、220-221頁）：

㈠系爭土地為兩造所共有，應有部分各如附表所示，被上訴人於112年4月24日以拍賣之原因登記為共有人，黃世晉、余細華分別於103年9月11日、105年9月12日因黃言林之贈與而登記為共有人，有土地登記謄本、異動索引可稽(見原審卷第41-44、45頁)。

㈡系爭建物坐落系爭土地，占用如附圖編號1051⑴所示、面積29.67平方公尺(見本院卷第137頁）。

㈢系爭建物自104年7月起課徵房屋稅，納稅義務人登記為余細華，有新北市政府稅捐稽徵處中和分處113年期房屋稅籍證明書可稽（見原審卷第121-123頁）。

四、本院之判斷：

㈠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能分割之期限者，不在此限。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，此觀民法第823條第1項、第824條第2項、第3項規定自明。又法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、使用情形及各共有人分割後所得利用價值、經濟效益是否相當而為適當公平之分配。另法院裁判分割共有物，倘共有人中有不能按其應有部分受原物分配，法院得命以金錢補償之，此受分配之不動產價格情形，原則應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準；衡諸土地公告現值，係政府機關依法對土地價值為檢討、調整、評估之結果，自得供為該土地交易價格認定之參考。經查：

㈡系爭土地為兩造所共有，並無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不得分割之約定，而兩造就分割之方法復未能達成協議，則被上訴人依民法第823條第1項本文規定，訴請裁判分割系爭土地，於法即無不合。

㈢關於本件之分割方法：

⑴查系爭土地之使用分區為住宅區，面積87平方公尺（約26.32坪），東側臨約8公尺寬之○○路00巷00弄，鄰街寬度約15.9公尺，最大臨街深度約11.2公尺，屬單面臨路土地，地形呈三角形(見日升事務所估價報告書第5頁），其上現有未保存登記之系爭建物，面積29.67平方公尺，稅籍所有人為余細華（見上三㈡㈢所示），並有門牌新北市○○區○○路00巷00弄2之1號部分建物（下稱2之1號建物，為未保存登記，見上開估價報告書第5頁），系爭建物為1層樓平房，建物右側（面系爭建物方向）有通道，通道盡頭之鐵門及鐵門後方空地為0號0建物之住戶向被上訴人借用，系爭建物現為上訴人及黃言林一家居住使用等情，有本院筆錄、履勘照片可參（本院卷第113、129-134頁）。參以新北市畸零地使用規則第2條第1項、第6條本文規定：本規則適用之畸零地，

係指建築基地（以下簡稱基地）之深度或寬度未達附表一所定最小深度或最小寬度；畸零地非經補足最小寬度或深度，不得建築。其中附表一之一規定一般建築用地，為甲、乙種建築用地及住宅區、基地正面路寬超過7公尺至15公尺以下者，最小寬度3.5公尺，最小深度14公尺（見本院卷第225-226、229頁），倘依上訴人主張將系爭土地之編號1051⑴、面積29.67平方公尺之範圍分割予上訴人維持共有，其餘土地部分分歸予被上訴人，並由上訴人將分得之土地超過其應有部分之面積3.096平方公尺以金錢補償被上訴人，因系爭土地以此方式分割後，被上訴人所取得之土地呈破碎不規則多邊形，上訴人則為L型，均非方正，且深度均未達建築用地之臨路最小深度，造成二塊面積更小之畸零地，其利用價值顯然降低，難謂適當，是上訴人主張此分割方式難以使系爭土地發揮整體利用價值，自非適當之分割方法。

⑵系爭土地上之系爭建物，現由上訴人與黃言林一家居住使用（見本院卷第113頁），而被上訴人係因系爭土地原共有人對其有債務未清償，向法院聲請強制執行拍賣該土地應有部分446255/642510，而以548萬元拍定取得（被上訴人訴訟代理人誤稱以547萬元拍賣取得，見本院卷第270頁），上訴人均同意系爭土地分歸予其等維持共有，並願意以被上訴人之拍定價格按公告現值漲跌幅計算以金錢補償被上訴人（見本院卷第271頁），顯見上訴人於情感及生活上與系爭土地有密不可分之依附關係，具有特殊情感利益；反觀被上訴人自承系爭土地之應有部分為伊投資之土地（見原審卷第65頁），係因伊之債權未獲清償，經由法院拍賣所取得。且被上訴人於112年4月24日以拍賣為原因登記為共有人後，旋於同年5月22日即提起本件訴訟請求變價拍賣系爭土地以求取得金錢利益等情（見原審調字卷第9頁）。本院斟酌上情，認系爭土地分歸上訴人取得，各按1/2分配並維持共有關係，再由上訴人對未受原物分配之被上訴人為金錢補償，除維護系爭土地使用現狀、價值，並能兼顧上訴人取得土地及被上訴人

取得金錢對價之意願，應屬適當及公平之分割方法。至被上訴人主張系爭土地應予全部變價分割云云，然依民法第824條第2項規定，共有物之分割原則上應以原物分配為原則，於原物分配顯有困難時，始得變價分配，本院既認系爭土地採原物分歸上訴人維持共有，並由其等對被上訴人為金錢補償為適當，則系爭土地原物分割即無困難，是被上訴人請求將系爭土地全部變價分割，即非本件適當之分割方法。

⑶被上訴人未受原物分配，依民法第824條第3項規定，應由上訴人以金錢補償被上訴人。查系爭土地雖經日升事務所以比較法為評估，認114年8月系爭土地之價值為3,473萬400元，每平方公尺39萬9,200元（見上開估價報告書第2頁），換算每坪約131萬9,544元（34730400÷26.32=1319544【元以下四捨五入】），惟該估價報告之比較標的1之使用分區包含商業區、比較標的2並非坐落於○○區，與系爭土地條件明顯不同，尚難佐為比較之依據。另參以被上訴人所提坐落系爭土地鄰近區域之新北市○○區○○段000地號土地應有部分2/3，於114年9月之其交易價額為每坪40.81萬元（見本院卷第249-251、263頁），遠低於日升事務所所評估系爭土地之價額，且系爭土地上有系爭建物及部分2之1號建物占用，並非一般素地，而上開估價報告係採素地估價，對於不明地上物等問題並未列入評估範圍內（見上開估價報告第4、5頁），自難據為上訴人以金錢補償被上訴人之計算依據。而被上訴人於113年3月以548萬元得標拍定系爭土地應有部分（見原審調字卷第10頁），該價格應可作為斯時交易價格之參考依據，惟上開拍定得標日期距本院言詞辯論終結時已逾4年之久，參系爭土地115年1月之公告現值較111年1月公告現值（見本院卷第273、274頁）之漲幅約27%【計算式：（197000-155000）÷155000＝27%】，堪認系爭土地自被上訴人得標拍定之111年起至本件言詞辯論終結時之價值，應有相當之調漲，倘以該漲幅作為系爭土地價格之調整，應與系爭土地之市價較為相符，據此計算，系爭土地應有部分44625

5/642510之價值為695萬9,600元（計算式：5480000×1.27＝6959600），則被上訴人未受系爭土地應有部分446255/642510分配部分，上訴人應各以金錢補償被上訴人347萬9,800元（計算式：6959600÷2=3479800）。

五、綜上所述，兩造共有之系爭土地應分歸由上訴人維持共有（應有部分各1/2），由上訴人各給付被上訴人補償金347萬9,800元。原審所命分割方法，容有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　27　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　林政佑

法　官　黃珮禎

法　官　張嘉芬

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	呂育儒	446255/642510
2	黃世晉	39251/257004
3	余細華	39251/257004

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　　115　　年　　5　　月　　27　　日

書記官　余姿慧