

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上字第56號

上訴人 戴志霖
錢耀光（兼阮阿好之承受訴訟人、王燕如承受訴訟人王媿文之承當訴訟人）

林宇康

林建威

林建成

黃士豪（即黃水生之承當訴訟人）

林勝吉

林源輝

周鄭英女

周乃家

周怡芳

周宏璋

周宏賓

羅敏文

羅苑菁

羅紫菱

上列16人

訴訟代理人 凌進源律師

上訴人 袁廖阿鄉

訴訟代理人 張啟祥律師

01 複代理人 蔡宜真律師
02 上訴人 周吉富
03 周郭芬蘭
04 張鄭月霞
05 上列1人
06 訴訟代理人 張真財
07 上訴人 鄭肇東
08 朱沛瑜
09 王宏瑜（即洪麗雲之承當訴訟人）
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 周明輝（即周萬傳之承受訴訟人）
13 00000 0000000000
14 0000000000000000
15 黃文和
16 林坤奉
17 魏憲陽
18 0000000000000000
19 魏憲陸
20 0000000000000000
21 黃施雲嬌
22 0000000000000000
23 周宗成
24 0000000000000000
25 孫鄭心桃
26 0000000000000000
27 上列1人
28 訴訟代理人 孫榮隆
29 上訴人 孫黃玉蘭
30 鄭阿賜
31 周忠利（兼周啟瑞之承受訴訟人）

01 0000000000000000

02 周再興

03 周再成

04 周景良

05 林清賢

06 0000000000000000

07 周仁雄

08 上 列 1 人

09 訴訟代理人 周吉富

10 上 訴 人 董韋豐 (原名董軒廷、董士薰)

11 0000000000000000

12 楊蘇金雀

13 王椿量

14 林德榮

15 林得生

16 林得勝

17 嚴振德

18 林政賢

19 周吉雄

20 周振池

21 周義祥

22 周進財

23 林政霆

24 鄭念育

25 簡廷伊

26 董吳秀鳳

27 周淑玲

28 周煌翔

29 周淑敏

30 許銘中

31 許家榮

01 林得祿
02 莊理忠（即王金泉承受訴訟人王俊男之承當訴訟
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 董傑鳴
06 林素娥（即兼鄭念信承當訴訟人鄭達民之承受訴訟
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 鄭智元（即兼鄭念信承當訴訟人鄭達民之承受訴訟
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 鄭仔倫（即兼鄭念信承當訴訟人鄭達民之承受訴訟
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 陳王阿菜
16 張朝偉
17 0000000000000000
18 張顏秀綢
19 楊健雄（即高素珍之承受訴訟人）
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 上 列53 人
23 訴訟代理人 蔡涵如律師
24 吳晉賢律師
25 廖傑驊律師
26 上 訴 人 周文賢（即周天有之承受訴訟人）
27 0000000000000000
28 周文芳（即周天有之承受訴訟人）
29 0000000000000000
30 周文星
31 韋文雄

01 上 列 1 人
02 訴訟代理人 陳慧珍
03 上 訴 人 馮春烈
04 訴訟代理人 馮世賢
05 上 訴 人 陳江上
06 陳溪泉
07 0000000000000000
08 李尤心
09 柯徐碧雲
10 尤高順
11 薛清智
12 林慶明
13 郭豈鎰
14 王黃梅
15 袁蔚雄
16 葉烈渙
17 陳林美女
18 尤在其
19 金朝宏
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 金伍傑
23 黃錦鳳
24 鄭欽原（即嚴月嬌之承受訴訟人）
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 鄭欽隆（即嚴月嬌之承受訴訟人）
28 0000000000000000
29 鄭欽鴻（即嚴月嬌之承受訴訟人）
30 0000000000000000
31 鄭梅君（即嚴月嬌之承受訴訟人）

01 0000000000000000

02 吳碧華

03 財政部國有財產署南區分署即吳豐榮之遺產管理人

04 0000000000000000

05 上 列 1 人

06 法定代理人 黃莉莉

07 訴訟代理人 魯美菲

08 許肇麟

09 上 訴 人 嚴彩文

10 嚴子翔

11 嚴燕玉

12 周秀金

13 00000 0000000000

14 黃世明

15 黃世瑜

16 楊織裳

17 陳炳福

18 林瑞成

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 林瑞安

22 楊啓清

23 楊舒婷

24 莊慧敏

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 孫偉倬

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 羅周素玉

31 羅靜宜

01 陳彥仲
02 孫菁英
03 兼上列5 人
04 訴訟代理人 莊金妹
05 0000000000000000
06 上 訴 人 林允亮
07 0000000000000000
08 張惠雯
09 黃丹蓉
10 周坤印
11 兼上列1 人
12 訴訟代理人 周坤章
13 上 訴 人 李瑞玫
14 訴訟代理人 王唯任
15 上 訴 人 許來發
16 0000000000000000
17 洪榮發
18 高玉平
19 上 列 1 人
20 訴訟代理人 涂安傑
21 0000000000000000
22 上 訴 人 尤羅美智
23 吳秀端
24 周寶治
25 周金傳
26 上 列 1 人
27 訴訟代理人 張秋菊
28 上 訴 人 趙麗秋
29 蔡文成
30 蔡文凱
31 0000000000000000

01 蔡美珍
02 0000000000000000
03 周惠婷
04 0000000000000000
05 曾好安（原名曾慧茹）
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 兼上列1 人
09 訴訟代理人 孫麗卿
10 上 訴 人 周秀卿
11 蔡孟翰
12 上 列 1 人
13 訴訟代理人 孫楨穗
14 上 訴 人 孫偉倫
15 李世宏
16 董鎧崧
17 董文喜
18 梁宏義
19 董永承
20 陳國安
21 周董靜慧
22 周坤義
23 周裕清
24 周旻勳
25 謝祥熔
26 0000000000000000
27 許美香
28 嚴慧銀
29 周順忠
30 周順隆
31 周淑娟

01 0000000000000000

02 周淑菁

03 陳英在

04 陳保亨

05 陳炯同

06 戴詩珊

07 0000000000000000

08 兼上列1 人

09 訴訟代理人 戴豪廷

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 上 列 2 人

14 訴訟代理人 林彥晴

15 上 訴 人 陳茂誠

16 陳寶

17 薛清拾

18 董瑞程

19 林應久

20 周政宏

21 0000000000000000

22 周政亨

23 周吉明

24 周秀鳳

25 周秀梅

26 黃家隆

27 黃家盛

28 李周四是

29 周梅

30 莊周貴美

31 陳淑真

01 周貴溪
02 張吳幸
03 上 列 1 人
04 訴訟代理人 張軒睿
05 上 訴 人 吳正福
06 潘惠萍 (即潘郭祥美之承當訴訟人)
07 0000000000000000
08 楊登榮
09 盧陳雲英
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 周文貴 (即周黃水秀之承受訴訟人)
13 0000000000000000
14 陳銘灌
15 李玉美
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 邱文正
19 0000000000000000
20 上 列 1 人
21 訴訟代理人 莊罔市
22 上 訴 人 王力正
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 董琨天
26 周揚凱
27 周素珠
28 周陳美惠
29 趙董秀蓮
30 王慈堂
31 何月惠

01 0000000000000000

02 許來成

03 許金樹

04 0000000000000000

05 常國誠

06 0000000000000000

07 周曉雄

08 張周秀珍

09 周昭陽

10 周昭良

11 周詩穎

12 周蔡玉環

13 董騏銘

14 吳珮綾

15 吳蘇明

16 楊育顯（即高素珍之承受訴訟人）

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 上 列 1 人

20 訴訟代理人 楊健雄

21 上 訴 人 楊德雄（即高素珍之承受訴訟人）

22 0000000000000000

23 楊幼雄（即高素珍之承受訴訟人）

24 0000000000000000

25 兼上列2 人

26 訴訟代理人 楊德玉（即高素珍之承受訴訟人）

27 0000000000000000

28 上 訴 人 陳毓惠（即吳蔡金花承受訴訟人吳福明之承受訴訟

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 吳德明（即吳蔡金花之承受訴訟人）
02 0000000000000000
03 管志毅（即管鄭春月之承受訴訟人）
04 0000000000000000
05 管秀梅（即管鄭春月之承受訴訟人）
06 0000000000000000
07 管曉丹（即管鄭春月之承受訴訟人）
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 管育輝（即管鄭春月之承受訴訟人）
11 0000000000000000
12 郭桂鳳（即楊璠之承受訴訟人）
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 董順福
16 董其秦（即董順民之承受訴訟人）
17 0000000000000000
18 董映屏（即董順民之承受訴訟人）
19 0000000000000000
20 林錦花（即董順民之承受訴訟人）
21 0000000000000000
22 董順憶（即董文世之承受訴訟人）
23 0000000000000000
24 兼上列5 人
25 訴訟代理人 董順隆
26 上 訴 人 鄭念祐（即鄭達國之承受訴訟人）
27 0000000000000000
28 鄭仔舫（即鄭達國之承受訴訟人）
29 0000000000000000
30 鄭仔廷（即鄭達國之承受訴訟人）
31 0000000000000000

01 王國南（即王國興之承受訴訟人）

02 0000000000000000

03 上 列 1 人

04 訴訟代理人 賴治齡

05 0000000000000000

06 上 訴 人 許惠菁（即許來旺之承受訴訟人）

07 0000000000000000

08 許文建（即許來旺之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 葉明達（即葉輝雄之承受訴訟人）

11 0000000000000000

12 葉昭志（即葉輝雄之承受訴訟人）

13 0000000000000000

14 洪源展（即洪郭素還之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 追 加 被 告 嚴元良

17 嚴元亨

18 嚴秀鈴

19 0000000000000000

20 被 上 訴 人 孫榮吉

21 0000000000000000

22 參 加 人 臺灣銀行股份有限公司

23 0000000000000000

24 法定代理人 施瑪莉

25 訴訟代理人 李怡萱

26 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1
27 月17日臺灣高雄地方法院104年度重訴字第314號第一審判決提起
28 上訴，本院於114年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 原判決關於分割坐落高雄市○鎮區○○段○○地號土地部分，及
31 訴訟費用之裁判均廢棄。

01 上開廢棄部分，兩造共有坐落高雄市○鎮區○○段○○地號面積
02 一○二九九平方公尺土地，依如附表二各表及附圖二所示之方法
03 分割，並由如附表四「應為補償人」欄所示之人依同表補償同表
04 「應受補償人」列所示之人。

05 第一、二審訴訟費用由兩造按附表乙①欄所示之比例負擔（共同
06 共有者，應連帶負擔）；參加訴訟費用由參加人負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序部分

09 一、被上訴人訴請分割坐落高雄市○鎮區○○段00地號土地（下
10 稱系爭土地），其訴訟標的對於各共有人必須合一確定，則
11 上訴人戴志霖、錢耀光、林宇康、林建威、林建成、黃士
12 豪、林勝吉、林源輝、周鄭英女、周乃家、周怡芳、周宏
13 璋、周宏賓、羅敏文、羅苑菁、羅紫菱（下稱戴志霖等16
14 人）對於原判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款
15 前段規定，其上訴效力及於原審其餘共同被告，爰將原審其
16 餘共同被告併列為上訴人。

17 二、系爭土地原共有人嚴聲輝於本件起訴前之民國90年6月14日
18 死亡，其繼承人為嚴忠營、原上訴人嚴月嬌、嚴慶聲與上訴
19 人嚴振德，嗣嚴忠營於105年12月21日死亡，其繼承人為嚴
20 元良、嚴元亨、嚴秀鈴與上訴人嚴慧銀，並辦畢繼承登記
21 （見原審司雄調卷第117頁，本院卷8第37至69、謄卷第137
22 至139頁），則被上訴人於本院追加原非當事人之嚴元良、
23 嚴元亨、嚴秀鈴為被告（見本院卷10第334頁），合於民事
24 訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第5款規定，應予
25 准許。

26 三、如附表甲(一)①欄所示之原上訴人，其於系爭土地之所有權應
27 有部分已移轉登記予同表②欄所示之上訴人，而非共有人。
28 被上訴人撤回對上開原上訴人之起訴，合於民事訴訟法第26
29 2條規定，且無民事訴訟法第56條第1項第2款規定之適用餘
30 地。

31 四、如附表甲(二)①欄所示之原上訴人，於本件訴訟繫屬中死亡或

01 成年，被上訴人聲明由同表②欄所示之人承受訴訟，合於民
02 事訴訟法第175條規定，應予准許。

03 五、如附表甲(三)①欄所示之原上訴人，於本件訴訟繫屬中將其於
04 系爭土地之所有權應有部分移轉登記予同表②欄所示之人，
05 後者聲請承當訴訟，已得各該原上訴人及被上訴人同意，即
06 合於民事訴訟法第254條第2項前段規定，應予准許。

07 六、如附表甲(四)①欄所示之上訴人，於本件訴訟繫屬中將其於系
08 爭土地之所有權應有部分移轉登記予同表②欄所示之人，後
09 者未聲請承當訴訟，依民事訴訟法第254條第1項前段、第40
10 1條第1項規定，本件仍應以同表①欄所示之人為當事人，且
11 本判決之效力及於同表②欄所示之人。

12 七、上訴人陳炳福前於系爭土地之所有權應有部分（已輾轉由訴
13 外人劉品佑取得），現為參加人設定抵押權，參加人為輔助
14 陳炳福而聲請參加訴訟（見本院卷12第201、239、277頁、
15 卷13第132頁），兩造於此並無異議，則參加人聲請參加訴
16 訟，合於民事訴訟法第58條第1項規定，應予准許。

17 八、本件除如附表乙當事人維護編號欄標示☆之上訴人外，其餘
18 上訴人均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
19 各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判
20 決。

21 九、系爭土地之所有權應有部分經設定抵押權者，均經被上訴人
22 對抵押權人告知訴訟（見附表乙備註欄標示★部分），依民
23 法第824條之1第2項但書、第3項規定，於系爭土地分割後，
24 其抵押權即按原設定權利範圍移存於各該抵押義務人所分得
25 之土地，抵押權人並按原設定權利範圍就各該抵押義務人所
26 得行使之價金分配或金錢補償請求權有權利質權，附此敘
27 明。

28 貳、實體部分

29 一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表乙①
30 欄所示。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共有
31 人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟分割方法迄不能協議

01 決定，爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，請求裁
02 判分割系爭土地。關於系爭土地之分割方法，伊主張將系爭
03 土地全部變賣，倘以原物分配，則應依如附圖三(一)所示方案
04 為分割等語，於原審聲明：兩造共有系爭土地准予分割（被
05 上訴人於原審請求上訴人吳碧華、財政部國有財產署南區分
06 署即吳豐榮之遺產管理人【下稱國產署】就吳嚴月娥所遺系
07 爭土地所有權應有部分辦理繼承登記部分，經原審為被上訴
08 人勝訴之判決，未據上訴人聲明不服，即非本院審理範圍，
09 不予贅述）。

10 二、如附表三所示之上訴人及參加人所主張之分割方案，即如附
11 表三及附圖三(二)、(三)所示；其餘上訴人未於本院言詞辯論期
12 日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

13 三、原審判決系爭土地准予變賣，所得價金由兩造依原應有部分
14 比例分配。戴志霖等16人聲明不服，提起上訴，與上訴人袁
15 廖阿鄉、如附表三①欄標示△之上訴人（即委任蔡涵如律
16 師、吳晉賢律師、廖傑驊律師為訴訟代理人之周吉富等53
17 人）、周昭陽、董順隆、參加人均於本院聲明：(一)原判決關
18 於分割土地部分廢棄。(二)上開廢棄部分，系爭土地准予另依
19 適當之方法分割。上訴人陳溪泉、尤高順、周秀金、莊金
20 妹、林允亮、周坤章、吳秀端、孫麗卿、蔡孟翰、許美香、
21 周順隆、周淑娟、許來成、周曉雄、張周秀珍、國產署、郭
22 桂鳳則均聲明：同意原判決之分割方法。被上訴人答辯聲
23 明：上訴駁回。

24 四、(一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，
26 不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因
27 消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
28 人之請求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但
29 各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部
30 分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
31 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，

01 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，
02 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，
03 得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其
04 他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第82
05 3條第1項、第824條第2項、第3項、第4項分別定有明文。

06 (二)經查：系爭土地為擴大及變更原高雄市主要計畫區內第五
07 種住宅區土地，其共有人及應有部分如附表乙所示，依系
08 爭土地之使用目的，並無不能分割之情形，各共有人間亦
09 未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協議決
10 定等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、土地使用
11 分區證明書附卷可稽（見原審卷8第80頁，本院卷13第407
12 至553頁、卷14第113頁），則被上訴人請求裁判分割系爭
13 土地，於法自無不合，應予准許。

14 五、本件爭點為：系爭土地以何方法分割為適當？

15 六、本院判斷如下：

16 (一)按共有物分割方法，法院應斟酌當事人之聲明，按共有物
17 之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，公平決之，且
18 不受當事人主張之拘束（最高法院69年度台上字第3100號
19 民事判決意旨參照）。次按實施都市計畫地區為建築法之
20 適用地區，為建築法第3條第1項第1款所明定。

21 (二)經查：系爭土地之都市計畫於44年5月19日即發布實施，
22 其四周面臨之道路，自南側起按順時針方向依序為：高雄
23 市前鎮區復興三路（計畫道路）、中華五路1332巷（現有
24 巷道）、中山二路55巷（現有巷道）、復興三路97巷（現
25 有巷道），並曾據以指定建築線，其地上建物之明細及坐
26 落位置，如附表一及附圖一所示（建物逕以A1等編號稱
27 之）等情，除有建物登記謄本、高雄市政府工務局（下稱
28 工務局）105年9月29日高市工務建字第10536540200號函
29 及所附法定空地相關資料、高雄市稅捐稽徵處前鎮分處11
30 2年5月22日高市稽前房字第1128854718號函及所附房屋稅
31 課稅明細表、112年12月20日高市稽前房字第1128807877

01 號函及所附房屋稅課稅明細表、高雄市政府地政局前鎮地
02 政事務所（下稱前鎮地政）109年1月8日高市地鎖測字第1
03 0970020300號函所附更正後門牌編號對照表、113年8月8
04 日高市地鎮○○○00000000000號函、高雄○○○○○○
05 ○○112年11月8日高市鎮○○○00000000000號函及所附
06 門牌改編資料、高雄市政府都市發展局113年1月23日高市
07 都發開字第11330342000號函、航測圖、照片附卷可稽外
08 （見原審司雄調卷第177至192頁、原審卷8第186至187頁
09 及證物袋內資料、卷12第248至251頁，本院謄卷第179至3
10 91頁、稅卷第39至337頁、本院卷10第362至365頁、卷11
11 第130至135、240頁、卷12第393至403、411、429至440
12 頁、卷13第407至553頁；另見附表一卷證頁碼欄），並經
13 本院及原審會同前鎮地政測量員到場勘測屬實，製有勘驗
14 筆錄及土地複丈成果圖在卷可憑（見原審現場履勘卷1、
15 卷2、卷10第181頁、卷12第248至251頁，本院卷12第385
16 至391頁），合先認定。

17 (三)系爭土地以依如附表二各表及附圖二所示之方法分割為適
18 當（分割後之土地逕以子1等編號稱之）：

19 1.原物分配部分：

20 (1)分配於各共有人部分：

21 西部分土地為高雄市前鎮區中山二路55巷45弄所行
22 經，而為系爭土地上之現有巷道等情，有工務局112
23 年6月30日高市工務建字第11236259000號函及所附電
24 子套繪圖圖例、同日第00000000000號函所附使用執
25 照圖說、112年11月6日高市工務建字第11240549600
26 號函及所附套繪管制圖附卷可稽（見本院卷9第249至
27 255、335頁、卷10第356至360頁），堪認西部分土地
28 多數已供公眾通行使用；又上開巷道為單向出口，且
29 有所轉折，復為附圖一編號C12、C13、E14、E15、I
30 1、I6、I7、I8至10等合法建物之對外通聯道路，基
31 於交通順暢及消防安全之考量，其全線寬度應一致劃

01 設為6公尺。西部分土地既為公眾通行所需，即不應
02 僅分歸部分共有人取得，而有由全體共有人按原應有
03 部分比例繼續維持共有，以共同負擔容忍他人通行義
04 務之必要。是以，西部分土地於分割後仍維持共有，
05 即屬符合民法第824條第4項規定，亦符合民法第824
06 條第2項第2款後段所定「原物之一部分分配於各共有
07 人」此一分割方法之限制。

08 (2)分配於部分共有人部分：

09 ①子1至子7、丑6、丑8至丑10、寅6至寅10、寅12、
10 寅13、卯3至卯9、辰1、辰6、辰9至辰15、巳1至巳
11 14、申1、申7、申8至申10部分土地（以下合稱建
12 物基地部分），均已供建築使用，且大多數建物領
13 有建造或使用執照，或辦畢保存登記（即所有權第
14 一次登記），自應將建物之基地（包括法定空地之
15 約略位置），分歸相對應之系爭土地共有人單獨取
16 得，或配合建物所有權狀態（包括因共同申請建造
17 執照而共用法定空地之情形）及當事人意願而維持
18 共有；至於其中子1、寅6、寅10、卯3至卯7、巳
19 1、巳4、巳7至巳13部分，其上建物雖未領有建造
20 或使用執照，亦未經辦理保存登記，然該等部分土
21 地均直接面臨計畫道路或現有巷道，復無礙於後方
22 未臨路部分土地之通行，則該等部分土地以原物分
23 配予相對應之系爭土地共有人取得或維持共有，本
24 無困難，復得使土地及建物之權利歸屬狀態趨於一
25 致，有助於法律關係單純化，以盡經濟上之效用。
26 是以，於建物基地部分，自不得逕以變賣方式為分
27 割。

28 ②按分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於
29 裁判分割共有土地時，除因共有人之利益或其他必
30 要情形，得就共有物之一部分仍維持共有外，不應
31 創設新的共有關係。所謂共有人之利益，例如共有

01 人表明願維持共有關係，或為分割後土地有與公路
02 聯絡之必要，需保留部分土地供為通行道路之用
03 是。如僅為部分共有人之建築利用考量，自仍應審
04 酌該部分共有人之意願，否則強令不願維持共有關
05 係之共有人與他共有人維持共有，該共有人日後勢
06 再就該共有部分請求分割，顯失裁判分割共有物之
07 意義。查卯6、卯7部分，及巳12、巳13部分土地，
08 其地上之建物於使用上及構造上各自獨立，建物之
09 所有權人或使用人亦互異，則各建物之基地原無合
10 併為同一筆土地，而由各建物之所有權人維持共有
11 之必要；況上訴人陳江上主張卯6、卯7部分土地由
12 其與陳王阿菜維持共有，袁廖阿鄉主張巳12、巳13
13 部分土地由其與上訴人黃家隆、黃家盛維持共有，
14 並未得陳王阿菜、黃家隆、黃家盛之同意，則陳江
15 上、袁廖阿鄉此部分主張之分割方法，即無可採。

16 ③另按建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於
17 分割後合於左列各款規定者不得為之：二每一建築
18 基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建
19 造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建
20 造執照者，不在此限。建築基地法定空地分割辦法
21 （下稱法空分割辦法）第3條第2款定有明文。查法
22 空分割辦法係於75年1月31日始訂定發布，而系爭
23 土地上領有建造執照之建物，均於法空分割辦法發
24 布前即已領得建造執照，有工務局112年6月30日高
25 市工務建字第11236259000號函所附資料附卷可稽
26 （見本院卷9第249至253頁，另見附表一①欄），
27 則依法空分割辦法第3條第2款但書規定，系爭土地
28 於法定空地部分之分割，即不受該辦法第3條第2款
29 本文「每一建築基地之建蔽率應合於規定」之限
30 制。又因工務局前函所檢附之圖說未臻清晰，本院
31 遂就系爭土地上領有建造執照之建物，再向工務局

01 函詢各建物所留設之法定空地面積為何，工務局則
02 表示「（建造）執照係以基地面積計算法定空地
03 面積，尚難認定各建物所占法定空地面積及範圍」等
04 語，有本院函稿、工務局112年11月6日高市工務建
05 字第11240549600號函附卷可稽（見本院卷10第340
06 至343、346、356、357頁），益徵系爭土地內之法
07 定空地位置實難精確劃定，則本院所採之分割方
08 法，自難謂有不合法空分割辦法之情事。

09 ④至於部分共有人未受建物基地部分之分配，或未按
10 其應有部分受分配者，則由受超額分配之共有人以
11 相當之金錢為補償（詳下述3.），則系爭土地於建
12 物基地部分以如附表二各表及附圖二所示之方法為
13 分割，應屬公平適當。

14 2. 變賣並分配價金部分：

15 (1)子8、子9、丑1、卯1、辰5、辰7部分土地（以下合稱
16 變賣部分），雖大部分供建築使用，然其地上之建物
17 均屬未經辦理保存登記之違章建築，是否符合建築法
18 規關於防火、耐震之規範，非無疑慮。又於子8、子
19 9、丑1、卯1、辰7部分土地，其地上建物中未面臨計
20 畫道路或現有巷道者，於建物間之通路狹小曲折，一
21 旦發生災害，逃生、搶救均有困難，且其基地均未與
22 建築線相連接，並因現況通路之寬度不足，而無從於
23 不變更建物現況之前提下，劃設符合建築技術規則建
24 築設計施工編所規定之私設通路，倘按該等建物之基
25 地位置為原物分配，則各土地均無從再申請合法建築
26 使用；其餘面臨計畫道路或現有巷道之建物部分，倘
27 按其基地位置為原物分配，則其後方未臨路部分土地
28 之通行即受有妨礙，甚而遭阻絕。是以，子8、子9、
29 丑1、卯1、辰7部分土地如以原物分配，將降低土地
30 整體價值及效用，不利日後建築規劃，相鄰關係趨於
31 複雜，亦即以原物分配顯有困難。至於辰5部分土

01 地，其上建物之房屋稅納稅義務人並非系爭土地之共
02 有人，亦無當事人表示願受該部分土地之分配，則此
03 部分土地以原物分配，亦顯有困難。爰就變賣部分劃
04 分區塊予以變賣，並將價金按原應有部分比例分配於
05 各共有人，以期促進都市土地之開發利用，發揮土地
06 最大經濟效益。

07 (2)被上訴人主張變賣部分應連同地上建物一併點交云
08 云，惟變賣部分之土地是否點交，原與法院依民法第
09 824條第2項所應決定之分割方法無涉。又關於分割共
10 有物之裁判，執行法院固得依強制執行法第131條第1
11 項前段規定，將各共有人分得部分點交之，惟此乃強
12 制執行法為配合民法第824條第2項及第3項規定，以
13 減輕訟累所為之規定，關於交付土地部分，因非分割
14 共有物訴訟之標的，且未經裁判，自無既判力可言；
15 倘依法應點交之共有人對於得依法請求點交之共有
16 人，有妨礙點交之實體法上法律關係存在，執行法院
17 原不得單憑該分割共有物之判決，解除共有人之占
18 有，將土地交付分得土地之共有人。而共有人以變賣
19 共有土地之確定終局判決為執行名義者，執行法院係
20 依強制執行法第131條第2項規定，準用拍賣不動產之
21 程序規定辦理，該待變賣土地上之建物，既非分割共
22 有物事件之訴訟標的物，即非該判決之客觀效力所
23 及，亦無依法得與土地併付拍賣之情形，倘聲請強制
24 執行之共有人對於該部分建物並未另行取得執行名
25 義，即無從排除建物所有權人對土地之占有，遑論逕
26 將建物或土地之點交設為土地之拍賣條件。是以，被
27 上訴人此部分之主張，要無可採。

28 (3)另按共有物變價分割之判決，係賦予各共有人有變賣
29 共有物，並分配價金予各共有人之權利，於共有物變
30 賣由第三人取得所有權之前，各共有人就共有物之所有
31 權尚未喪失，共有關係仍未消滅。基此，系爭土地

01 於變賣部分上之建物，其所有權人如有占用土地之合
02 法權源，且得對抗第三人者，其權利尚不因土地之變
03 賣而受影響；如無占用土地之合法權源者，依前揭說
04 明（即貳六(三)2.(2)），其占有狀態之排除，亦非經由
05 本件分割共有物判決即可得達成。此外，系爭土地共
06 有人於變賣部分擁有建物者，於變賣部分之拍賣程序
07 中，仍得視斯時建物、土地之使用狀況及自身之經濟
08 能力，再決定是否參加競標，或於拍定後行使優先承
09 買權，以保留其建物。是以，系爭土地於變賣部分所
10 採之分割方法，對於其上建物所有權人之適足住房
11 權，尚難謂有所侵害（況經濟社會文化權利國際公約
12 所指之適足住房權，係課予國家機關採取適當步驟以
13 實現人民此項權利之義務，並非指國家機關得於因財
14 產權相爭之民事訴訟事件中壓抑一造人民之權利，以
15 滿足另一造人民之所需），附此敘明。

16 3. 價金補償部分：

17 (1) 系爭土地分割後，就變賣部分及西部分（面積合計5,
18 150平方公尺），係按共有人原應有部分比例維持共
19 有或分配價金，自不生金錢補償之問題；惟建物基地
20 部分則因共有人中有未受分配，或不能按其應有部分
21 受分配之情形，即應依民法第824條第3項規定，由共
22 有人以金錢互相補償，始為公平。基此，於計算共有人
23 於分割前之應有部分價值時，自僅得以建物基地部
24 分之總面積即5,149平方公尺為基礎。又系爭土地業
25 經劃分為123、121地價區段，前者為南側面臨復興三
26 路、縱深18公尺部分（面積2,290.5平方公尺），後
27 者為其餘部分（面積8,008.5平方公尺），二者於112
28 年度之公告現值分別為新台幣（下同）137,000元、7
29 5,000元等情，有前鎮地政112年12月21日高市地價字
30 第11270938500號函、地價區段圖附卷可稽（見本院
31 卷10第212頁、卷11第136頁），則計算共有人於分割

01 後取得之土地價值時，並應視其受分配土地位於何地
02 價區段，而予以差別評價。

03 (2)①本院就系爭土地於123、121地價區段之通常價額，
04 囑託百辰不動產估價師事務所鑑定，經估價師依系
05 爭土地之使用分區、建蔽率、容積率，先認系爭土
06 地以開發興建作為店面住宅大樓使用，可達成客觀
07 上之最有效使用，而據此進行估價，並將123、121
08 地價區段整合為一宗可開發之土地，以比較法及土
09 地開發分析法評估其正常價格，未依不動產估價技
10 術規則第84條進行各筆土地合併前後價值分算，結
11 果認123、121地價區段土地於113年4月15日之單價
12 分別為每平方公尺404,000元、338,000元等情，有
13 百辰不動產估價師事務所113年5月9日（113）百辰
14 估字第015號函所附百辰估字第00000000號不動產
15 估價報告書存卷可參（見本院卷12第73頁）。

16 ②本院審酌上開報告書係領有不動產估價師證書之專
17 業人士，經分析一般因素（包括政策、國內外經濟
18 情勢等）、不動產市場概況（包括價格水準）、區
19 域因素（包括近鄰地區之土地及建物利用情形、公
20 共及服務性設施概況、交通運輸概況等）及土地個
21 別因素（包括法定管制事項等），並前往現場勘查
22 後所作成，並就其估價所運用之方法、估算過程及
23 價格決定理由詳細說明，其所為之價格評估應屬合
24 理客觀，符合市場行情，復無證據證明上開鑑價程
25 序或結果存有瑕疵或錯誤，且上訴人對於以該鑑價
26 結果作為共有人間互相補償之基準，亦多表示同意
27 或無意見（見本院卷12第264至265頁），則其鑑定
28 結果應屬可以採信；被上訴人徒以上開鑑定結果與
29 123、121地價區段公告現值間之比率差異過大，而
30 主張123、121地價區段應分別改以每平方公尺450,
31 000元、330,000元計價云云（見本院卷12第281、3

41頁、卷13第73頁），尚無可採。

③又建物基地部分中之子1至子7、已1至已14部分土地，或直接面臨復興三路，或其地上建物朝向復興三路，則不問其是否全部位於123地價區段內，均應按123地價區段之鑑價結果即每平方公尺404,000元計價（兩造對此均無意見，見本院卷12第266頁），其餘部分則均以每平方公尺338,000元計價。基此，建物基地部分之總價值即為1,846,028,000元（計算式見附表二-總表②欄），各共有人於此部分之原應有部分價值，即如附表乙②欄所示，合計如附表乙X欄所示（按各共有人於分割前對建物基地部分所享之權利，係抽象存在於建物基地部分之任何部分，亦即同時存在於123、121地價區段，故計算原應有部分價值時，即逕以建物基地部分之總價值乘以原應有部分之方式計價，而不以折算面積乘以單價之方式計價）；至於系爭土地分割後，共有人於建物基地部分受分配之土地價值，則如附表二Y欄所示（分割後各共有人受分配之土地，已可特定其所屬地價區段，故計算受分配土地價值時，改以折算面積乘以單價之方式計價），合計如附表乙Z欄所示。而附表乙Z欄（受分配土地價值合計）與X欄（原應有部分價值合計）間之差額，即為各共有人應為補償（ $Z-X > 0$ 時）或應受補償（ $Z-X < 0$ 時）之總金額基數（如附表乙③欄所示），爰據此計算各共有人應相互補償之金額，即如附表四所示。

③末共有人中就系爭土地所有權應有部分為共同共有者，其補償金債權或債務即屬於共同共有債權或共同共有債務，且其共同共有關係均係因繼承而成立，則依民法第828條第3項、第1153條第1項規定，其等如係應受補償之人，受領補償金即應共同為之，如係應

01 為補償之人，即應負連帶給付責任，附此敘明。

02 七、綜上所述，本件被上訴人依民法第823條第1項規定，請求判
03 決分割系爭土地，應以依如附表二各表及附圖二所示之方法
04 分割，並由兩造按附表四互相補償為適當。原判決率爾將系
05 爭土地全部以變賣方式為分割，自有未洽，上訴意旨指摘原
06 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原
07 判決廢棄，改判如主文第2、3項所示。

08 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
09 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
10 併此敘明。

11 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7
12 8條、第80條之1、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

14 民事第四庭

15 審判長法 官 洪能超

16 法 官 郭慧珊

17 法 官 李珮妤

18 以上正本證明與原本無異。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

25 書記官 黃月瞳

26 附註：

27 民事訴訟法第466條之1：

28 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
29 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

30 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
31 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

- 01 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
- 02 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。