

最高法院民事判決

113年度台上字第2227號

上訴人 陳大桐

訴訟代理人 陳以敦律師

陳崇光律師

被上訴人 陳大春

訴訟代理人 蔡將葳律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年8月21日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度重上字第62號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件上訴人主張：兩造共有如原判決附表（下稱附表）一所示之土地及建物（下合稱系爭房地；編號7所示工廠內設置有肉品冷藏及冷凍設備、真空包裝機、抽風設備、雙口灶、不鏽鋼攤車等動產），應有部分各2分之1。兩造間就系爭房地並無不能分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情事，且不能協議分割等情，依民法第823條、第824條規定，求為准分割系爭房地由兩造各自取得之判決。

二、被上訴人則以：伊同意分割，惟如附表一編號1至5所示之房地，應由兩造出價，由價高者得，且伊有意願購買；編號6至9所示房地，應由兩造各取得2分之1等語，資為抗辯。

三、原審將第一審所為分割方法予以廢棄，改判依附表二所示之分割方法進行分割及金錢補償，係以：系爭房地分別為兩造按如附表三所示應有部分比例所共有，且無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，於起訴前無法協議分割，自得隨時請求分割共有物及合併分割。次查系爭房地中如附表一編號1、2所示土地及其上編號3所示房屋，編號4所示土地及其上編號5所示房屋，編號8所示土地及其上編號9所示未辦保存登記房屋（下依序稱標的組合一、二、四），

兩造均同意由被上訴人單獨取得，再由被上訴人以金錢補償上訴人。則標的組合一、二、四之房地自應分歸被上訴人單獨取得，並由被上訴人依鑑定結果補償上訴人依序新臺幣（下同）212萬8,190元、480萬9,317元、240萬2,699元。又如附表一編號6所示土地及其上編號7所示未辦保存登記房屋（下稱標的組合三），其房屋現況為工廠，內有兩造共有之肉品冷藏及冷凍設備、真空包裝機、抽風設備、雙口灶、不鏽鋼攤車等動產，兩造同意一併列入分割。審酌編號6所示房屋北側如原判決附圖（下稱附圖）編號996-A範圍內有1間辦公室，係由上訴人使用，辦公室後方依序為2間房間及2間廁所，由兩造各單獨使用1間房間與廁所；南側有5個冷凍櫃，兩造各單獨使用2個，共用1個；南側如附圖編號996（1）位置尚有1間廚房（包括抽風機、雙口灶等設備），係由被上訴人以15萬元為對價向上訴人取得單獨使用權利等分管使用狀況，暨兩造均主張該房屋為其各自經營事業所必須，如單獨分由一人取得，顯不公平等各情，認應依民法第824條第2項第1款本文規定，將標的組合三所示房地以如附圖所示方案分配予兩造，即以建物屋脊（最高點）連線作為分割線，將北側如附圖編號996-A、996（2）部分分歸上訴人，將南側編號996（1）、996（3）部分分歸被上訴人，並以上訴人就不動產部分應補償被上訴人之89萬4,952元，扣除被上訴人就動產部分應補償上訴人之23萬7,342元後，由上訴人補償被上訴人65萬7,610元為妥適。故系爭房地含附表一編號7所示房屋內之肉品冷藏及冷凍設備、真空包裝機、抽風設備、雙口灶、不鏽鋼攤車，應依如附表二所示分割方法進行分割及金錢補償等詞，為其判斷之基礎。

四、本院廢棄發回之理由：

（一）查原審係認如附表一編號7所示房屋內有兩造共有之肉品冷藏及冷凍設備、真空包裝機、抽風設備、雙口灶、不鏽鋼攤車等動產，並與系爭房地一併列入分割。乃未特定上開動產確切之數量及位置，亦未說明該等動產係分割歸予何人及如

何計算找補，逕謂標的組合三之房地以如附圖所示方案分割為二並由兩造分別取得後，被上訴人就動產部分應補償上訴人23萬7,342元，已有可議。

(二)次查協議分割或裁判分割共有之不動產，對於不動產之權利有所變動，屬處分行為之一種，依民法第758條、第759條規定，應經登記，始得為之。如附表一編號7及編號9所示房屋係未辦保存登記之建物，為原審認定之事實，自無從處分分割其所有權。原審未闡明上訴人就上開未辦保存登記房屋請求分割之標的是否並非所有權，即逕依民法第824條規定將附表一編號7所示房屋以原物分割為二並由兩造各自取得，將編號9所示房屋分割由被上訴人單獨取得，於法即有未合。又法院所定共有物分割方法性質上不可分，原判決就上開動產及未辦保存登記房屋所為分割既有可議，自應將原判決全部廢棄。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 林 玉 珮

法官 胡 宏 文

法官 周 群 翔

法官 李 瑜 娟

本件正本證明與原本無異

書 記 官 李 佳 芬

中 華 民 國 113 年 12 月 31 日