

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第54號

上訴人 謝雪鴻

謝雲麟

共同

訴訟代理人 王政琬律師

上訴人 謝蘭梅

被上訴人 謝三郎

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 劉昆鑫律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年9月28日臺灣花蓮地方法院112年度訴字第88號第一審判決提起上訴，本院於114年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有之花蓮縣○○鎮○○段0○○地號土地，及其上門牌號碼為同鎮○○路2段87號、89號、○○街41之1號、41之2號、41之3號之未辦保存登記房屋（占用上開兩土地面積如附圖所示依序為（A）部分83平方公尺、（B）部分52平方公尺、（C）部分42平方公尺、（D）部分51平方公尺、（E）部分60平方公尺）應合併分割如附表1所示。並由上訴人謝雲麟依序各補償上訴人謝雪鴻、謝蘭梅新臺幣貳佰肆拾貳萬伍仟玖佰玖拾玖元、新臺幣肆拾玖萬柒仟貳佰伍拾伍元；由被上訴人謝三郎依序各補償上訴人謝雪鴻、謝蘭梅新臺幣壹拾伍萬玖仟玖佰伍拾陸元、新臺幣參萬貳仟柒佰捌拾陸元。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表3所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件為分割共有物事件，訴訟標的對於共有人全體應合一確定，原審被告謝雪鴻、謝雲麟2人（下合稱謝氏2人）提起上訴，同造之謝蘭梅雖未上訴，但依民事訴訟法第56條第1項

01 第1款規定，上訴效力仍及於謝蘭梅而應列為上訴人，合先  
02 敘明。

03 二、謝蘭梅經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟  
04 法第386條所列各款情形，爰依謝三郎聲請，准由其一造辯  
05 論而為判決。

06 貳、實體方面：

07 一、謝三郎主張：兩造共有花蓮縣○○鎮○○○○里鎮○○○段  
08 0○○地號土地（下分別稱3、4號土地），及其上之門牌號碼  
09 為○○鎮○○路2段87號、89號、○○街41之1號、41之2  
10 號、41之3號等5間未辦保存登記房屋（占用面積位置如附圖  
11 所示依序為(A)、(B)、(C)、(D)、(E)，房屋部分下分別稱  
12 A、B、C、D、E屋，合稱系爭房屋，各屋直接占用土地下分  
13 別稱A、B、C、D、E地《面積如附表2所示》，上開各屋及其  
14 占用土地下分別稱A、B、C、D、E房地，並合稱系爭房  
15 地），應有部分均如附表3所示。因兩造無法合意辦理分  
16 割，爰依民法第823、824條規定，請求裁判分割由謝三郎、  
17 謝蘭梅分別取得A房地、D房地，並金錢補償他共有人。

18 二、謝蘭梅則以：意見同謝三郎所述。

19 三、謝氏2人則以：請求分割由謝雪鴻取得A房地、謝雲麟取得  
20 B、C房地、謝蘭梅取得D房地、謝三郎取得E房地，分配不足  
21 部分以金錢補償。

22 四、原審判決系爭房地變價分割，所得價金由兩造按應有部分比  
23 例分配。謝氏2人不服提起上訴，請求廢棄原判決並改判如  
24 上開聲明所示。謝三郎答辯如上開聲明所示。

25 五、本院之判斷：

26 (一)經查：(甲)3、4號土地（重測前地號分別為○○段406之1、40  
27 6之2號；面積分別為191平方公尺、97平方公尺，合計288平  
28 方公尺，下合稱系爭土地），及土地上領有61花建使184號  
29 使用執照之房屋，為兩造所共有，應有部分如附表3所示。  
30 (乙)系爭土地因為花蓮縣政府61年花建使184號使用執照之建  
31 築基地而套繪中，但係在建築基地法定空地分割辦法發布

01 前，不受建蔽率之限制。另該使用執照之建物未辦保存登  
02 記，因隔間分管現編為門牌○○鎮○○路2段87號、89號  
03 （原為○○路229號、231號）、○○街41之1號、41之2號、  
04 41之3號（原為○○街35號、37號、39號）房地（即依序為  
05 A、B、C、D、E房地）。(丙)系爭房地使用情形如下：①A房  
06 地：現借用訴外人黃秋瑢（即謝雲龍配偶）經營早餐店。②  
07 B、C房地：現為謝雲麟經營羊肉爐。③D屋：現為謝蘭梅及  
08 其母親占用，原經營麵館，現停業中。④E屋：原為謝天賜  
09 （即謝氏2人之父）居住，現由謝雲麟占用堆置物品及安奉  
10 神主牌位。(丁)系爭土地於113年5月10日之正常價格為每平方  
11 公尺新臺幣（下同）7萬6,700元（總價為2,208萬9,600  
12 元），房屋總價為103萬9,440元，依A屋、B屋、C屋、D屋、  
13 E屋面積（如附表2所示）比例計算價額（不含土地部分）約  
14 各為299,561元、187,677元、151,585元、184,067元、216,  
15 550元（元以下4捨5入，以下均同）等事實，有土地登記謄  
16 本、花蓮縣政府112年5月18日府建管字第1120089671號函、  
17 房屋稅籍證明書、花蓮縣政府113年6月4日府建管字第11301  
18 02603號函、公務電話紀錄、玉里鎮戶政事務所113年6月12  
19 日玉鎮戶字第1130001185號函、花蓮縣政府113年7月30日府  
20 建管字第1130137876號函（下稱A函文）、本院勘驗筆錄及  
21 現場照片、廉誠不動產估價師事務所113年5月15日LC-11305  
22 151號函附不動產估價報告書、花蓮縣玉里地政事務所113年  
23 11月6日玉地測字第1130006373號函附土地複丈成果圖即附  
24 圖等在卷可參（見原審卷第59至65頁、第183頁、本院卷一  
25 第197至200頁、第147至151頁、第169頁、第155至161頁、  
26 第211頁、本院卷二第23頁、本院卷一第255至257頁、第261  
27 至325頁、第129頁、上開報告書第52、53、54頁、本院卷二  
28 第3、5頁），兩造就此亦無爭執（見本院卷二第58、59頁、  
29 本院卷一第216、217頁），上開事實首堪認定。

30 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
31 但因物之使用目的不能分割或契約定有不可分割之期限者，

01 不在此限。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共  
02 有人得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第5項定  
03 有明文。又數人共有未登記建物之事實上處分權，而就分割  
04 之方法不能協議決定者，法院得因部分共有人之請求，為裁  
05 判分配（最高法院111年度台簡上字第9號判決意旨參照）。  
06 查兩造間就共有之系爭房地無不分割之約定，亦無不能分割  
07 之情事，然就系爭房地無法達成協議之分割；是以，謝三郎  
08 請求合併分割系爭房地，與上開規定及說明相符，應有理  
09 由。

10 (三)再按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請  
11 求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有  
12 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
13 人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於  
14 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
15 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中  
16 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償  
17 之。民法第824條第2、3項分別定有明文。法院為裁判分割  
18 時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意  
19 願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與  
20 其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公  
21 平，始為適當公平（最高法院112年度台上字第1585號判決  
22 意旨參照）。查：

- 23 1. 系爭土地因作為花蓮縣政府61年花建使184號使用執照之建  
24 築基地而遭套繪中，該使照之建物即為系爭房屋，經函詢主  
25 管機關花蓮縣政府可否依系爭房屋5間之共用壁垂直分別分  
26 割系爭土地成5區塊，其以A函文回覆：以此辦理分割土地並  
27 無相關限制等語（見本院卷一第211頁、上開(一)、(乙)內  
28 容），可見本件以5間房屋及其占用土地範圍即分別為A、  
29 B、C、D、E房地5區塊方式各別分割予各共有人，系爭土地  
30 即不受套繪管制而得原物分割。又共有物分割之方法，須先  
31 就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配

01 於各共有人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其  
02 應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之  
03 一途（最高法院51年台上字第271號判例意旨參照），原審  
04 徒以系爭土地遭套繪管制而判令以全部變價方式分割，未考  
05 慮仍有上述之原物分割方法，原審認定即不可採。

06 2. 再者，就兩造所提之上開分割方案，本院審酌：①B、C房地  
07 為謝雲麟經營羊肉爐店使用，謝雲麟希望該房地分割於己，  
08 其他共有人並無反對意見（見本院卷二第24頁、第58頁），  
09 故B、C房地分割予謝雲麟，應屬適當。②D房地為謝蘭梅  
10 （及其母）占有使用，謝氏2人及謝三郎同意其分得D房地  
11 （見本院卷二第24頁、第58頁），謝蘭梅亦無意見，故D房  
12 地分割予謝蘭梅，亦為適宜。③A、E房地部分，謝雪鴻及謝  
13 三郎均表示希望分得A房地。查A房地現借予黃秋瑢（即謝氏  
14 2人之兄謝雲龍之配偶）經營早餐店使用；E房地則為謝雲麟  
15 占用。又謝氏2人為姊弟關係並表示分得房地希望相鄰（見  
16 本院卷一第45、49頁戶籍資料、本院卷二第24頁），考量謝  
17 雪鴻應有部分比例較謝三郎多，A房地面積較E房地大，若採  
18 A房地分割予謝雪鴻、E房地則分割予謝三郎方案，較接近兩  
19 人按原應有部分比例所應分得之原物範圍，且謝蘭梅與謝三  
20 郎亦為姊弟關係（見本院卷一第43、53頁戶籍資料），親屬  
21 關係較近者分得相鄰範圍，有利於日後一併使用（即「A、  
22 B、C房地」分歸為謝氏2人、「D、E房地」為謝蘭梅與謝三  
23 郎2人），故A房地分割予謝雪鴻、E房地分割予謝三郎，較  
24 為合宜。

25 3. 兩造就所分得部分是否需金錢補償部分：

26 (1) 本件應採系爭房地原物分割方式，方法即為A房地分割予謝  
27 雪鴻、B、C房地分割予謝雲麟、D房地分割予謝蘭梅、E房地  
28 分割予謝三郎（即如附表1所示），已如前述，核算後兩造  
29 各自分得面積與原應有部分比例換算後得分配面積不同。又  
30 系爭房地經送廉誠不動產估價師事務所為鑑估後，價值為：  
31 ①系爭房屋總價為103萬9,440元，依A屋、B屋、C屋、D屋、

01 E屋面積比例計算價額依序為299,561元、187,677元、151,5  
02 85元、184,067元、216,550元。②系爭土地（總面積288平  
03 方公尺）總價為2,208萬9,600元，系爭房地總價為2,312萬  
04 9,040元（見上開(一)、(丁)內容）。另謝氏2人及謝三郎就本件  
05 採原物分割而需找補時均同意依上開價值找補金額（見本院  
06 卷二第59頁），是依A地、B地、C地、D地、E地各占用系爭  
07 土地面積（如附圖及附表2所示）比例計算各土地價額依序  
08 為636萬6,100元（A地計算式： $2,208萬9,600元 \times 83/288$ ）、  
09 398萬8,400元（B地計算式： $2,208萬9,600元 \times 52/288$ ）、32  
10 2萬1,400元（C地計算式： $2,208萬9,600元 \times 42/288$ ）、391  
11 萬1,700元（D地計算式： $2,208萬9,600元 \times 51/288$ ）、460萬  
12 2,000元（E地計算式： $2,208萬9,600元 \times 60/288$ ）。據此，  
13 依上開方式分割後，兩造各分配房地部分價值分別為：①謝  
14 雪鴻：A房地為666萬5,661元（計算式： $299,561元 + 636萬$   
15  $6,100元$ ）；②謝雲麟：B、C房地合計為754萬9,062元（計  
16 算式： $187,677元 + 151,585元 + 398萬8,400元 + 322萬1,400$   
17  $元$ ）；③謝蘭梅：D房地為409萬5,767元（計算式： $184,067$   
18  $元 + 391萬1,700元$ ）；④謝三郎：E房地為481萬8,550元  
19 （計算式： $216,550元 + 460萬2,000元$ ）。並以此計算本件  
20 共有人是否應對他人為金錢補償。

21 (2)又謝雪鴻、謝雲麟、謝蘭梅、謝三郎應有部分比例如附表3  
22 所示，依系爭房地總價2,312萬9,040元計算各原有應有部分  
23 價值，金額依序為925萬1,616元（計算式： $2,312萬9,040元$   
24  $\times 2/5$ ）、462萬5,808元（計算式： $2,312萬9,040元 \times 1/5$ ）、  
25 462萬5,808元（計算式： $2,312萬9,040元 \times 1/5$ ）、462萬5,8  
26 08元（計算式： $2,312萬9,040元 \times 1/5$ ）。是各共有人就系爭  
27 房地「實際分配所得部分」與「應分得部分」之價差分別  
28 為：①謝雪鴻：不足258萬5,955元（計算式： $A房地價值666$   
29  $萬5,661元 - 925萬1,616元$ ）；②謝雲麟：超額292萬3,254  
30 元（計算式： $B、C房地價值754萬9,062元 - 462萬5,808$   
31  $元$ ）；③謝蘭梅：不足53萬41元（計算式： $D房地價值409萬$

01 5,767元—462萬5,808元)；④謝三郎：超額19萬2,742元  
02 (計算式：E房地價值481萬8,550元—462萬5,808元)。

03 (3)按原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價  
04 值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人  
05 即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，  
06 並依各該短少部分之比例，定其給付金額（最高法院85年台  
07 上字第2676號判例意旨參照）。是以，謝雲麟、謝三郎既多  
08 分配分別為292萬3,254元、19萬2,742元之價值（兩者合計3  
09 11萬5,996元）；謝雪鴻、謝蘭梅則少分配分別為258萬5,95  
10 5元、53萬41元之價值（兩者合計亦為311萬5,996元），依  
11 上開說明方式計算由分得價值較高之共有人按各自分配比例  
12 需補償予分得價值較低共有人之金額後，①謝雲麟應補償謝  
13 雪鴻242萬5,999元（計算式：292萬3,254元×2585955/31159  
14 96）、補償謝蘭梅49萬7,255元（計算式：292萬3,254元×53  
15 0041/3115996）。②謝三郎應補償謝雪鴻15萬9,956元（計  
16 算式：19萬2,742元×2585955/3115996）、補償謝蘭梅3萬2,  
17 786元（計算式：19萬2,742元×530041/3115996）。

18 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項規定訴請裁判分割  
19 系爭房地，為有理由。本院斟酌兩造取得系爭房地之意願、  
20 考量該房地利用之經濟效益、使用現況，顧全兩造全體共有  
21 人之利益，認以合併分割如附表1所示方法，並由謝雲麟應  
22 補償謝雪鴻242萬5,999元、補償謝蘭梅49萬7,255元。謝三  
23 郎應補償謝雪鴻15萬9,956元、補償謝蘭梅3萬2,786元等之  
24 原物分割兼採金錢補償之分割方法為適當。從而，原審判決  
25 系爭房地為變價分割，即有未洽。上訴意旨指摘原判決不  
26 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第  
27 1至2項所示。

28 七、又分割共有物之方法本應由法院斟酌決定適當之分割方法，  
29 不因何造起訴而有不同，故本件上訴雖為有理由，惟如由敗  
30 訴之謝三郎負擔全部訴訟費用（含不動產估價費用），有失  
31 公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知本件訴訟費用

01 應由兩造按分割前應有部分比例負擔。  
02 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。  
03 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
04 民事第一庭審判長法官 劉雪惠  
05 法官 廖曉萍  
06 法官 鍾志雄

07 以上正本係照原本作成。  
08 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
09 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
10 (均須按他造當事人之人數附繕本)。上訴時應提出委任律師或  
11 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師  
12 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項  
13 但書或第2項(詳附註)所定關係之釋明文書影本。如委任律師  
14 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
16 書記官 蔣若芸

17 附表1：  
18

編號	分別共有人	原物分割取得部分	取得部分占用面積
1	謝雪鴻	花蓮縣○○鎮○○段0○○地號土地上如附圖所示(A)部分土地所有權、及其上門牌號碼同鎮○○路2段87號未辦保存登記房屋事實上處分權。	83平方公尺
2	謝雲麟	花蓮縣○○鎮○○段0○○地號土地上如附圖所示(B)、(C)部分土地所有權、及其上門牌號碼同鎮○○路2段89號、○○街41之1號未辦保存登記房屋事實上處分權。	94平方公尺
3	謝蘭梅	花蓮縣○○鎮○○段0○○地號土地上如附圖所示(D)部分土地所有權、及其上門牌號碼同鎮○○街41之2號未辦保存登記房屋事實上處分權。	51平方公尺
4	謝三郎	花蓮縣○○鎮○○段0○○地號土地上如附圖所示(E)部分土地所有權、及其上門牌號碼同鎮○○街41之3號未辦保存登記房屋事實上處分權。	60平方公尺

01 附表2：

02

編號	不動產	占用系爭土地面積（參附圖所示）
1	A房地	83平方公尺
2	B房地	52平方公尺
3	C房地	42平方公尺
4	D房地	51平方公尺
5	E房地	60平方公尺
合計面積		288平方公尺

03 附表3：

04

編號	分別共有人	應有部分比例
1	謝雪鴻	5分之2
2	謝雲麟	5分之1
3	謝蘭梅	5分之1
4	謝三郎	5分之1

05 附 註：

06 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

07 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴  
08 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

09 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
10 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
11 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。