

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上字第302號

上訴人 張玉環

邱煊梅

黃曾阿盆

鍾元棟

王徽枝

黎美蘭

蔣月華

高木燦

曾芄涵（原名曾慶蘭）

舒陳明菊

林慧珍

廖采君

黃狀旗（即黃陳月英之承受訴訟人）

蕭敏鈴

蘇鴻娟

謝莊芳玉

姜丁進

蔡德安

許莉萍

冉啓綱（即冉林花妹之繼承人）

01 顏玉雲
02 謝廣興（即謝博文之承受訴訟人）
03 0000000000000000
04 樊淑珍（兼樊葉季珠之承受訴訟人）
05 0000000000000000
06 許薇君
07 蕭明德
08 朱景玲
09 吳清嵐
10 楊美娜
11 張小紅
12 蔡蘇春花
13 溫曼雅
14 舒素蓉
15 0000000000000000
16 吳佩菁
17 0000000000000000
18 劉健華
19 0000000000000000
20 唐麟岳
21 鄧慈嫦
22 朱立仁
23 味婉琪
24 0000000000000000
25 羅章華
26 0000000000000000
27 劉芳芸
28 法定代理人 劉大媛
29 0000000000000000
30 上 訴 人 劉汝惠

01 0000000000000000
02 趙榮琪
03 吳春琴
04 0000000000000000
05 陳美珠
06 林育泓
07 0000000000000000
08 古美美
09 0000000000000000
10 張瑞龍
11 馬淑珍
12 董江海
13 0000000000000000
14 陳惠
15 黃玉玲
16 葉庭嘉
17 李宜軒
18 楊秋梅
19 陳傳琳 (即郭憶南之承當訴訟人)
20 0000000000000000
21 許好
22 0000000000000000
23 視同上訴人 葉榮琴
24 0000000000000000
25 上57人共同
26 訴訟代理人 陳樹村律師
27 陳威廷律師
28 視同上訴人 郭洞銓
29 0000000000000000
30 郭香梅
31 0000000000000000

01 李謝美惠
02 溫時游
03 0000000000000000
04 溫熠明
05 0000000000000000
06 蘇李秀金
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 盧美貌
11 林瑞成律師即林文守之遺產管理人
12 0000000000000000
13 李德文（即李葉金絲、李宗福之繼承人）
14 0000000000000000
15 李德智（即李葉金絲、李宗福之繼承人）
16 0000000000000000
17 張秋菊
18 李政權
19 0000000000000000
20 林震惠
21 0000000000000000
22 0000000000000000
23 郭宗綸
24 郭淑慧
25 0000000000000000
26 兼上2人共同
27 訴訟代理人 郭顏玉杏
28 視同上訴人 丁美月
29 中興保全科技股份有限公司
30 0000000000000000
31 法定代理人 林孝信

01 0000000000000000
02 訴訟代理人 陳郁昕
03 視同上訴人 梁吳阿英
04 0000000000000000
05 冉啟弘（即冉林花妹之繼承人）
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 黃朱月娥
09 郭智慧
10 王樊淑惠
11 0000000000000000
12 溫金珠
13 0000000000000000
14 上 1 人
15 法定代理人 高雄市政府社會局局長謝琍琍
16 0000000000000000
17 訴訟代理人 劉鴻平
18 梁宏哲
19 視同上訴人 王合芬
20 蔡福安
21 蔡佳靜
22 上2人共同
23 法定代理人 羅足喜
24 視同上訴人 林睿辰
25 0000000000000000
26 楊信琪
27 0000000000000000
28 洪欣媛
29 上 1 人
30 法定代理人 甘紋竹

01 視同上訴人 郭蔡蜜貞
02 上 1 人
03 訴訟代理人 吳任偉律師
04 視同上訴人 林瓊華
05 陳明家
06 陳明和
07 上2人共同
08 訴訟代理人 陳簡玉好
09 劉慧恩
10 0000000000000000
11 謝玉娟
12 0000000000000000
13 伍慧菊（即沈恩如之承受訴訟人）
14 0000000000000000
15 陳正昇
16 謝麗美
17 0000000000000000
18 陳沛琳
19 0000000000000000
20 張銘振
21 0000000000000000
22 0000000000000000
23 陳采綾
24 陳明珠
25 0000000000000000
26 陳明霞
27 陳明慧
28 法定代理人 黃玉玲
29 視同上訴人 黃維澄
30 楊玉玲

01 被上訴人 郭聰良

02 訴訟代理人 郭政韶

03 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年6
04 月19日臺灣高雄地方法院106年度訴字第1040號第一審判決提起
05 上訴，本院於111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

06 主 文

07 原判決關於分割方法暨訴訟費用裁判(確定部分除外)部分均廢
08 棄。

09 兩造共有之系爭土地分歸如附表二所示乙組共有人，按附表二
10 「分割後應有部分比例」欄所示之比例維持共有。

11 前項分割結果，如附表三「應給付人」欄所示之人應給付「應受
12 補償人」欄所示之人如附表三所示應補償之金額。

13 第一(確定部分除外)、二審訴訟費用由兩造按附表五所示比例
14 負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面

17 一、本件係請求分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟人全
18 體必須合一確定。原審判決後，僅上訴人提起上訴，依民事
19 訴訟法第56條第1款規定，其上訴效力及於未提起上訴之原
20 審共同被告，爰併列原審其餘共同被告為視同上訴人。

21 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
22 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故在
23 在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為
24 求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對
25 造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，
26 該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施
27 訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種(最高法院101年
28 度台聲字第1367號裁定意旨參照)。經查，上訴人張玉環於
29 原審審理中將其應有部分出售並移轉登記予訴外人A 0 4
30 (如附表一編號4)；視同上訴人張秋菊於原審審理中將其
31 應有部分贈與並移轉登記予訴外人陳秀華、A 1 7各1/2，

01 其後A 1 7復將其應有部分贈與並移轉登記予訴外人A 0
02 6，而陳秀華則將其應有部分贈與並移轉登記予A 1 7（如
03 附表一編號15）；視同上訴人王樊淑惠於原審審理中將其應
04 有部分贈與並移轉登記予上訴人樊淑珍（如附表一編號4
05 6）；上訴人鄧慈嫻於原審審理中將其應有部分出售並移轉
06 登記予訴外人黃俊銘，再由黃俊銘出售並移轉登記予訴外人
07 A 1 3（如附表一編號69）；視同上訴人伍慧菊於原審審理
08 中將其應有部分出售並移轉登記予訴外人A 0 7（如附表一
09 編號81）；視同上訴人楊玉玲於原審審理中將其應有部分出
10 售並移轉登記予訴外人A 0 1，而A 0 1嗣於本院審理中再
11 出售並移轉登記予訴外人A 1 5（如附表一編號104）；上
12 訴人許莉萍於本院審理中將其應有部分出售並移轉登記予上
13 訴人許薇君，而許薇君於嗣後再將其應有部分出售並移轉登
14 記予訴外人A 1 0（如附表一編號38）；上訴人楊美娜於本
15 院審理中將其應有部分出售並移轉登記予訴外人A 1 1（如
16 附表一編號53）；視同上訴人洪欣媛於本院審理中將其應有
17 部分出賣並移轉登記予訴外人田依萍，田依萍再於嗣後出售
18 並移轉登記予訴外人A 1 2（如附表一編號67）；上訴人林
19 育泓於本院審理中將其應有部分1/2贈與並移轉登記予訴外
20 人A 1 4（如附表一編號86）等節，有土地登記謄本及異動
21 索引可稽（證據出處見附表一上開各欄）。惟上開應有部分
22 受讓人均未聲明承當訴訟，基於當事人恆定原則，仍列張玉
23 環、張秋菊、王樊淑惠、鄧慈嫻、伍慧菊、楊玉玲、許莉
24 萍、楊美娜、洪欣媛、林育泓為本件當事人，附此敘明。

25 三、視同上訴人郭洞銓、郭香梅、李謝美惠、溫時游、溫熠明、
26 蘇李秀金、盧美貌、林瑞成律師即林文守之遺產管理人、李
27 德文、李德智、張秋菊、李政權、林震惠、丁美月、梁吳阿
28 英、冉啟弘、黃朱月娥、郭智慧、王樊淑惠、王合芬、蔡福
29 安、蔡佳靜、林睿辰、楊信琪、洪欣媛、林瓊華、劉慧恩、
30 謝玉娟、伍慧菊、陳正昇、謝麗美、陳沛琳、張銘振、陳采
31 綾、陳明珠、陳明霞、陳明慧、黃維澄、楊玉玲經合法通

01 知，均未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條
02 所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
03 決。

04 四、至原判決當事人欄中另列有謝金伶（即謝博文之繼承人），
05 惟原審業於民國109年3月9日裁定由上訴人謝廣興為謝博文
06 之承受訴訟人續行訴訟，且謝金伶亦非土地共有人，自非上
07 訴效力所及，而非本院審理範圍。

08 貳、實體方面

09 一、被上訴人主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○○段0000地
10 號土地（下稱系爭土地），應有部分各如附表一所示。兩造
11 就系爭土地無不為分割之約定，且依土地使用目的或法令規
12 定，亦無不能分割之情事，惟迄無法達成分割協議。系爭土
13 地上雖建有如附表一所示之建物，惟依建物坐落現況，如按
14 各共有人應有部分比例為原物分割，兩造分得面積恐過於狹
15 小，抑或有礙於建築物、巷道及公設防火巷而難以使用，徒
16 增日後使用、出入困難，有礙各分得人日常生活使用，難以
17 發揮經濟上之整體利用價值，故以原物分配之方式分割並非
18 妥適，應以變價方式，使系爭土地之市場價值得以極大化，
19 並避免妨礙分得人日常生活使用，故認系爭土地之分割以變
20 價後按兩造如附表一所示應有部分比例分配價金較為適當
21 （下稱方案一）。又系爭土地原共有人即訴外人冉林花妹已
22 於起訴前死亡，其繼承人為冉啟綱、冉啟弘，尚未辦理繼承
23 登記（如附表一編號39）；原共有人即訴外人李葉金絲、李
24 宗福於起訴前死亡，其繼承人為李德文及李德智，尚未辦理
25 繼承登記（此部分於原審判決後已由李德文一人辦理繼承登
26 記完畢，如附表一編號14、57）；原共有人林文守於原審審
27 理中死亡，遺產管理人林瑞成律師尚未辦理繼承登記（如附
28 表一編號13），併請求冉啟綱、冉啟弘、李德智、李德文、
29 林瑞成律師即林文守遺產管理人辦理繼承登記。爰依民法第
30 823、824條規定提起本件訴訟，並於原審聲明：（一）請求判決
31 將兩造共有之系爭土地准予變賣，所得價金由兩造按如附表

01 一所示之應有部分比例分配；(二)李德文及李德智應就被繼承
02 人李葉金絲、李宗福所有系爭土地之應有部分各56/10,00
03 0，辦理繼承登記；(三)冉啟綱及冉啟弘應就被繼承人冉林花
04 妹所有系爭土地之應有部分56/10,000，辦理繼承登記；(四)
05 林瑞成律師即林文守遺產管理人應就被繼承人林文守所有系
06 爭土地之應有部分56/10,000，辦理繼承登記。

07 二、上訴人及視同上訴人則以：

08 (一)陳傳琳、葉庭嘉、林慧珍、謝玉娟、謝莊芳玉、馬淑珍、趙
09 榮琪、楊秋梅、劉汝惠、劉健華、吳佩菁、邱煊梅、鍾元
10 棟、吳清嵐、許莉萍、張秋菊、楊美娜、劉慧恩、劉芳芸、
11 王合芬、林瓊華、朱景玲、陳惠、黃陳月英、蘇鴻娟、李謝
12 美惠、樊淑珍、王樊淑惠、廖采君、鄧慈嫦、許好均以：系
13 爭土地乃伊等所有如附表一所示建物所屬區分所有建物之建
14 築基地，且為供住戶通行之巷道及防火巷等用途之建築法定
15 空間，依民法第823條第1項但書規定，系爭土地有因物之使
16 用目的不能分割之情事，且公寓大廈之基地權利不得與該建
17 物之專有部分與其所屬共有部分分離而為移轉或設定負擔，
18 故被上訴人不得請求分割系爭土地等語。

19 (二)中興保全股份有限公司（下稱中興保全公司）係以：伊在系
20 爭土地上有如附表一所示建物，該建物現況良好，並供作擺
21 放保全器材、電信傳訊及員工宿舍之用，經濟價值甚高，有
22 保存之必要，故不同意分割系爭土地等語。

23 (三)郭蔡蜜貞、郭淑慧均稱：伊於系爭土地上並無建物，無法使
24 用系爭土地，但每年卻須繳納地價稅，同意將系爭土地變價
25 分割，或由實際使用系爭土地之人將持分買回等語。

26 (四)郭洞銓則以：伊於系爭土地上並無建物或其他地上物存在，
27 雖同意分割系爭土地，但因伊所有坐落高雄市○○區○○○
28 段0000000地號土地與系爭土地相鄰，宜將系爭土地如原判
29 決附圖所示A部分劃歸伊單獨所有，使伊得以合併使用，而
30 發揮土地最大效用，而原判決附圖所示B部分則因共有人眾
31 多，無法為原物分配，宜變賣之，賣得價金由其他共有人按

01 應有部分比例分配（下稱方案二），惟若法院認方案二並非
02 適當，則同意將系爭土地變價分割等語。

03 (五)葉榮琴、顏玉雲、陳沛琳、王徽枝、董江海、古美美、高木
04 燦則均以：對方案一、二均不同意等語。

05 (六)其餘上訴人及視同上訴人經合法通知，均未提出書狀作任何
06 聲明或陳述。

07 三、原審判決：(一)李德文及李德智應就被繼承人李葉金絲、李宗
08 福所有系爭土地之應有部分各56/10,000辦理繼承登記。(二)
09 冉啟綱及冉啟弘應就被繼承人冉林花妹所有系爭土地之應有
10 部分56/10,000辦理繼承登記。(三)林瑞成律師即林文守之遺
11 產管理人應就被繼承人林文守所有系爭土地之應有部分56/1
12 0,000辦理繼承登記。(四)兩造共有之系爭土地分歸如原判決
13 附表二所示乙組共有人，按原判決附表二「分割後應有部分
14 比例」欄所示之比例維持共有。(五)如原判決附表三「應給付
15 人」欄所示之人應給付「應受補償人」欄所示之人如原判決
16 附表三所示應補償之金額。上訴人不服提起上訴，上訴聲
17 明：(一)原判決廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之
18 訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至李德文、李德
19 智、冉啟綱、冉啟弘、林瑞成律師即林文守遺產管理人辦理
20 繼承登記部分，未據其等上訴，已告確定，不另贅述）。

21 四、本院論斷：

22 (一)系爭土地可否分割？

23 按各共有人，除法令另有規定或因物之使用目的不能分割或
24 契約訂有不分割之期限外，得隨時請求分割共有物。共有物
25 之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議決
26 定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於各共有
27 人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款分別定
28 有明文。上訴人固辯以被上訴人及郭宗綸、郭淑慧、C 0 6
29 1之被繼承人即訴外人郭元坪與其他共有人前於70年3月
30 間，以地主之身分，與建商達成合意並出具土地使用權同意
31 書，提供系爭土地建築集合式建物，足認當時即有提供系爭

01 土地作為建物基地坐落及巷道永久使用且不為分割之意，故
02 系爭土地顯有民法第823條第1項但書所稱「因物之使用目的
03 不能分割者」之情形云云，並提出土地使用權同意書為證
04 （見原審卷四第82頁）。經查：

05 1.系爭土地上存有如附表一「系爭土地上有無建物」欄所
06 示，領有（00）高縣建局建管字第0000號、第0000-1號及
07 （00）高縣建局建管字第0000、0000-1、0000-2、0000-
08 3、0000-4號等使用執照之已辦保存登記區分所有建物
09 （以下合稱系爭區分所有建物），有系爭土地上建物之登
10 記謄本（見第204頁以下）及前揭使用執照相關資料（見
11 原審卷四第51-158頁）附卷可稽，系爭土地乃系爭區分所
12 有建物之建築基地及法定空地，固堪認定。

13 2.然關於系爭土地是否因其上存有系爭區分所有建物而不得
14 分割乙節，經高雄市政府工務局函覆稱「依建築基地法定
15 空地分割辦法第3條規定『建築基地之法定空地併同建築
16 物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之。一、
17 每一建築基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連
18 接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建築基地之建蔽率應
19 合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請
20 而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。三、每一
21 建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。四、每一建
22 築基地之建築物應具獨立之出入口』，系爭土地領有前述
23 使用執照，請依建築基地法定空地分割辦法規定，辦理法
24 定空地分割」等語（見原審卷四第16至17頁、本院卷二第
25 225至226頁）；嗣本院再以原審所採分割方案（即部分變
26 價分割、部分原物分割，且僅於共有人間轉換持分比例，
27 並未有實際土地分割線之劃分）詢問高雄市工務局是否符
28 合上開分割辦法第3條各款之規定，則據覆以「因檢討上
29 開建築基地法定空地分割辦理規定時須有實際分割尺寸及
30 面積以供判斷，本案倘無實際土地分割線之劃分方案，本
31 局無法核判」等語在卷（見本院卷二第361至362頁）。故

01 系爭土地雖為系爭區分所有建物之建築基地及法定空地，
02 然如所採行之分割方法（僅於共有人間移轉應有部分比
03 例）未違反前開規定，自無不得裁判分割之理，是本件尚
04 無依法令不得分割之情形，上訴人徒以系爭土地為系爭所
05 有建物之基地及法定空地即謂系爭土地不得分割，尚無可
06 採。

07 3.按民法第823條第1項所謂因物之使用目的不能分割，係指
08 共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可或缺，或
09 為一權利之行使所不可或缺者而言。例如界標、界牆、區
10 分所有物之共有基地、共有之通路等均是（最高法院50年
11 台上字第970號判決意旨參照）。惟前開裁判意旨所指
12 因他物之用，而為其物之利用或使用目的，係指共有物因
13 本身之分割，造成他物之利用或使用目的不能完成而言。
14 苟共有物土地之分割，分割後之各筆土地之所有權人及所
15 有權範圍，雖與分割前有所變動，然如分割後之各筆土地
16 所有權人，仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，該法
17 律關係之權利人得繼續對分割後各筆土地所有人主張權利
18 者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物之利用或使
19 用目的不能完成（最高法院109年度台上字第93號判決意
20 旨可參）。本件被上訴人及郭宗綸、郭淑慧、郭聰良、C
21 061、郭蔡蜜貞等人前以系爭區分所有建物無權占用係
22 張土地為由，對系爭區分所有建物之區分所有權人起訴請
23 求返還不當得利，經本院104年度上易字第364號（下稱另
24 案）審理後，以系爭區分所有建物當初係經系爭土地之全
25 體共有人出具前開土地使用權同意書而合法申請建造執照
26 興建並辦理所有權第一次登記，即系爭區分所有建物之起
27 造人係借用系爭土地應有部分以之為建築基地及私設巷道
28 使用（借地建屋），且系爭同意書並未約定使用期限及對
29 價，衡情借貸目的使用完畢應指系爭建物不堪使用或經拆
30 除為止，故系爭區分所有建物占用系爭土地乃屬有權占有
31 為由，駁回被上訴人及郭宗綸等人之訴確定，固有該判決

01 書在卷可稽（見本院卷一第71至85頁），並經本院調取該
02 案卷宗核閱綦詳。然依前開說明，系爭區分所有建物縱有
03 合法使用系爭土地之權源，惟於系爭土地分割後，各分得
04 土地之所有權人之權利範圍雖有不同，因上開使用借貸關
05 係仍繼續存在於分割後之各筆土地上，自仍得繼續提供予
06 系爭區分所有建物使用，故尚難謂因該使用關係之存在，
07 即致系爭土地有因使用目的不能分割之情事。另佐以卷附
08 鍾元棟與原建商間之預定房屋買賣契約書（見本院卷第42
09 4至432頁）第2條載明「房屋及巷道公共設施等所用基地
10 由甲方（即鍾元棟）直接另向地主承購」等語，益徵系爭
11 區分所有建物之最初所有權人於當初買受時，即知建商並
12 未取得系爭土地之全部應有部分，則對其等嗣後如未向地
13 主承購其他系爭土地應有部分，將來即有分割可能顯可預
14 見，且民法為有效促進共有物之利用，本即採簡化共有關
15 係之方向為原則，此由民法第824條第2項規定共有物之分
16 割得因任一共有人請求即得為之亦明，法院實不宜對共有
17 人請求分割增加法律原所無之限制；況系爭土地之原始共
18 有人雖曾出具土地使用權同意書供興建系爭區分所有建
19 物，然其與繼受人等嗣後均未能使用系爭土地，卻長期負
20 擔地價稅等相關費用，亦有違使用者付費之公平原則，則
21 上訴人所辯系爭土地有因物之使用目的不能分割之情事，
22 及被上訴人事後提起本件訴訟有違誠信原則云云，均不足
23 採。

24 4.再被上訴人主張兩造就系爭土地並無訂立不分割之特約，
25 且就分割方法迄未獲得一致協議等情，上訴人並未爭執；
26 從而，系爭土地既無因物之使用目的不能分割，亦無法令
27 或契約限制不分割之情形，則其請求分割系爭土地，即屬
28 有據。

29 (二)系爭土地之分割方法應以何者為適當？

30 按共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
31 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求

01 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
02 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。
03 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物。以價金分配於各共
04 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
05 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受
06 分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以
07 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有
08 物之一部分仍維持共有，民法第824條第1至4項定有明文。
09 次按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其
10 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物
11 之共同部分共有之建築物；區分所有人就區分所有建築物共
12 有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總
13 面積之比例定之。但另有約定者，從其約定；專有部分與其
14 所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定
15 負擔，民法第799條第1、4、5項亦有明定。又法院裁判分割
16 共有物，定其分配，應兼顧全體共有人之利益，斟酌各共有
17 人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用
18 決之，究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人
19 意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等
20 情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束
21 （最高法院84年度台上字第1538號、88年度台上字第600號
22 判決要旨參照）。經查：

23 1. 系爭土地如以變價方式分割（方案一），將致系爭土地與
24 其上之系爭區分所有建物所有權單獨分離而為移轉；而郭
25 洞銓主張將原判決附圖編號A部分分歸其個人單獨所有，
26 編號B部分則由其餘共有人維持共有（方案二），亦將致
27 坐落編號A部分之區分所有建物所有權與基地分離，與民
28 法第799條第5項規定相抵觸，均非妥適。又本件上訴後，
29 兩造就上開2方案均不可採，亦已不再爭執（見本院卷二
30 第345頁），足見此2方案確非適當。

31 2. 系爭區分所有建物之所有權人如附表一所示，此有系爭區

01 分所有建物登記謄本可憑（見第201-308頁），可知系爭
02 土地如附表一編號1、2、13、23、29、30、31、68、72、
03 73所示之共有人（以下合稱甲組共有人）在系爭土地上並
04 無區分所有建物（編號10上訴人鍾元棟部分詳下述3.），
05 而其餘共有人（以下合稱乙組共有人）則同時為坐落系爭
06 土地上之區分所有建物所有權人。本院審酌系爭土地上因
07 存有系爭區分所有建物，並為其建築基地及法定空地，致
08 甲組共有人已無法再於系爭土地上建築房屋或為其他使
09 用，且因民法第799條第4、5項及建築基地法定空地分割
10 辦法之規範限制，系爭土地亦已無法再予細分，若將系爭
11 土地分配予乙組共有人維持共有，再由乙組共有人以金錢
12 補償未受分配之甲組共有人（下稱方案三），將可符合民
13 法第799條第5項及建築基地法定空地分割辦法之規定，亦
14 兼顧甲組共有人之權利及系爭土地之使用狀況，較屬公
15 平，故本院認應以方案三分割較屬妥適。

16 3.鍾元棟另以其對附表一所載系爭土地應有部分及其於系爭
17 土地上並無登記建物（附表一編號10）等節固不爭執，然
18 其為附表一編號107所示建物即門牌號碼○○路00巷0之3
19 號房屋（下稱系爭0之3號房屋）之實際權利人，系爭0之3
20 號房屋雖登記於劉克源（原判決誤為吳克源）名下，實際
21 均由其使用收益，其並於該處設立戶籍，如認系爭土地得
22 以分割，其應與其他具區分所有建物所有權之共有人共同
23 列為乙組進行分割等語，並提出預定不動產買賣契約書、
24 本院104年度上易字第364號返還不當得利事件（下稱另
25 案）筆錄、鍾元棟戶籍謄本、系爭0之3號房屋歷史房屋稅
26 單、建照執照變更起造人紀錄表、另案判決書等件（見本
27 院卷一第417至437頁、卷二第75至160頁）為證；被上訴
28 人及郭宗綸、郭淑惠、C061、中興保全公司、郭蔡蜜
29 貞等人則以鍾元棟無法證明其與劉克源間存有借名登記關
30 係，仍應列為甲組共有人云云。查證人即劉克源之子A0
31 3於本院到庭證稱系爭0之3號房屋目前仍是鍾元棟使用並

01 居住其內，其並不知道鍾元棟與劉克源間就該房屋之借名
02 登記關係，兩人也沒有任何關係，劉克源係陸軍少將退
03 伍，退伍之後一直住在臺北文山區家中，其係因另案收到
04 法院通知，才循址去找到鍾元棟，請鍾元棟提供相關資料
05 後，認為系爭0之3號房屋之房屋稅金、買賣價金應該都是
06 鍾元棟出的，因為劉克源並沒有繳過，且房子一蓋好就是
07 鍾元棟搬進去住，其與母親商量後，認為時間已經過這麼
08 久，復始終都是鍾元棟繳納系爭0之3號房屋之相關稅金，
09 並未造成追繳的情形，其等也不想追究，現在相關繼承人
10 也沒有意願就系爭0之3號房屋辦理繼承登記，其個人與母
11 親、劉文雄均同意將該屋回復登記給鍾元棟，至於其他繼
12 承人其無法聯繫，無法代表發言等語在卷（見本院卷二第
13 3787至384頁）。本院審酌系爭0之3號房屋雖登記為劉克
14 源所有，惟始終由鍾元棟占有使用並支付房屋相關費用，
15 足認鍾元棟就系爭0之3號房屋確與劉克源有使用之約定，
16 多年來始未有任何爭議，則為保障鍾元棟日後得完整使用
17 系爭0之3號房屋暨其坐落基地與法定空地之權利，自應將
18 鍾元棟與其他具系爭區分所有建物所有權之共有人均歸為
19 乙組共有人，方為適當。

20 4.本件應採方案三之方式分割，業如上述，則依民法第799
21 條第4項規定，系爭區分所有建物之所有權人持有基地即
22 系爭土地之應有部分比例，應按各戶區分所有建物之專有
23 部分面積（分別如附表一所示，鍾元棟部分則按劉克源名
24 下系爭0之3號房屋之專有部分面積計算），占各戶所屬該
25 棟公寓專有部分總面積之比例定之。本院就此囑託中誠不
26 動產估價事務所（下稱中誠事務所）依上開原則及比例，
27 製作中誠高估字第00000000-3號不動產估價報告書（下稱
28 系爭3號估價報告），計算乙組共有人（包含各區分所有
29 建物之所有權人及鍾元棟）分割後就系爭土地之應有部分
30 比例如系爭3號估價報告內「分割前、後各共有人分得價
31 格差異彙整表」中「分割後土地原應有部分比例」欄所示

01 (見外放系爭3號估價報告第9頁)。至附表一編號108、1
02 09號所示之區分所有建物所有權人即訴外人吳寶鳳、林文
03 得，因並非系爭土地共有人，其等於系爭土地分割後尚無
04 從分配取得系爭土地應有部分，故經本院將該2人之區分
05 所有建物專有部分所占比例剔除，並按前述「分割後土地
06 原應有部分比例」欄所示乙組共有人之應有部分比例調整
07 後，系爭土地採方案三分割後之乙組共有人應有部分比
08 例，即如附表二之「分割後應有部分比例」欄所示。

09 (三)系爭土地分割後應如何補償？

10 1.按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
11 分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。
12 故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，
13 均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，
14 且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。又按
15 共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有
16 人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人
17 取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢
18 為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為
19 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額
20 對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部
21 分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有
22 物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85台上字第2676號
23 裁判要旨參照）。

24 2.系爭土地採方案三之方式分割後，因甲組共有人未能按其
25 等之應有部分受分配，自應以金錢補償之。原審囑託中誠
26 事務所鑑定系爭土地市價，經分析系爭土地之特性、利用
27 現況、公共設施便利性及周遭環境，並參考鄰近相類似地
28 形土地之實價登錄成交價格，並依其個別因素調整調整價
29 格參數後，認系爭土地之每平方公尺市價為新臺幣（下
30 同）43,477元乙節，此有該所中誠高估字第00000000號不
31 動產估價報告書可參（見外放該估價報告第109頁），本

01 院審酌上開估價結果，係經中誠事務所派員實地調查，蒐
02 集並查該證比較標的相關資料，選擇與勘估標的條件相同
03 或類似之比較標的，並以系爭土地為本件估價之基準地，
04 應用比較法、土地開發分析法為評估方法，評估基準地即
05 系爭土地之單價為每平方公尺43,477元，自屬客觀可採。
06 則甲組共有人於系爭土地採方案三之方式分割後，因未按
07 其等原應有部分分配土地所減少之財產價值係如附表二
08 「減少金額」欄所示；而乙組共有人於系爭土地採方案三
09 之方式分割後，因取得較其等原應有部分多之應有部分比
10 例，財產價值增加數額則如附表二「調整後增加金額」欄
11 所載，且兩造對此補償金額之計算亦均表示不爭執（見本
12 院卷三第150頁），故依前引規定及說明，乙組共有人應
13 以金錢補償甲組共有人，各共有人應互為找補之金額則如
14 附表三所示。

15 (四)另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
16 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
17 質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共
18 有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法
19 第824條之1條第2項定有明文。查系爭土地之抵押權人如附
20 表四所示，此有系爭土地登記謄本在卷可證（見本院卷三第
21 207至233頁）。經原審及本院依職權分別對其等告知訴訟
22 （見第42頁、卷五第60頁、本院送達證書專卷三第157至195
23 頁），惟其等均未依民事訴訟法第59條規定提出參加書狀表
24 明參加訴訟，核已生上開民法第824條之1第2項第3款所定
25 告知訴訟之效力，則附表四所示抵押權人就系爭土地之抵押
26 權，均移存於其等之抵押義務人所分得部分，併此敘
27 明。

28 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條、第824條規定，請求就
29 系爭土地為分割，係屬有據。又系爭土地之分割方案經斟酌
30 系爭土地性質、使用現狀、經濟效用、相關法規限制及共有
31 人之意願等情，認應採方案三之方式分割，並就鍾元棟部分

01 依系爭0之3號房屋之專有部分面積列入乙組共有人，即由附
02 表二所示乙組共有人按附表二「分割後應有部分比例」欄所
03 示比例繼續維持共有，較為適當。另因系爭土地採方案三之
04 方式分割後，甲組共有人未受分配土地，經參考鑑價結果找
05 補計算後，認各共有人應互為找補之金額如附表三所示。原
06 審所為分割方法，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不
07 當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如
08 主文第二、三項所示。

09 六、本件為判決基礎之事實已明，兩造其餘攻擊或防禦方法於訴
10 訟結果不生影響，故不逐一論述，附此敘明。

11 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日

13 民事第五庭

14 審判長法 官 蘇姿月

15 法 官 郭宜芳

16 法 官 謝雨真

17 以上正本證明與原本無異。

18 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其
19 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書
20 （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
21 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律
22 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 11 日

24 書記官 陳勃諺

25 附註：

26 民事訴訟法第466條之1：

27 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
28 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

29 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
30 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
31 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

01 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

02 附表一

編號	當事人 成為共有人 之時間	應有部分 (出處 本院卷三)	於系爭土地上有無建物 【建號、建物門牌、出處 (原審卷三)】	備註(出處)
1	郭聰良 81.11.10	1/28 (卷三P171)	無	被上訴人
2	郭洞銓 69.06.28	1/7 (卷三P159)	無	
3	郭香梅 70.12.30	56/10000 (卷三P159)	建號：高雄市○○區○○○段 ○○○○0000○號 門牌：○○路00巷0之0號 (P239)	
4	A 0 4 106.4.19	56/10000 (卷三P201)	0000建號 ○○路00巷0號 (P257)	●張玉環106.4.19以 買賣移轉登記與A 0 4(本院卷三P51 7)
5	李謝美惠 71.8.20	56/20000 (卷三P159)	0000建號 ○○路00號(權利範圍1/2) (P265)	
6	溫時游 71.8.20	56/10000 (卷三P161)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P264)	
7	邱煊梅 71.8.20	56/10000 (卷三P161)	0000建號 ○○路00巷0號 (P228)	
8	溫熠明 71.8.20	56/10000 (卷三P161)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P229)	
9	黃曾阿盆 71.8.20	56/10000 (卷三P161)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P260)	
10	鍾元棟 71.9.20	56/10000 (卷三P161)	無	
11	蘇李秀金 71.9.20	56/10000 (卷三P163)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P301)	
12	盧美貌 71.10.14	56/10000 (卷三P163)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P269)	
13	林文守 71.11.27 (遺產管理 人林瑞成律 師)	56/10000 (卷三P163)	無	●108.2.15死亡 台灣高雄少年及家事 法院選任林瑞成律師 為林文守之遺產管理 人(原審卷五P214-2 17)
14	李德文	56/10000	0000建號	●原共有人葉金絲於

+	109.12.3	(卷三P205)	○○路00號 (P296)	104.3.3死亡，繼承人已辦理分割繼承登記。 (李德文、李德智均為繼承人，惟僅登記為李德文名下)
15	A 1 7 109.7.14	28/10000 (卷三P205)		●原共有人張秋菊107.12.4贈與應有部分各1/2予陳秀華、A 1 7 (本院卷三P520) ●A 1 7 108.4.17贈與應有部分1/2予A 0 6 (本院卷三P521) ●陳秀華109.7.14贈與應有部分1/2予A 1 7 (本院卷三P523) A 0 6 部分於111.3.17經查封登記 (本院卷三P527)
	A 0 6 108.4.17	28/10000 (卷三P201)		
16	王徽枝 73.5.14	56/10000 (卷三P163)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P211)	
17	黎美蘭 75.7.14	56/10000 (卷三P165)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P248)	
18	蔣月華 75.7.30	56/10000 (卷三P165)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P236)	
19	高木燦 76.6.17	56/10000 (卷三P165)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P238)	
20	曾芄涵即曾 慶蘭 94.9.12	56/10000 (卷三P165)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P209)	
21	舒陳明菊 78.3.13	56/10000 (卷三P167)	0000建號 ○○路00巷00號 (P247)	
22	林慧珍 79.10.23	56/10000 (卷三P167)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P254)	
23	李政權 80.3.27	56/10000 (卷三P167)	無	
24	林震惠 80.9.24	56/10000 (卷三P167)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P217)	
25	廖采君 80.11.1	56/10000 (卷三P169)	0000建號 ○○路00之0號 (P268)	

(續上頁)

01

26	黃狀旗 108. 8. 14	56/10000 (卷三P203)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P207)	●原共有人黃陳月英 108. 3. 20死亡，應 有部分由黃狀旗繼 承，已辦理分割繼 承登記(原審卷五 P229)
27	蕭敏鈴 81. 4. 30	56/10000 (卷三P169)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P250)	
28	蘇鴻娟 81. 5. 6	56/10000 (卷三P169)	0000建號 ○○路00之0號 (P303)	
29	郭宗綸 81. 11. 10	1/28 (卷三P169)	無	
30	郭淑慧 81. 11. 10	1/28 (卷三P169)	無	
31	C 0 6 1 81. 11. 10	1/28 (卷三P171)	無	
32	謝莊芳玉 82. 2. 22	56/10000 (卷三P171)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P216)	
33	丁美月 83. 1. 10	56/10000 (卷三P171)	0000建號 ○○路00巷00號 (P240)	
34	姜丁進 84. 3. 16	56/10000 (卷三P173)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P290)	
35	中興公司 85. 4. 6	56/10000 (卷三P173)	0000建號 ○○路00巷00號 (P243)	
36	蔡德安 85. 6. 29	56/10000 (卷三P173)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P274)	
37	梁吳阿英 85. 10. 14	46/10000 (卷三P173)	0000建號 ○○路00之0號 (P281)	
38	A 1 0 110. 9. 3	56/10000 (卷三P207)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P223)	●許荊萍 109. 12. 14 買賣予許薇君 (本院卷三P525) ●許薇君 110. 9. 3買 賣予A 1 0 (本院卷三P526)
39	冉林花妹 87. 8. 21	56/10000 (卷三P173)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P287)	●102. 12. 27死亡
	冉啟綱 冉啟弘			●冉林花妹之繼承人 迄未辦理繼承登記
40	顏玉雲 88. 9. 2	56/10000 (卷三P175)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P235)	

(續上頁)

01

41	謝廣興 108.10.1	56/10000 (卷三P203)	0000建號 ○○路00巷00號 (P242)	●原共有人謝博文108.9.2死亡，應有部分由謝廣興繼承，已辦理分割繼承登記(原審卷五P229)
42	黃朱月娥 89.9.15	56/10000 (卷三P175)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P210)	
43	郭智慧 89.11.14	56/10000 (卷三P175)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P246)	
44	樊淑珍 90.6.28	56/10000 (卷三P175)	0000建號 ○○路00之0號 (P267)	
45	樊淑珍 108.8.14	56/30000 (卷三P177)	0000建號 ○○路00之0號(權利範圍1/3) (P308)	●原共有人樊葉季珠108.5.1死亡，應有部分因分割繼承登記予樊淑珍(原審卷五P246、原審卷六P55-57)
46	樊淑珍 108.8.14	56/30000 (卷三P177)	同上	●王樊淑惠之應有部分於108.8.14因買賣移轉登記予樊淑珍
47	樊淑珍 91.4.10	56/30000 (卷三P177)	同上	
48	許薇君 91.4.18	56/10000 (卷三P177)	0000建號 ○○路00巷0號 (P212)	
49	蕭○○ 91.4.23	56/10000 (卷三P177)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P233)	
50	朱景玲 92.4.28	56/10000 (卷三P177)	0000建號 ○○路00之0號 (P304)	
51	溫金珠 92.11.20	50/10000 (卷三P179)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P245)	●依法為輔助宣告由高雄市社會局局長為其輔助人(高雄少家法院106監宣000號)
52	吳清嵐 93.2.19	56/10000 (卷三P179)	0000建號 ○○路00巷0號 (P213)	
53	A 1 1 110.4.13	56/10000 (卷三P203)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P215)	●楊美娜於110.4.13買賣予A 1 1(本院卷三P526)
54	張小紅 94.3.14	56/10000 (卷三P179)	0000建號 ○○路00之0號 (P282)	
55	王合芬	56/10000	0000建號	

(續上頁)

01

	94.8.4	(卷三P179)	○○路00巷0之0號 (P222)	
56	蔡蘇春花 94.8.8	44/10000 (卷三P181)	0000建號 ○○路00之0號 (P300)	
57 + 14	李德文	56/10000 (卷三P205)	0000建號 ○○路00之0號 (P299)	●原共有人李宗福10 3.8.13死亡,繼承 人已辦理分割繼承 登記(李德文、李 德智均為繼承人, 惟僅登記於李德文 名下)
58	溫曼雅 95.6.12	56/10000 (卷三P181)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P277)	
59	蔡福安(未 成年) 95.10.5	28/10000 (卷三P181)	0000建號 ○○路00巷0之0號(權利範圍 1/2) (P270)	92.3.25生 (鳳司調卷P105)
60	蔡佳靜(未 成年) 95.10.5	28/10000 (卷三P181)	同上	90.12.8生 (鳳司調卷P106)
61	舒素蓉 96.1.9	56/10000 (卷三P181)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P259)	
62	吳佩菁 96.2.6	56/10000 (卷三P183)	0000建號 ○○路00巷0號 (P205)	
63	劉健華 96.4.18	56/10000 (卷三P183)	0000建號 ○○路00巷0號 (P220)	
64	林睿辰 96.6.29	56/10000 (卷三P183)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P208)	
65	楊信琪 98.9.30	56/10000 (卷三P183)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P249)	
66	唐麟岳 99.1.6	56/10000 (卷三P185)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P272)	
67	A 1 2 109.11.17	44/10000 (卷三P205)	0000建號 ○○路00之0號 (P306)	●洪欣媛 96.4.13生(鳳司調 卷P113、原審卷一P1 63 ●洪欣媛109.10.5買 賣予田依萍(本院 卷三P524) ●田依萍109.11.17 買予A 1 2(本院 卷三P524)
68	郭蔡蜜貞	1/7	無	

	99.5.13	(卷三P185)		
69	A 1 3 109.2.4	56/10000 (卷三P203)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P285)	●鄧慈嫻109.1.8因買賣移轉登記予黃俊銘 ●109.2.4黃俊銘買賣移轉登記予陳居財(本院卷三P523)
70	林瓊華 101.1.18	56/10000 (卷三P185)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P237)	
71	朱立仁 101.3.5	56/10000 (卷三P185)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P214)	
72	陳明家 101.4.16	1/28 (卷三P187)	無	
73	陳明和 101.4.16	1/28 (卷三P187)	無	
74	味婉琪 101.5.10	56/10000 (卷三P187)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P218)	
75	羅章華 101.8.14	56/10000 (卷三P187)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P244)	
76	劉慧恩 101.10.18	28/10000 (卷三P189)	0000建號 ○○路00巷00之0號(權利範圍1/2) P279	
77	劉芳芸(未成年) 101.10.18	28/10000 (卷三P189)	同上	95.1.3生 (鳳司調卷P123)
78	劉汝惠 101.11.12	56/10000 (卷三P189)	0000建號 ○○路00巷0號 (P226)	
79	趙榮琪 101.11.29	56/10000 (卷三P189)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P261)	
80	謝玉娟 102.1.25	56/10000 (卷三P189)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P271)	
81	A 0 7 108.8.5	56/10000 (卷三P203)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P293)	●原共有人沈思如108.6.2死亡,應有部份由伍慧菊繼承,伍慧菊於108.8.5再出售予A 0 7。 (原審卷五P229、P245反)
82	吳春琴 102.12.30	56/10000 (卷三P191)	0000建號 ○○路00巷0號 (P206)	

(續上頁)

01

83	陳正昇 103. 1. 22	56/10000 (卷三P191)	0000建號 ○○路00之0號 (P263)	
84	陳美珠 103. 2. 19	56/10000 (卷三P191)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P225)	
85	謝麗美 103. 3. 13	56/10000 (卷三P191)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P292)	
86	林育泓 103. 4. 21	56/20000 (卷三P193)	0000建號 ○○路00之0號 (P307)	●林育泓110. 8. 10 由 56/10000 中 贈 予 A 1 4 56/200 00
	A 1 4 110. 8. 10	56/20000 (卷三P207)		
87	陳沛琳 103. 4. 24	56/10000 (卷三P193)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P255)	
88	古美美 103. 6. 27	56/10000 (卷三P193)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P231)	
89	張瑞龍 103. 12. 8	56/10000 (卷三P193)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P291)	
90	張銘振 104. 2. 10	56/10000 (卷三P195)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (見P262)	
91	馬淑珍 104. 5. 25	56/10000 (卷三P195)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P278)	
92	董江海 104. 7. 15	56/10000 (卷三P195)	0000建號 ○○路00號 (P302)	
93	陳惠 104. 9. 25	56/10000 (卷三P195)	0000建號 ○○路00之0號 (P305)	
94	陳采綾 104. 10. 29	56/10000 (卷三P195)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P283)	
95	黃玉玲 104. 11. 12	公司共有56/10000 (卷三P197)	0000建號 ○○路00之0號(公司共有) (P297)	
96	陳明珠 104. 11. 12			
97	陳明霞 104. 11. 12			
98	陳明慧(未 成年) 104. 11. 12			90. 10. 22生 (鳳司調卷P144)
99	葉庭嘉 104. 12. 16	56/10000 (卷三P199)	0000建號 ○○路00巷0號 (P221)	

(續上頁)

01

100	李宜軒 105. 1. 11	56/20000 (卷三P199)	0000 ○○路00號(權利範圍1/2) (P265)	
101	楊秋梅 105. 5. 27	56/10000 (卷三P199)	0000建號 ○○路00巷00號 (P253)	
102	黃維滢 105. 6. 22	56/10000 (卷三P199)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P251)	
103	葉榮琴 105. 9. 7	56/10000 (卷三P201)	0000建號 ○○路00巷0之0號 (P275)	
104	A 1 5 110. 11. 22	56/10000 (卷三P207)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P241)	●楊玉玲之應有部分 108. 3. 26 買賣予 A 0 1 (本院卷三P520) ●A 0 1 110. 11. 22 買賣予 A 1 5 (本院卷三P527)
105	陳傳琳 108. 5. 9	56/10000 (卷三P201)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P288)	●郭憶南之應有部分於 108. 5. 9 出售予陳傳琳 (原審卷五P245、P229)
106	許好 106. 3. 9	280/50000 (卷三P201)	0000建號 ○○路00巷00之0號 (P286)	
107			0000建號 ○○路00巷0之0號 所有權人：劉客源 (P224)	建物所有權人非系爭土地共有人
108			0000建號 ○○路00巷0之0號 所有權人：吳寶鳳 (P230)	建物所有權人非系爭土地共有人
109			0000建號 ○○路00號 所有權人：林文得 (P295)	建物所有權人非系爭土地共有人