最高法院民事判決

114年度台上字第1626號

上　訴　人　周建成
　　周建堂
　　吳秀爵
上三人共同
訴訟代理人　蔡佳融律師
　　郭德田律師
被 上訴 人　周峻暉
訴訟代理人　王森榮律師
　　賴柏宏律師

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5月8日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（113年度重上字第59號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

□被上訴人主張：兩造共有坐落○○市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地），及其上如原判決附圖（下稱附圖）所示編號甲、乙、丙、丁未辦保存登記建物（下分稱甲、乙、丙、丁屋，合稱系爭房屋），應有部分比例均如原判決附表一（下稱附表一）所示，無不為分割之協議，亦無因使用目的不能分割之情，惟無法協議分割，爰依民法第823條、第824條規定，求為將系爭土地分割如附圖所示子、丑部分，由伊取得子部分土地及甲、丙屋；上訴人取得丑部分土地及乙、丁屋，並按應有部分各1/3維持共有（下稱A方案）；上訴人應各補償伊新臺幣（下同）5萬5,347元之判決。

□上訴人則以：系爭土地如採原物分割，將致價值大幅減損，且甲、乙屋建築結構一體，僅以簡易隔間區隔，若分歸不同人，難以分別拆除、重建，徒增日後紛爭，系爭房地應變價分割或

由上訴人周建堂單獨取得，並以金錢補償其餘共有人等語，資為抗辯。

□原審將第一審所為准兩造共有之系爭房地變價分割，由其等各按應有部分取得價金之判決予以廢棄，改判系爭房地應以A方案分割，兩造另應補償及受領金錢補償如原判決附表二至六（下稱附表二至六）所示，係以：

㈠系爭房地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示，且系爭房地無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不為分割之約定，惟兩造未能達成協議分割，被上訴人訴請裁判分割系爭房地，自屬有據。

㈡系爭土地之使用分區屬商業區，且為東西長、南北狹之長形土地，僅土地西側臨○○市○○區○○○道路（臨路面寬約8.5公尺），其餘地界均遭他人土地、建物包圍，無法通行道路。甲、乙屋坐落於系爭土地西側，為2層樓建物，頂樓加蓋棚架，1樓間有磚牆隔間，2樓間有木製輕隔間，3樓之露臺則可互通。甲屋之店面由被上訴人之母經營藥局，乙屋之店面則為服飾店。丙屋為1樓平房，丁屋為3樓半之水泥建物，北側有增建鐵皮廚房，現由上訴人周建成居住。依據A方案，兩造可由各自擁有之甲、乙屋通行至道路，並可保留系爭房屋之完整性，維持目前甲、乙屋均作為店面使用，由兩造各自使用收益，及丙、丁屋分由兩造使用之現狀，滿足兩造對系爭土地之經濟上或情感上需求，上訴人亦表示如採原物分割其等願繼續保持共有。至分割後各共有人應相互找補之金額，依據第一審囑託長興不動產估價師聯合事務所鑑定作成之估價報告書（下稱系爭估價報告書），結果如附表二至六所示，足為共有人間金錢補償之依據，堪認以此原物分配兼金錢補償之分割方式，較符合系爭房地分割之整體效益及共有人全體之利益。

㈢兩造就系爭土地均有取得原物之意願，自不宜變價分割或分歸一人單獨取得。且系爭房地為周氏起家厝，兩造對系爭房地存有生活、情感、祖產之密不可分依存關係，此亦非將系

爭房地全數變價以分得較多之價金所得彌補，上訴人主張應採變價分割或由周建堂單獨取得系爭房地後以金錢補償他共有人之分割方案，均難認妥適等詞，為其判斷之基礎。

□本院之判斷：

㈠按分割共有物，性質上為處分行為之一種，依民法第758條、第759條規定，應經登記，始得為之。系爭房屋俱未辦保存登記，為原審認定之事實，自無從處分分割其所有權。原審未闡明被上訴人就系爭房屋請求分割之標的是否並非所有權，即逕依民法第824條規定將系爭房屋以原物分割由兩造各自取得，於法即有未合。

㈡次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院為共有土地之裁判分割時，除應衡量各共有人之意願、利害關係、土地使用情形、共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當外，復應斟酌土地資源之有限性，充分發揮其經濟效用，俾兼顧共有人之利益與實質公平。查甲、乙屋為2層樓建物，頂樓加蓋棚架，1樓間有磚牆隔間，2樓間有木製輕隔間，3樓之露臺則可互通，為原審認定之事實。被上訴人稱系爭房屋屋齡已逾60年，殘值接近0（見原審卷第274頁）；上訴人則稱系爭房屋為70幾年的建物，安全上必然存有一定風險（見原審卷第395頁）。系爭估價報告書亦明載甲、乙屋之總耐用年數為56年，似見甲、乙屋均甚老舊，有整修或重建之必要。上訴人復稱甲、乙屋原為同一建物，僅以簡易隔間區隔；被上訴人對此似無爭執（見一審重訴字卷第121頁、原審卷第341、372頁），則上訴人主張A方案將甲、乙屋分歸不同人所有，恐將因建築結構一體，日後難以分別拆除、重建，此將對於建物及其基地後續之利用造成限制等語，似非全然無據。再者，系爭土地之使用分區屬商業區，且為東西長、南北狹之長形土地，僅土地西側臨○○市○○區○○路道路（臨路面寬約8.5公尺），其餘地界均遭他人土地、建物包圍，無法通行道路，復經原審認定屬實。

系爭估價報告書記載系爭土地分割前價值7,322萬9,292元，依A方案分割為子、丑部分，其價值分別為3,343萬2,698元、3,322萬7,296元，是A方案似將導致系爭土地之價值減損656萬9,298元。且子、丑部分土地均為L型，上訴人抗辯子、丑土地因形狀不方正無法有效利用（見一審重訴字卷第447頁），被上訴人並稱丙屋年限已至且外觀及內牆均需拆除整修，其價值趨近於零（見原審卷第201頁），則A方案為配合系爭房屋之坐落現狀，而將系爭土地分割成不利開發利用之兩筆L型土地，可否充分發揮系爭土地之經濟效用，兼顧共有人之利益與實質公平？亦滋疑義。原審未詳加調查審究，遽認A方案為適當之分割方法，自嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

□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　　114　　年　　10　　月　　2　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　周　舒　雁

法官　吳　美　蒼

法官　陳　容　正

法官　陳　婷　玉

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　7　　日