

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度簡上字第441號

上訴人 廖明山
訴訟代理人 游雅鈴律師
被上訴人 廖武原
廖駿宏

共同
訴訟代理人 羅宗賢律師
被上訴人 林暉真

受告知訴訟
人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 呂桔誠

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對民國109年9月30日本院豐原簡易庭第一審判決（109年度豐簡字第51號）提起上訴，本院合議庭於民國110年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
原判決廢棄。

兩造共有如附表一所示土地、建物，均歸由被上訴人廖武原、廖駿宏共有，應有部分各二分之一，並按附表二所示應補償人、應受補償人及金額找補。

第一、二審訴訟費用由被上訴人廖武原、廖駿宏各負擔三分之一，餘由上訴人及被上訴人林暉真負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

本件被上訴人林暉真經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、上訴人主張：

(一)坐落臺中市○○區○○段○○○ ○○○○ ○號，面積依序為996.15、248.74平方公尺之土地（以下逕以地號稱之，並合稱系

爭土地)為兩造共有，應有部分各如附表所示；坐落系爭土地上門牌號碼臺中市○○區○○路○○號未辦保存登記建物(下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭房地)則為上訴人與被上訴人廖武原、廖駿宏共有，應有部分各 $\frac{3}{10}$ 。系爭建物現做為兩造等人所經營之鑫源峰實業有限公司(下稱鑫源峰公司)廠房使用，上訴人及被上訴人林暉真願按市價補償被上訴人廖武原、廖駿宏後依原應有部分比例分別共有取得系爭房地。就附表一所示不動產上訴人及被上訴人林暉真於分割後之應有部分說明如下：

1. 135 地號土地：廖明山原應有部分 $\frac{100}{99615}$ ，林暉真原應有部分 $\frac{33105}{99615}$ ，於分割後應有部分比例為廖明山 $\frac{100}{33205}$ (約分後為 $\frac{20}{6641}$)、林暉真 $\frac{33105}{33205}$ (約分後為 $\frac{6621}{6641}$)，合計 $\frac{1}{1}$ 。
2. 326 地號土地：廖明山原應有部分 $\frac{1}{240}$ ，林暉真原應有部分 $\frac{79}{240}$ ，於分割後應有部分比例為廖明山 $\frac{1}{80}$ 、林暉真 $\frac{79}{80}$ ，合計 $\frac{1}{1}$ 。

(二)依估價報告書鑑定結果，135 地號土地市價為每坪新臺幣(下同)271,000 元，上訴人於原審以109 年9 月1 日民事變更訴之聲明狀，就135 地號土地同意以每坪29萬元補償被上訴人廖武原、廖駿宏二人。被上訴人廖武原、廖駿宏之訴訟代理人於本案言詞辯論終結當日，並未說明是否同意加價，嗣被上訴人廖武原、廖駿宏之訴訟代理人竟於言詞辯論終結後陳報同意就135 地號土地以每坪293,000 元補償上訴人，但並未將同意加價之書狀寄送給上訴人。致使上訴人無從對被上訴人前開加價行為表示意見，依民事訴訟法第119 條、第221 條之規定，對於上訴人訴訟權益顯有重大損害。上訴人為維護先父遺留土地建物，及鑫源峰公司之長久經營，願就135 地號土地以每坪315,000元補償被上訴人。

二、被上訴人抗辯：

(一)被上訴人廖武原、廖駿宏部分：上訴人與被上訴人廖武原、廖駿宏為兄弟，而於系爭建物上共同經營鑫源峰公司，3 兄

弟含彼此之配偶股份金額各約50萬元，上訴人已在外以其配偶林暉真名義籌組與鑫源峰公司經營雷同業務之同鑫精密有限公司，鑫源峰公司目前由被上訴人廖武原、廖駿宏繼續戮力經營，員工有數十人，如將系爭房地變賣，鑫源峰公司日後之營運必受重大影響，甚至倒閉，造成員工失業等問題，故系爭房地應以原物分割方式由被上訴人廖武原、廖駿宏人取得全部權利，再以合理價金找補予上訴人及林暉真。被上訴人廖武原、廖駿宏就135地號土地願就鑑定價格再提高金額補償上訴人及林暉真。本件經鑑定單位鑑定135地號土地之每坪市場單價為271,000元、326地號土地每坪之市場單價為142,000元，被上訴人願就135地號土地提高補償金額即每坪293,000元（嗣於本院言詞辯論時提高至315,000元），此為較有利之分割方案。查被上訴人廖武原、廖駿宏二人占36號建物2/3之應有部分，被上訴人廖武原、廖駿宏主張以鑑定價格之合理價金補償上訴人廖明山而取得36號建物，乃符合多數共有人之意見，本於建物、土地合一原則，即應由被上訴人廖武原、廖駿宏以市場合理價金補償給135地號土地之其他共有人。被上訴人廖武原、廖駿宏之分割方法即屬合情合理之公允分割方法。

(二)被上訴人林暉真未於最後言詞辯論期日到場，惟具狀表示其同意上訴人之分割方案等語。

三、原審判決系爭房地應分歸被上訴人廖武原、廖駿宏依應有部分比例各1/2維持共有取得，並按附表三所示應補償人、應受補償人及金額找補。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有如附表一所示土地，分割由上訴人及被上訴人林暉真維持共有，其中135地號土地分割後由上訴人取得20/6641、被上訴人林暉真取得6621/6641；326地號土地分割後由上訴人取得1/80、被上訴人林暉真取得79/80；兩造共有如附表一所示建物，分割由上訴人單獨取得。並由上訴人及被上訴人林暉真以金錢補償被上訴人廖武原、廖駿宏。被上訴人則聲明：上訴駁回。

01 四、本院判斷：

02 (一)上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分及使用分區各
03 如附表一所示；系爭建物則為上訴人與廖武原、廖駿宏共有
04 ，應有部分各3分之1，系爭建物未辦理保存登記，現做為
05 兩造等人所經營之鑫源峰公司廠房使用等情，業據上訴人提
06 出土地登記謄本、地籍異動索引、建物稅籍證明書、現場照
07 片、系爭土地地籍套繪成果圖、使用分區證明及公司變更登
08 記表等件為證（見原審卷第23-31、63-81、179、201-20
09 3頁），並有臺中市政府地方稅務局豐原分局108年12月18
10 日函文暨檢附之系爭建物房屋稅籍紀錄表、平面圖及持分人
11 附表等件在卷可憑（見原審卷第53-59頁），復為被上訴人
12 廖武原、廖駿宏所不爭執，被上訴人林暉真則未到場爭執，
13 堪信上訴人此部分主張為真實。

14 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。兩造就系爭房地並
17 無不分割之約定，系爭房地亦無因物之使用目的不能分割之
18 情形，是上訴人請求分割系爭房地，於法並無不合。

19 (三)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能
20 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
21 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以
22 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
23 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
24 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
25 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以
26 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部
27 分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1項、第2
28 項、第3項定有明文。又請求分割共有物之訴，應由法院依
29 民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束
30 。法院應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
31 體共有人之利益等公平決定之。其分割方法縱使選擇兩者之

一或併用兩者，亦屬無妨。但就同一共有物對於全體共有人，應採相同之分割方法（最高法院74年度第1次民事庭會議決議（二）參照）。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90年度台上字第1607號裁判要旨參照）。經查：

1. 系爭土地上業已建造系爭建物，幾已將系爭土地蓋滿，系爭建物現做為兩造等人所經營之鑫源峰公司廠房使用，其結構完整，難以劃分區域分配予各共有人單獨分得一部分等情，有現場照片、九江測量有限公司系爭土地面積計算暨地籍套繪成果圖及鑫源峰公司變更登記表等附卷可按（見原審卷第33、123、179、201、203頁），是系爭房地並不適合以原物分割成數部分而分配予全體共有人。而系爭房地目前供兩造等人經營之鑫源峰公司使用，上訴人及被上訴人廖武原、廖駿宏亦表示願意取得系爭房地全部，並以金錢補償其他未受原物分配之共有人，為使系爭房地能繼續完整利用且鑫源峰公司亦可繼續經營，應優先考量以原物分配予部分共有人，而以金錢補償未受原物分配之共有人較為妥適。
2. 上訴人雖指稱被上訴人廖武原、廖駿宏淘空鑫源峰公司，若將系爭房地分給被上訴人，被上訴人會解散鑫源峰公司云云，被上訴人廖武原、廖駿宏則指稱上訴人故意讓鑫源峰公司發不出薪水及跳票，若將系爭房地分給被上訴人，被上訴人會解散鑫源峰公司云云。然查上訴人及被上訴人廖武原、廖駿宏在鑫源峰公司都有股權，三人都有在經營。上訴人仍然是負責人，掌管財務，被上訴人廖武原、廖駿宏主管業務運作，實際由上訴人主導經營，雙方互相不信任，導致公司的經營無法步入正軌，但仍營業中等情，業據上訴人及被上訴人廖武原、廖駿宏於本院言詞辯論時陳明在卷（見本院卷第110-111頁）。且依臺灣臺中地方檢察署檢察官110年度偵字第5166號起訴書（見本院卷第113-136頁，上訴人指稱被上訴人廖武原、廖駿宏淘空鑫源峰公司而提起刑事告訴，經

檢察官認為違反商業會計法及涉犯背信罪提起公訴）、民事起訴狀（被上訴人廖武原、廖駿宏及其他鑫源峰公司股東提告確認上訴人與鑫源峰公司間董事委任關係不存在），兩造間因鑫源峰公司產生數宗訴訟，並爭奪經營權，可見兩造對鑫源峰公司經營權甚為在意，故不論分與上訴人或被上訴人廖武原、廖駿宏，都會繼續經營該公司，系爭房地亦能維持整體運用，就經濟效用而言並無明顯差異，上訴人或被上訴人廖武原、廖駿宏陳稱分給對方就會讓鑫源峰公司無法繼續經營，尚難採取。本院審酌被上訴人廖武原、廖駿宏為占2/3之大多數共有人，而被上訴人林暉真雖具狀表示同意上訴人方案，但與上訴人合計就系爭房地之應有部分僅1/3，為少數之共有人，在無其他特別情形下，應分與多數之共有人較為妥適。故本院認為應將系爭房地全數分與被上訴人廖武原、廖駿宏共有，由被上訴人廖武原、廖駿宏以金錢補償上訴人及被上訴人林暉真。

3. 依被上訴人廖武原、廖駿宏之分割方案，兩造應互相找補之金額如下：

① 135地號土地部分：

就135地號土地，鑑定價格為每坪271,000元（見估價報告第61頁），但上訴人及被上訴人廖武原、廖駿宏自原審至本院審理中，均多次表明願出更高價格補償對方以取得此筆土地，故此筆土地實際上價值應較高。本院審酌上訴人及被上訴人廖武原、廖駿宏於本院最後言詞辯論中均表示願以每坪315,000元補償對方，且對方若再加價願意跟進等語（見本院卷第393頁）。故本院認為此筆土地應再加價以每坪320,000元為補償價金較為合理。查此筆土地面積計301.34坪，按每坪320,000元計算，其價值為96,428,800元（ $301.34 \times 320,000 = 96,428,800$ ），上訴人按其應有部分比例應受補償之金額為96,801元（ $96,428,800 \times 100 / 99615 = 96,801$ ，元以下四捨五入），並由廖武原、廖駿宏分別補償上訴人各48,400.5元；林暉真按其應有部分比例應受補償之金額為32

,046,132元 ($96,428,800 \times 33105/99615 = 32,046,132$ ，元以下四捨五入)，並由廖武原、廖駿宏各補償林暉真16,023,066元。

② 326地號土地部分：

此筆土地面積計75.24坪，按每坪142,000元（見估價報告第61頁）計算，其價值為10,684,080元（ $75.24 \times 142,000 = 10,684,080$ ），上訴人按其應有部分比例應受補償之金額為44,517元（ $10,684,080 \times 1/240 = 44,517$ ，並由廖武原、廖駿宏各補償上訴人22,258.5元；林暉真按其應有部分比例應受補償之金額為3,516,843元（ $10,684,080 \times 79/240 = 3,516,843$ ），並由廖武原、廖駿宏各補償林暉真1,758,421.5元。

③ 系爭建物部分：

系爭建物之價值經鑑定結果為8,484,089元（見估價報告第61頁），上訴人按其應有部分比例應受補償之金額為2,828,030元（ $8,484,089 \times 1/3 = 2,828,030$ ，元以下四捨五入），並由廖武原、廖駿宏各補償上訴人1,414,015元。

④ 由上計算，兩造應互相找補之金額如附表二所示。

五、綜上所述，上訴人依民法第823條、第824條規定，請求分割系爭房地，應予准許。分割方案應將系爭房地均分歸被上訴人廖武原、廖駿宏共有，並由被上訴人廖武原、廖駿宏共同補償上訴人及被上訴人林暉真如附表二所示金額。原審判決未及審酌上訴人及被上訴人廖武原、廖駿宏業已提高135地號土地補償金額，所定之補償金額未盡允洽，上訴人指摘原審判決不當，求予廢棄，非無理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經審酌後認與本判決結果不生影響，無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件上訴人起訴雖於法有據，然被上訴人之應訴乃法律規定所不得不

然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩造就系爭建物各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造均分擔較為公允，爰於主文諭知第3項所示。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 6 日
民 事 第 五 庭 審 判 長 法 官 黃 綵 君
法 官 張 意 鈞
法 官 王 奕 勛

附表一：臺中市○○區○○段○○○○○○○○號土地及其上門牌號碼
臺中市○○區○○里○○路○○號建物（未保存登記）應
有部分

土地或建物		安和段135地號 面積996.15平方 公尺土地	安和段326地號 面積248.74平方 公尺土地	豐栗路36號建物
使用分區		乙○○○區	○道路用地	
編號	共有人	應有部分	應有部分	應有部分
1	廖明山	100/99615	1/240	1/3
2	廖武原	1/3	1/3	1/3
3	廖駿宏	1/3	1/3	1/3
4	林暉真	33105/99615	79/240	0

附表二：分割後應補償人、應受補償人及金額明細表

編號	土地或建物	面積、單價、總價	原權利人即應受補償人	應有部分比例	應受補償金額	補償人及補償金額
1	安和段135地號土地	301.34坪，每坪320,000元，總價96,428,800元	廖明山	100/99615	96,801元	廖武原、廖駿宏各補償48,400.5元
			林暉真	33105/99615	32,046,132元	廖武原、廖駿宏各補償16,023,066元
2	安和段326地號土地	75.24坪，每坪142,000元，總價10,684,080元	廖明山	1/240	44,517元	廖武原、廖駿宏各補償22,258.5元
			林暉真	79/240	3,516,843元	廖武原、廖駿宏各補償1,758,421.5元
3	豐栗路36號建物	總價8,484,089元	廖明山	1/3	2,828,030元	廖武原、廖駿宏各補償1,414,015元

附表三（原審判決分割後應補償人、應受補償人及金額明細表）

編號	土地或建物	面積、單價、總價	原權利人即應受補償人	應有部分比例	應受補償金額	補償人及補償金額
1	安和段135地號土地	301.34坪，每坪293,000元，總價88,292,620元	廖明山	100/99615	88,634元	廖武原、廖駿宏各補償44,317元
			林暉真	33105/99615	29,342,240元	廖武原、廖駿宏各補償14,671,120元
2	安和段326地號土地	75.24坪，每坪142,000元，總價10,684,080元	廖明山	1/240	44,517元	廖武原、廖駿宏各補償22,258.5元
			林暉真	79/240	3,516,843元	廖武原、廖駿宏各補償1,758,421.5元
3	豐栗路36號建物	總價8,484,089元	廖明山	1/3	2,828,030元	廖武原、廖駿宏各補償1,414,015元

以上正本係照原本作成。

不得上訴

中 華 民 國 110 年 8 月 9 日

書記官 高偉庭