臺灣高等法院民事判決

115年度上字第363號

上　訴　人　林軒宇
訴訟代理人　曾孝賢律師
複　代理人　邱俊銘律師
被　上訴人　游名偉
000000000000000000
　　黃星維
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　吳茂榕律師
複　代理人　王馨儀律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年9月15日臺灣臺北地方法院113年度訴字第6991號第一審判決提起上訴，本院於115年6月30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負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造分別共有附表一編號1、2所示不動產（下合稱系爭不動產，單獨逕稱編號1、2不動產，單指土地或建物時逕稱編號1、2土地或建物），應有部分各如附表一編號1、2「權利範圍」欄所示，系爭不動產無因法令或物之使用目的不能分割情事，亦無不能分割協議，因就原物分割方法無法達成協議，為充分有效利用系爭不動產，考量變價分割係透過市場自由競價，價高者得，可得系爭不動產之最高市場價值，對全體共有人最為有利，共有人如欲繼續使用收益系爭不動產，亦可經由公開拍賣程序出價應買或依應買人之相同條件行使優先承買權取得系爭不動產，如此能兼顧兩造利益及公平，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為判決變價分割等語。

二、被上訴人游名偉、黃星維（以下單獨逕稱姓名，合稱被上訴人）則以：系爭不動產相鄰，坐落土地使用分區為乙種工業區，建物建築型態核屬廠辦，登記用途為工廠，建物所在整棟5層樓建築係作為廠房、辦公室用途，兩造共有後持續一同出租作為工廠使用，租賃所得按應有部分比例分配，現況亦出租第三人富祺科技股份有限公司（下稱富祺公司）作為廠辦使用，符合系爭不動產之建物用途，最能發揮其經濟價值之持有方式，且伊等之應有部分比例高達71%，並願意繼續維持共有，未來供自行創業或繼續出租使用，為最佳使用狀態，由伊等繼續共有系爭不動產之存續價值應予保障，且伊等尚仰賴系爭不動產之租金收益，原物分割、金錢補償之分割方案應優先變價分割，系爭不動產分別依附表二分割後應有部分比例分割由伊等繼續共有，以金錢補償上訴人最為合適等語，資為抗辯。

三、原審判決系爭不動產應予原物分割，編號1、2不動產各分歸被上訴人取得後繼續維持共有，其繼續共有之應有部分比例如原審判決附表二編號1、2所示，游名偉、黃星維應分別補償上訴人新臺幣（下同）976萬1,997元、371萬8,856元。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭不動產應予變價分割，所得價金按兩造分割前應有部分比例（即上訴人29%、游名偉51%、黃星維20%）分配。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第106、170頁）：

㈠系爭不動產為兩造所分別共有，應有部分比例如附表一編號1、2「權利範圍」欄所示。

㈡系爭不動產並無物之使用目的不能分割或契約定有不分割期限之情形。

㈢就社團法人新北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）所為估價報告書（下稱系爭估價書）之估價報告無意見。

五、上訴人主張兩造共有系爭不動產無不能分割協議，應變價分割由兩造按應有部分比例分配變價所得等語，被上訴人則抗

辯應採原物分割、金錢補償之方法分割，由被上訴人取得系爭不動產繼續維持共有等情，是本件爭點應為上訴人依民法第823條第1項規定請求分割系爭不動產，是否有據？系爭不動產應以何種方式分割為適當？

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分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項定有明文。又按區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。公寓大廈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或設定負擔。民法第799條第4項、第5項、公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第4條第2項亦有明文。查編號1、2建物係屬5層樓大廈之第3層區分所有建物之專有部分，編號1、2土地則為編號1、2建物所屬基地之應有部分，系爭不動產既為兩造所分別共有，兩造應有部分各如附表一編號1、2「權利範圍」欄所示，且無物之使用目的不能分割或契約定有不分割期限之情事，然兩造迄今不能協議決定分割之方法，亦如前述，上訴人請求裁判分割系爭不動產，即屬於法有據，應予准許。

㈡次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項亦有明文。又按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性

質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院110年度台上字第2824號判決意旨參照）。且法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院99年度台上字第1791號判決意旨參照）。

㈢查編號1、2土地地目為建地，使用分區為乙種工業區，建物為工業用鋼筋混凝土造廠辦，使用執照登記用途為工廠，建物坐落整棟大樓使用型態為廠房、辦公室之情，有土地及建物登記謄本可據（附於原審限閱卷內），且有原審囑託估價師公會鑑定系爭不動產市場價值，估價師公會所完成系爭估價書所附現況照片、土地使用分區示意圖可稽，兩造對系爭估價書之估價報告均無意見，亦如不爭執事項㈢所示。又系爭不動產係兩造於95年4月28日買賣取得而分別共有，自99年1月1日起一同出租予訴外人上博通訊股份有限公司（下稱上博公司）作為廠房及辦公室使用，每月租金6萬2,500元，租賃期間迄至113年12月31日為止，租賃所得係按建物應有部分比例分配，上訴人應有部分比例29%，每月可分配租金1萬8,125元（計算式：6萬2,500元×29%＝1萬8,125元），由上博公司按月匯款予上訴人，嗣租賃期限屆至，上博公司於114年1月2日經核准解散登記且未續約，由富祺公司自同年1月起承租，約定每月租金6萬2,500元，富祺公司併將上訴人每月應分配租金1萬8,125元匯款予上訴人之情，則有被上訴人所提「房屋租賃契約書」（見本院卷第143至154頁）、交易明細證明單（見本院卷第155至163頁）可證，上訴人對於上博公司、富祺公司各按月匯款租金1萬8,125元予上訴人事實亦未爭執，並有上訴人之銀行存摺內頁交易明細（見本院卷第129、131、133頁）可稽。被上訴人抗辯系爭不動產自兩造買賣取得後即持續一同出租第三人作為工廠、辦公室使用，租賃所得按應有部分比例分配迄今之情，自可確認，系爭不動產一同出租狀況符合系爭不動產最佳使用收益方式。

且編號1、2不動產為各自獨立建號建物，未有打通隔間使用情事，雖或可選擇由兩造各自取得編號1、2不動產之原物分割方式，然上訴人已陳述除變價分割外，僅接受由其取得系爭不動產並補償被上訴人之分割方式，不同意兩造各自取得編號1、2不動產之分割方案等語（見本院卷第126頁），被上訴人則陳述願意取得系爭不動產全部繼續維持共有，未來仍作為一同出租方式使用等語（見原審卷第17頁、本院卷第108頁），兩造各自取得編號1、2不動產，已不符合兩造意願。上訴人雖另主張變價分割可透過市場自由競價，價高者得，可得系爭不動產之最高市場價值，對全體共有人均屬有利云云。然按分割共有物究以原物分配或變價分配其價金，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、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必共有人均受原物分配顯有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院113年度台上字第668號判決意旨參照）。核編號1、2不動產採原物分配既無困難，自無採行變價分割方式必要，況且變價分割係由執行法院以拍賣方式變價後分配於各共有人，而拍定價格高低恆常取決於拍賣標的之屋況透明度及拍賣條件，例如能否親自現場看屋、有無租賃負擔、拍定後點交與否等因素均可能影響拍定價格，變價拍賣所需行強制執行程序更有相關必要費用支出必要，非必然有利於全體共有人。本院審酌系爭不動產作為廠房及辦公室使用之性質，兩造買賣取得後持續一同出租獲取租金使用情形，系爭不動產採原物分割方式，未來可供自行創業使用或繼續出租使用獲取租金之經濟效用，又兩造共有系爭不動產應有比例如附表一編號1、2「權利範圍」欄所示，上訴人應有部分比例僅為全體共有人之29%，被上訴人應有部分比例合併為71%，被上訴人繼續分別共有系爭不動產之存續價值應予保障，被上訴人同意取得系爭不動產全部繼續維持分別共有之意願等一切情形，認系爭不動產全部原物分配予被上訴人，再由被上訴人以價金補償上訴人，

較變價分割為適當。

㈣被上訴人因原物分割取得系爭不動產所有權全部並繼續維持分別共有，就所取得上訴人應有部分，被上訴人陳明由游名偉、黃星維以2.55：1之計算方式分配，就編號1不動產部分，上訴人就土地及建物之應有部分各為3596/1000000、29/100，按上述比例分配予被上訴人後，游名偉就編號1土地、建物之應有部分變更為8907/1000000、72/100，黃星維就編號1土地、建物之應有部分變更為3493/1000000、28/100，就編號2不動產部分，上訴人就土地及建物之應有部分各為3277/1000000、29/100，按上述比例分配予被上訴人後，游名偉就編號2土地、建物之應有部分變更為8117/1000000、72/100，黃星維就編號2土地、建物之應有部分變更為3183/1000000、28/100，業據被上訴人陳明在卷（見原審卷第111、112頁），按被上訴人所陳明應有比例分配方式，並按民法第799條第4項、第5項、管理條例第4條第2項規定，由被上訴人經原物分割後取得系爭不動產之所有權應有部分比例如附表二編號1、2之「土地分割後應有部分比例」、「建物分割後應有部分比例」欄所示，自可確認。

㈤另按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景，暨分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配，始能謂為適當而公平。於共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，應以適當之價格補償之，始符合公平經濟之原則（最高法院106年度台上字第1194號判決參照）。查原審囑託估價師公會鑑定系爭不動產之市場價值，經估價師公會以比較法及收益法為估價方法，經鑑定系爭不動產於114年5月15日之市場價格，編號1不動產之單價為37萬7,000元/坪，總價為2,442萬5,800元，編號2不動產之單價為37萬3,200元/坪，總價為2,205萬9,900元，有外放之系爭估價書可據（見系爭估價書第48頁），核有其理論基礎及評估依據，且兩造就系爭估價書之估價報

告亦無意見，如不爭執事項㈢所示，以系爭估價書鑑定市場價格作為共有人分配取得系爭不動產之價值補償計算標準，自屬公允。而依系爭不動產全部原物分配予被上訴人，再由被上訴人以價金補償上訴人之分割方案，游名偉、黃星維就上訴人所有編號1不動產應有部分29%部分，分別取得21%、8%，游名偉、黃星維就取得上訴人所有編號1不動產應有部分應分別補償上訴人512萬9,418元（計算式：2,442萬5,800元×21%=512萬9,418元）、195萬4,064元（2,442萬5,800元×8%=195萬4,064元），就取得上訴人所有編號2不動產應有部分應分別補償上訴人463萬2,579元（計算式：2,205萬9,900元×21%=463萬2,579元）、176萬4,792元（計算式：2,205萬9,900元×8%=176萬4,792元），據此計算，游名偉、黃星維應補償上訴人金額分別為976萬1,997元（計算式：512萬9,418元＋463萬2,579元＝976萬1,997元）、371萬8,856元（計算式：195萬4,064元＋176萬4,792元＝371萬8,856元）。且按以原物為分配時，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。前項之情形，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。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記。民法第824條第3項、第824條之1第4項、第5項亦有明文。上訴人因系爭不動產分割應受前揭補償，自得按上開規定為抵押權登記，自屬當然，在此敘明。

㈥據上論斷，本院審酌上開各情，認將系爭不動產各分由被上訴人取得所有權全部，被上訴人經原物分割後分別取得系爭不動產之所有權應有部分比例如附表二編號1、2之「土地分割後應有部分比例」、「建物分割後應有部分比例」欄所示，並按上訴人就系爭不動產所有權應有部分計算，由游名偉、黃星維分別補償上訴人976萬1,997元、371萬8,856元，自屬公平適切之分割方法。

六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，本於系爭不動

產共有人地位，請求判決分割系爭不動產，應屬正當。至於分割方法，本院審酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情，將系爭不動產分由被上訴人取得全部，被上訴人經原物分割後各取得系爭不動產之所有權應有部分比例如附表二編號1、2之「土地分割後應有部分比例」、「建物分割後應有部分比例」欄所示，並由游名偉、黃星維分別補償上訴人976萬1,997元、371萬8,856元為適當。原審所為原物分割並為補償之判決，核無違誤。上訴人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。

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，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第十五庭

審判長法　官　陳慧萍

法　官　潘曉玫

法　官　陳杰正

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　　8　　月　　11　　日

書記官　林雅瑩

附表一：

編號1

土地：

土地坐落				面積(㎡)	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號		
新北市	○○區	○○段	000	3794.71	上訴人：3596/1000000 被上訴人游名偉：6324/1000000 被上訴人黃星維：2480/1000000
建物：					
建號	建物門牌	主要建築材料/層數	建物面積(㎡) 層次/面積		權利範圍
新北市○○區○○段000號	新北市○○區○○路 000-0號3樓	鋼筋混凝土造/5層	3層：154.5		上訴人：29/100 被上訴人游名偉：51/100 被上訴人黃星維：20/100

編號2

土地：					
土地坐落				面積(㎡)	權利範圍
縣市	鄉鎮市區	段	地號		
新北市	○○區	○○段	000	3794.71	上訴人：3277/1000000 被上訴人游名偉：5763/1000000 被上訴人黃星維：2260/1000000
建物：					
建號	建物門牌	主要建築材料/層數	建物面積(㎡) 層次/面積		權利範圍
新北市○○區○○段000號	新北市○○區○○路 000-0號3樓	鋼筋混凝土造/5層	3層：140.98		上訴人：29/100 被上訴人游名偉：51/100 被上訴人黃星維：20/100

附表二：

編號1不動產分割後應有部分比例及補償金額

編號	共有人	土地分割後應有部分比例	建物分割後應有部分比例	應給付補償金額	應受領補償金額
1	上訴人	0	0	0	708萬3,482元
2	游名偉	8907/1000000	72/100	512萬9,418元	0
3	黃星維	3493/1000000	28/100	195萬4,064元	0
	合計	12400/1000000	100/100	708萬3,482元	708萬3,482元

編號2不動產分割後應有部分比例及補償金額

編號	共有人	土地分割後應有部分比例	建物分割後應有部分比例	應給付補償金額	應受領補償金額
1	上訴人	0	0	0	639萬7,371元
2	游名偉	8117/1000000	72/100	463萬2,579元	0
3	黃星維	3183/1000000	28/100	176萬4,792元	0
	合計	11300/1000000	100/100	639萬7,371元	639萬7,371元