最高法院民事判決

109年度台上字第1040號

上　訴　人　賴清露

訴訟代理人　施瑞章律師

被 上訴 人　陳毅宏

法定代理人　陳柏宏

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107年10月24日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（ 106年度上字第270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中分院。

理　由

本件上訴人主張：伊父親賴宗輝於民國95年11月28日，向被上訴人買受臺中市○區○○○段○○○○○○○○○○○○○號土地及其上同段000 建號即門牌號碼臺中市○區○○街○○號建物（下稱系爭房地）所有權應有部分 1/2（下稱系爭應有部分），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣），同日另訂買賣合約書同意書（下稱系爭同意書），約定賴宗輝取得系爭應有部分後（於同年12月13日完成移轉登記），同意讓被上訴人無條件居住永久使用。惟該約定僅係同意將系爭應有部分借由被上訴人無條件使用，屬未定期限使用借貸契約。嗣賴宗輝死亡，伊於104年12月7日因分割繼承取得系爭應有部分，並依繼承法律關係承受系爭同意書之法律關係，業以105年12月9日民事準備狀繕本之送達，向被上訴人為終止使用借貸契約之意思表示。縱系爭同意書有禁止分割之約定，依修正前民法第823條第1、2項及民法物權編施行法第13條第1項規定，其不分割期限應為 5年等情。爰依民法第823條第1項、第 824條第2項第2款規定，求為變價分割系爭房地，所得價金由兩造平均分配之判決。

被上訴人則以：伊以新臺幣（下同）801萬1,000元拍賣取得系爭房地，系爭應有部分之價值至少有 400餘萬元，若非簽訂系爭同意書，約定賴宗輝同意由伊居住永久使用，伊不會僅以 250萬元出售系爭應有部分，是系爭同意書為系爭買賣之附帶條件。又系

爭同意書並非僅約定系爭應有部分之使用，伊永久居住使用之標的為系爭房地，自屬民法第823條第1項規定因物之使用目的不能分割；縱非屬之，亦適用同條第 2項規定，縮短不分割期限為30年，因系爭同意書簽訂距今僅10年餘，上訴人尚不得請求分割。倘認賴宗輝之繼承人得隨時請求分割系爭房地，顯違誠信原則。又系爭房地每月可收租金72,800元，伊為00年 0月00日生，餘命以30年計，如法院准予分割，伊喪失使用系爭房地之利益 2,620萬 8,000元，則變賣所得價金於此部分全歸伊所有，逾此部分由兩造按應有部分比例分配，方符公平等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：被上訴人以 801萬1,000元拍賣取得系爭房地所有權，本應以400萬5,500元（下稱原價款）出售系爭應有部分，惟賴宗輝卻僅以250萬元買受取得，明顯不足原價款。衡以被上訴人精神狀況不穩定，其母為使之終身有房可住，乃有系爭同意書之約定，應認被上訴人係以無條件居住永久（被上訴人存活期間）使用系爭房地，與賴宗輝以低於原價款取得系爭應有部分互為對價。是系爭同意書為系爭買賣之重要條件，捨此不能達系爭買賣之目的，並非成立使用借貸契約。則因分割繼承而取得系爭應有部分之上訴人，應受系爭同意書之拘束，其終止系爭同意書，自屬無據。又系爭房地成為被上訴人與賴宗輝共有之初，既約定供被上訴人永久使用，核屬民法第823條第1項但書「契約訂有不分割之期限」及同條第 2項但書「契約訂有管理之約定」之情形。而被上訴人係00年 0月00日生，以國人平均餘命計，堪認不分割之殘餘期限，較民法第823條第2項但書所設之30年期限為長，是其不分割期限仍為30年。上訴人於系爭同意書約定屆期前或逾30年期限前，尚不得請求分割系爭房地，本件復未發生民法第823條第3項之重大事由。從而，上訴人請求變價分割系爭房地，所得價金由兩造平均分配，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按98年1月23日修正增訂、同年7月23日施行（下稱修正後）民法第823條第2項但書規定，共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，縮短為30年。

又依民法物權編施行法第 1條後段規定，民法物權編修正施行前發生之物權，除民法物權編施行法有特別規定外，不適用修正施行後之規定。而98年 7月23日修正施行民法物權編施行法第13條第 1項規定，民法物權編施行前，以契約訂有共有物不分割之期限者，如其殘餘期限，自施行日起算，較民法第823條第2項所定之期限為短者，依其期限，較長者，應自施行之日起，適用民法第823條第2項規定（19年原列第12條，96年修正改列第13條）；同條第 2項僅就民法物權編修正施行前契約訂有不分割期限者，特別規定亦有修正後民法第823條第3項規定之適用。可見民法物權編施行法第13條第 1項係針對19年5月5日民法物權編施行前所定共有物不分割期限契約之效力規定，其於民法第823條第2項施行後至98年 7月23日修正施行前所定之共有物不分割期限契約並無適用餘地。故在上開期間內所定之共有物不分割期限契約，民法物權編施行法既無特別規定，自應依民法物權編施行法第 1條後段規定，不適用修正後民法第823條第2項但書規定。查賴宗輝與被上訴人簽訂系爭同意書，約定賴宗輝取得系爭應有部分後，同意讓被上訴人無條件居住永久使用系爭房地，即係定有管理及不分割期限之約定等情，為原審認定之事實。則系爭同意書既係於95年11月28日訂立，依上說明，自不適用修正後民法第 823條第 2項但書之規定，仍應適用修正前民法第823條第2項不分割期限縮短為5年之規定。原審見未及此，遽以修正後民法第823條第2 項但書規定為據，認上訴人於系爭同意書約定屆期前或逾30年期限前，不得請求分割系爭房地，所為上訴人敗訴之判決，自有可議。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。末查，原審既認系爭同意書係約定被上訴人以無條件居住永久（被上訴人存活期間）使用系爭房地，與賴宗輝以低於原價款取得系爭應有部分互為對價，為系爭買賣之重要條件，則其間之法律關係，應非單純之買賣契約而已，尚包括被上訴人於存活期間有償使用系爭房地之約定。原審僅將之定性為「契約定有管理之約定」，容有未洽，此與上訴人於被上訴人存活期間得否請求分割系爭房地所關頗切，案經發回，宜併注意及之。

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　　109　　年　　6　　月　　3　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　李　寶　堂

法官　鍾　任　賜

法官　陳　靜　芬

法官　張　競　文

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　9　　日