臺灣桃園地方法院民事判決

109年度簡上字第170號

上　訴　人　廖家齊
視同上訴人　廖通權
　　廖御宏
　　廖茂盛
　　廖相臣
　　宜光資產有限公司
上　一　人
法定代理人　黃淑宜
視同上訴人　陳菊妹
被上訴人　　中天資產管理顧問有限公司
法定代理人　宋尚賢

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國109 年4 月22日本院中壢簡易庭108 年度壢簡字第1486號第一審判決提起上訴，本院於民國109 年11月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造依附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1 項第1 款定有明文。又有利益於共同訴訟人或不利益於共同訴訟人，係指於行為當時就形式上觀之，有利或不利於共同訴訟人而言。非指經法院審理結果有利者其效力及於共同訴訟人，不利者其效力不及於共同訴訟人而言（最高法院52年台上字第1930號判例意旨參照）。本件被上訴人於原審就其與上訴人及原審共同被告廖通權、廖御宏、廖茂盛、廖相臣、陳菊妹（下合稱廖通權等5 人）、宜光資產有限公司（下稱宜光公司）共有坐落桃園市○○區○○段○○○○○號土地及其上同段000 建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○

路○○○ 巷○○號，下分別稱為系爭土地、系爭房屋，合稱系爭不動產），請求判決分割，經原審准予變價分割後，上訴人對原判決不服，提起上訴，形式上有利於廖通權等5 人及宜光公司，揆諸前開規定及說明，上訴效力及於未提起上訴之廖通權等5 人及宜光公司，爰將其等列為視同上訴人，合先敘明。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：兩造共有系爭不動產，應有部分各如附表所示，且無不分割之約定，亦無依其使用目的不能分割之情事，而無法協議分割。系爭不動產僅有單一出入口，單層面積亦非寬闊，以原物分配顯有困難，倘採變價分割，應可充分發揮其利用價值，各共有人亦得於強制執行程序中參與競標或行使優先承買權，爰依民法第824 條第2 項第2 款規定，求為系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造及視同上訴人6 人依如附表所示應有部分比例分配之判決。

二、上訴人及視同上訴人則以：

（一）上訴人以：系爭不動產為祖父輩平均分配予伊、廖通權等5 人及訴外人廖益樟，期能照顧智能不足之廖益樟，系爭不動產現亦為廖益樟所居住，家人間有口頭約定不予分割。伊前欲買受被上訴人之應有部分，被上訴人既然開價新臺幣（下同）94萬元，代表被上訴人認定其應有部分之價值為94萬元，則伊希冀被上訴人與宜光公司以此價格為基準，購買伊及廖通權等5 人之應有部分。若被上訴人及宜光公司不願購買，則請求保留被上訴人之應有部分，待廖益樟過世後，再行協商變賣等語，資為抗辯。

（二）廖通權以：希望購買被上訴人的應有部分，但被上訴人開價94萬元太高，只能接受6 、70萬元，只同意拍賣被上訴人之應有部分等語。

（三）廖御宏以：被上訴人是專業人士，不應該只聽被上訴人單方面的意見等語。

（四）廖茂盛以：系爭不動產為祖產，廖益樟一直居住在此，約

近20、30年等語。

（五）廖相臣以：合理價格下願意購買被上訴人所有之應有部分，但如果鑑定後被上訴人應有部分價格超過94萬元，伊就不接受等語。

（六）陳菊妹以：不同意分割等語。

（七）宜光公司以：同意變價分割等語。

三、原審為系爭不動產應予變價分割，所得價金依如附表所示應有部分欄比例分配予各共有人之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：－原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

四、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；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。民法第823 條第1 項、民法第824 條第2 項定有明文。又按分割共有物，究以原物分割，或變賣共有物分配其價金，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之利益等公平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參照）。

五、經查：

（一）被上訴人主張系爭不動產為兩造共有，應有部分如附表所示，而無法協議分割等情，有土地登記謄本、建物登記謄本及異動索引在卷可參（見原審卷第25至35頁），且為上訴人、廖通權等5 人及宜光公司所不爭執，堪認為真。上訴人雖抗辯系爭不動產係祖父輩平均分配期能照顧廖益樟云云，但並未舉證以實其說，且縱此情屬實，亦非因物之使用目的不能分割之情形；上訴人另抗辯其家人間有口頭

約定不予分割云云，仍未舉證以實其說，且該約定縱然有之，對被上訴人並無拘束力。兩造既為系爭不動產之全體共有人，就系爭不動產並無不分割之協議，亦無依法律規定或因其使用目的而不得分割之情事，而兩造無法協定分割方法，則被上訴人訴請裁判分割，於法有據，本院自應斟定適當之分割方法。

（二）按卷附土地登記謄本及建物登記謄本所示，系爭土地上有系爭房屋，按其現狀無從分離而為使用收益（見原審卷第25至29頁）；又按卷附桃園縣（現改制為桃園市）楊梅地政事務所建物平面圖、建物測量成果圖及照片所示，系爭建物為2 層樓之住宅，僅有單一出入口（見原審卷第16至18頁），其共有人人數為8 人，而被上訴人與宜光公司為法人，其負責人與其他共有人亦非親非故，顯難採原物分割，而由兩造按其應有部分比例分配之。上訴人主張應由被上訴人購買上訴人及廖通權等5 人之應有部分云云，應係指依民法第824 條第2 項第1 款但書、第3 項規定，將原物分配於被上訴人，並由被上訴人以金錢補償其他共有人，惟被上訴人對此分割方案表示不贊同，倘遽予採行，則被上訴人拒不給付補償之結果，其他共有人僅能實行渠等依民法第824 條之1 第4 項規定，就系爭不動產取得之抵押權，拍賣系爭不動產並就所得價金取償，與變價分割殊途同歸，與其如是疊床架屋，毋寧逕予變價分割。廖通權、廖相臣稱想購買被上訴人之應有部分云云，應係指依民法第824 條第2 項第1 款但書、第3 項規定，將原物分配於被上訴人及宜光公司之外的共有人，並以金錢補償被上訴人及宜光公司，然就補償金額，兩造並無共識，另上訴人及廖通權等5 人前於本院106 年度司執字第73467 號強制執行程序中，就被上訴人及宜光公司拍定之系爭不動產所有權應有部分，並未行使優先承買權，渠等是否確有繼續共有系爭不動產之意願或補償被上訴人及宜光公司之資力，亦有疑問，倘採廖通權、廖相臣所主張之分割方案

，上訴人及廖通權等5人未能給付補償之結果，被上訴人及宜光公司亦得實行渠等依民法第824條之1第4項規定，就系爭不動產取得之抵押權，拍賣系爭不動產並就所得價金取償，與變價分割仍是殊途同歸，實無須多此一舉。廖通權另稱其只同意拍賣被上訴人之應有部分云云，然依前引民法第824條第2項第2款規定，以原物之一部變賣、剩餘部分分配於全體共有人，固為法之所許，惟應有部分為一定比例之所有權，抽象存在於共有物之每一部分，並非共有物具體特定之部分，而非得依該款規定拍賣之一部原物，廖通權此部分主張並非適法之分割方法，此等分割方案均難逕採。

（三）是以，被上訴人變價分割之主張，合乎民法第824條第2項第2款規定之要件，且上訴人及廖通權等5人倘仍欲維持共有系爭不動產及現存使用收益狀態，亦可於拍賣程序中競標或行使優先承買權，並以各自之應有部分抵繳價金，是變價分割對上訴人及廖通權等5人亦非全然不利。本院審酌系爭不動產之性質、位置、面積、共有人之意願、其應有部分比例及全體共有人之利益，兼衡社會經濟之考量等一切事項，認採變價分割應屬適當。

六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，請求分割系爭不動產，核屬正當，原審判准系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造依附表所示應有部分比例為分配，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及其所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭　審判長法　官　魏于傑

法　官　郭俊德

法　官　孫健智

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　鄧竹君

附表：

編號	共有人	應有部分比例
1	被上訴人中天資產管理顧問有限公司	14分之1
2	視同上訴人廖通權	7分之1
3	視同上訴人廖御宏	7分之1
4	上訴人廖家齊	7分之1
5	視同上訴人廖茂盛	7分之1
6	視同上訴人廖相臣	7分之1
7	視同上訴人陳菊妹	7分之1
8	視同上訴人宜光資產有限公司	14分之1