

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上更一字第15號

上 訴 人 張玉環

邱煊梅

黃曾阿盆

鍾元棟

王徽枝

莊美蘭

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）

01 0000000000000000

02 蕭敏鈴

03 0000000000000000

04 劉士斌（即蘇鴻娟之承受訴訟人）

05 0000000000000000

06 謝莊芳玉

07 0000000000000000

08 蔡德安

09 0000000000000000

10 陳宗民（即許莉萍之承當訴訟人）

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 冉啓綱（即冉林花妹之繼承人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 顏玉雲

17 0000000000000000

18 謝廣興（即謝博文之承受訴訟人）

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 樊淑珍（兼樊葉季珠之承受訴訟人）

22 0000000000000000

23 許薇君

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 蕭明德

27 0000000000000000

28 朱景玲

29 0000000000000000

30 吳清嵐

31 0000000000000000

01	張小紅
02	0000000000000000
03	蔡蘇春花
04	0000000000000000
05	溫曼雅
06	0000000000000000
07	0000000000000000
08	舒素蓉
09	0000000000000000
10	吳佩菁
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	劉健華
14	0000000000000000
15	唐麟岳
16	0000000000000000
17	0000000000000000
18	陳居財（即鄧慈嫻之承當訴訟人）
19	0000000000000000
20	朱立仁
21	0000000000000000
22	味婉琪
23	0000000000000000
24	羅章華
25	0000000000000000
26	0000000000000000
27	劉芳芸
28	0000000000000000
29	劉汝惠
30	0000000000000000
31	0000000000000000

01	趙榮琪
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	吳春琴
05	0000000000000000
06	0000000000000000
07	0000000000000000
08	陳美珠
09	林育泓
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	古美美
13	0000000000000000
14	張瑞龍
15	0000000000000000
16	馬淑珍
17	0000000000000000
18	董江海
19	0000000000000000
20	陳惠
21	0000000000000000
22	黃玉玲
23	0000000000000000
24	葉庭嘉
25	0000000000000000
26	李宜軒
27	0000000000000000
28	楊秋梅
29	0000000000000000
30	陳傳琳（即郭憶南之承當訴訟人）
31	0000000000000000

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 許好

04 0000000000000000

05 丘素蓮 (即溫時游之承受訴訟人)

06 0000000000000000

07 溫光正 (即溫時游之承受訴訟人)

08 0000000000000000

09 溫熠明

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 盧美貌

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 李政權

16 0000000000000000

17 梁吳阿英

18 0000000000000000

19 黃朱月娥

20 0000000000000000

21 郭智慧

22 0000000000000000

23 王合芬

24 0000000000000000

25 楊信琪

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 林瓊華

30 0000000000000000

31 劉慧恩

01 0000000000000000

02 謝玉娟

03 0000000000000000

04 伍慧菊（即沈恩如之承受訴訟人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 謝麗美

08 0000000000000000

09 陳沛琳

10 0000000000000000

11 張銘振

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 陳采綾

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 黃維滢

18 0000000000000000

19 李德文（即李葉金絲、李宗福之繼承人）

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 上74人共同

23 訴訟代理人 陳樹村律師

24 陳慶合律師

25 上訴人 姜丁進

26 0000000000000000

27 楊美娜

28 郭洞銓

29 0000000000000000

30 郭香梅

31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 李謝美惠

03 李德智（即李葉金絲、李宗福之繼承人）

04 0000000000000000

05 蘇李秀金

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 林瑞成律師即林文守之遺產管理人

10 0000000000000000

11 陳萬金（即張秋菊之承受訴訟人）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 艾進雄（即張秋菊之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 陳秀華（即張秋菊之承受訴訟人）

17 0000000000000000

18 林震惠

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 郭宗綸

24 郭淑慧

25 0000000000000000

26 兼 上二人

27 訴訟代理人 郭顏玉杏

28 上 訴 人 丁美月

29 0000000000000000

30 中興保全科技股份有限公司

31 0000000000000000

01 上 一 人
02 法定代理人 林建涵
03 訴訟代理人 陳郁昕
04 上 訴 人 冉啟弘 (即冉林花妹之繼承人)
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 王樊淑惠
08 0000000000000000
09 溫金珠
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 上 一 人
14 法定代理人 高雄市政府社會局局長蔡宛芬
15 0000000000000000
16 上 訴 人 蔡福安
17 蔡佳靜
18 林睿辰
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 洪欣媛
22 上 一 人
23 法定代理人 甘紋竹 (原名甘文倩、朱文倩)
24 0000000000000000
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 上 訴 人 郭蔡蜜貞
28 訴訟代理人 吳任偉律師
29 朱怡瑄律師
30 上 訴 人 陳明家
31 陳明和

01 謝依倫（即陳正昇之承當訴訟人）

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 陳明珠

05 0000000000000000

06 陳明霞

07 陳明慧

08 葉榮琴

09 0000000000000000

10 楊玉玲

11 被 上訴人 郭聰良

12 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
13 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
14 上訴，經最高法院發回更審，本院於113年12月24日言詞辯論終
15 結，判決如下：

16 主 文

17 一、原判決關於分割方法暨訴訟費用之裁判（確定部分除外）均
18 廢棄。

19 二、兩造共有坐落高雄市○○區○○○段0000地號土地分歸予附
20 表四所示乙組共有人，按附表三「分割後土地應有部分比
21 例」欄所示之比例共有。

22 三、如附表四「應補償人」欄所示之人應各給付「應受領補償
23 人」欄所示之人如附表四所示補償金額。

24 四、第一審（確定部分除外）、第二審及發回前第三審訴訟費用
25 由兩造各按附表二所示比例負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 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
29 體必須合一確定。原審判決後，僅G○○等56名原審被告提
30 起上訴（見本院109年度上字第302號《下稱前審》卷一第23
31 至39頁），依民事訴訟法第56條第1款規定，其上訴效力及

01 於未提起上訴之其餘原審共同被告，應並列為上訴人。

02 二、下列當事人因成年、死亡或法定代理人變更，經本人、繼承
03 人或新法定代理人，依法承受訴訟：

04 (一)本院前審視同上訴人張秋菊於民國110年2月17日死亡，經本
05 院前審裁定由繼承人子○○、V○○、h○○、黃艾秀蘭承
06 受訴訟（見本院前審卷四第396至402頁），惟黃艾秀蘭嗣後
07 已拋棄繼承（見本院更一卷一第159至163頁），爰不將黃艾
08 秀蘭列為本件當事人。

09 (二)中興保全股份有限公司（下稱中興保全公司）之法定代理人
10 變更為天○○，經其聲明承受訴訟（見本院更一卷一第167
11 至175頁）。

12 (三)上訴人甲子○為民國00年0月00日生、甲癸○為00年00月0日
13 生、b○○為00年00月00日生，有其等戶籍謄本可稽（見原
14 審鳳司調卷第105、106、144頁），於原審審理時尚未成
15 年，甲子○、甲癸○由其母羅足喜為法定代理人、b○○由
16 其母o○○為法定代理人，代為訴訟行為。惟甲癸○、b○
17 ○於110年12月8日、110年10月22日滿20歲成年取得訴訟能
18 力，又民法第12條修正為滿18歲為成年，並自112年1月1日
19 施行，甲子○於112年1月1日成年取得訴訟能力，則其等法
20 定代理人之法定代理權於其等成年時消滅，經本院裁定命甲
21 子○、甲癸○、b○○本人承受訴訟，續行本件訴訟程序
22 （見本院更一卷二第83頁）。

23 (四)甲己○為00年0月0日生，於113年1月3日成年，經其聲明承
24 受訴訟（見本院更一卷四第97頁）。

25 (五)溫時游於112年12月13日死亡，其繼承人為戊○○、j○
26 ○，其等未拋棄繼承，且已就系爭土地應有部分辦理繼承登
27 記，並具狀聲明承受訴訟（見本院更一卷四第65至79頁）。

28 (六)蘇鴻娟於113年2月9日死亡，其繼承人甲丁○已就系爭土地
29 應有部分辦理繼承登記，並具狀聲明承受訴訟（見本院更一
30 卷四第138頁）。

31 (七)k○○之法定代理人變更為高雄市政府社會局局長蔡宛芬，

01 經其聲明承受訴訟（見本院更一卷四第334頁）。

02 三、經承當訴訟之當事人：

03 (一)視同上訴人鄧慈嫦就系爭土地之應有部分，已移轉登記予X
04 ○○，經鄧慈嫦及被上訴人同意由X○○承當訴訟（見本院
05 更一卷一第203頁、卷二第32頁），由X○○為本件當事
06 人。

07 (二)視同上訴人許莉萍就系爭土地之應有部分，已移轉登記予W
08 ○○，經許莉萍、被上訴人同意由W○○承當訴訟（見本院
09 更一卷二第32、101頁），由W○○為本件當事人。

10 (三)視同上訴人陳正昇就系爭土地之應有部分，已移轉登記予甲
11 申○，經陳正昇、被上訴人同意由甲申○承當訴訟（見本院
12 卷更一卷二第32頁、卷四第158至159頁），由甲申○為本件
13 當事人。

14 四、附表一土地共有人中，編號4黎全芳、編號15陳右祐、艾文
15 海、編號24呂郢戎、編號53傅國瑞、編號67王欣怡、編號81
16 藍秋雲、編號104丁景郁，係依序或輾轉自本件當事人G○
17 ○、張秋菊、宙○○、w○○、B○○、辛○○、t○○取
18 得土地應有部分，編號46上訴人甲壬○受讓上訴人丙○○○
19 之應有部分，惟未聲明承當訴訟，編號86林育璋僅自上訴人
20 亥○○受贈其應有部分1/2（詳如附表一備註欄所示），依
21 民事訴訟法第254條規定，仍應列G○○、張秋菊、宙○
22 ○、w○○、B○○、辛○○、t○○、丙○○○、亥○○
23 為本件當事人。

24 五、上訴人A○○、w○○、N○○、O○○、申○○○、未○
25 ○、甲宙○○、h○○、子○○、V○○、宙○○、甲○
26 ○、己○○、丙○○○、甲子○、甲癸○、地○○、B○
27 ○、Z○○、Y○○、甲申○、a○○、c○○、b○○、
28 z○○、t○○未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法
29 第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯
30 論而為判決。

31 六、原審判決當事人欄中另列有謝金伶（即謝博文之繼承人），

01 惟原審業於109年3月9日裁定由上訴人甲戌○為謝博文之承
02 受訴訟人續行訴訟，且謝金伶並非土地共有人，自非上訴效
03 力所及，非本院審理範圍。

04 貳、實體方面：

05 一、被上訴人主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○○段0000地
06 號土地（面積2262平方公尺，下稱系爭土地），應有部分各
07 如附表二所示。兩造就系爭土地無不為分割之約定，且依土
08 地使用目的或法令規定，亦無不能分割之情事，惟迄無法達
09 成分割協議。系爭土地上雖建有如附表一所示之建物，惟依
10 建物坐落現況，如按各共有人應有部分比例為原物分割，兩
11 造分得面積恐過於狹小，抑或有礙於建築物、巷道及公設防
12 火巷而難以使用，徒增日後使用、出入困難，有礙各分得人
13 日常生活使用，難以發揮經濟上之整體利用價值，故以原物
14 分配之方式分割並非妥適，應以變價方式，使系爭土地之市
15 場價值得以極大化，並避免妨礙分得人日常生活使用，故系
16 爭土地之分割以變價後按兩造應有部分比例分配價金較為適
17 當。依民法第823、824條規定，提起本件訴訟。聲明：兩造
18 共有之系爭土地准予變賣，所得價金由兩造按如附表一所示
19 之應有部分比例分配（原審判命午○○、未○○、再啟綱、
20 己○○、林瑞成律師即林文守遺產管理人辦理繼承登記部
21 分，未據上訴，不另贅述）。

22 二、上訴人之答辯：

23 (一)G○○以次74人（下稱G○○等74人）均稱：系爭土地作為
24 建築基地並核發使用執照，法定空地分割應符合建築基地法
25 定空地分割辦法第3、4、5條規定，系爭土地建築基地空地
26 面積超過應保留之法定空地面積，合計5.15平方公尺，分割
27 後無法單獨建築使用，亦無從與鄰地成立協議調整地形或合
28 併建築使用，系爭土地不符合建築基地法定空地分割辦法第
29 4條規定，而應受建築法第11條第3項法定空地不得分割之限
30 制，自屬依法令不得分割。又區分所有建築物之共有基地屬
31 物之使用目的不能分割之情形，如為原物分割，將使之失其

01 效用致不能達使用目的，系爭土地上現存有集合式建物，於
02 70年間經土地所有權人郭元坪等人出具使用同意書所興建，
03 土地應有部分已因繼續供並其上建物合法使用，而為該建物
04 利用所不可缺，被上訴人與M○○、P○○、T○○○於81
05 年6月14日繼承郭元坪之應有部分而來，可預見系爭土地係
06 供集合式建物永久使用，該土地即有提供建物基地坐落暨私
07 設巷道永久使用及不為分割之意，而有民法第823條第1項但
08 書所定「因物之使用目的不能分割」之情形。如認系爭土地
09 得以分割，系爭土地上有已○○之母吳寶鳳所有同段2646建
10 號建物、林文守之弟戊○○所有同段2700建號建物，故應將
11 已○○、林文守列為乙組共有人，使房地產權實質上不致分
12 離等語。

13 (二)R○○○稱：同意本院前審分配方式，前審判決所採之分割
14 方案無須拆除系爭土地上之地上物，亦可繼續作為系爭地上
15 物之空地使用，不影響系爭土地作為區分所有建物法定空地
16 之使用目的及效用，並無「因物之使用目的不能分割」之情
17 形。且預定房屋買賣契約第2條明文約定：「房屋及巷道公
18 共設施等所用基地由甲方直接另向地主承購。」，可知區分
19 所有建物之所有人最初買受時，本即知建商並未取得系爭土
20 地之全部應有部分，渠等應可預見如未向地主承購其他系爭
21 土地應有部分，將來即有分割之可能。況甲組共有人均未能
22 使用系爭土地，卻長期負擔地價稅等相關費用，對渠等顯然
23 不公允。又本件分割方式並未就系爭土地實際做分割，僅於
24 共有人間移轉應有部分比例，並不影響系爭土地作為系爭區
25 分所有建物法定空地之使用目的，亦無違反建築基地法定空
26 地分割辦法第3條各款之規定等語。

27 (三)Z○○、Y○○均稱：意見同R○○○所述。

28 (四)中興保全公司稱：意見同G○○等74人所述（本院更一卷五
29 第267至268頁）。

30 (五)z○○稱：不同意分割，同意G○○等74人之主張，且伊沒
31 錢支付補償金（本院更一卷二第31頁）。

01 (六)k○○稱：對分割方案無意見。

02 (七)M○○、P○○、T○○○稱：伊等於系爭土地上並無建
03 物，無法使用系爭土地，每年卻須繳納地價稅，希望其他實
04 際使用系爭土地之屋主將持分買回。請求維持本院前審判決
05 等語。

06 (八)N○○稱：伊於系爭土地上並無建物或其他地上物存在，雖
07 同意分割系爭土地，但因伊所有坐落高雄市○○區○○○段
08 0000000地號土地與系爭土地相鄰，宜將系爭土地如原判決
09 附圖所示A部分劃歸伊單獨所有，使伊得以合併使用，而發
10 揮土地最大效用，而原判決附圖所示B部分則因共有人眾
11 多，無法為原物分配，宜變賣之，賣得價金由其他共有人按
12 應有部分比例分配，惟若法院認該方案並非適當，則同意將
13 系爭土地變價分割等語。

14 (九)w○○、申○○○、丙○○○稱：系爭土地乃伊等所有如附
15 表一所示建物所屬區分所有建物之建築基地，且為供住戶通
16 行之巷道及防火巷等用途之建築法定空間，依民法第823條
17 第1項但書規定，系爭土地有因物之使用目的不能分割之情
18 事，且公寓大廈之基地權利不得與該建物之專有部分與其所
19 屬共有部分分離而為移轉或設定負擔，故被上訴人不得請求
20 分割系爭土地等語。

21 (十)林瑞成律師即林文守之遺產管理人稱：如認系爭土地可以分
22 割，林文守部分同意接受補償，其餘同G○○等74人所述。

23 (十一)其餘上訴人均未提出書狀作任何聲明或陳述。

24 三、原審判決：(一)午○○及未○○應就被繼承人李葉金絲、李宗
25 福所有系爭土地之應有部分各56/10,000辦理繼承登記。(二)
26 冉啟綱及己○○應就被繼承人冉林花妹所有系爭土地之應有
27 部分56/10,000辦理繼承登記。(三)林瑞成律師即林文守之遺
28 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
29 0,000辦理繼承登記。(四)兩造共有之系爭土地分歸如原判決
30 附表二所示乙組共有人，按原判決附表二「分割後應有部分
31 比例」欄所示之比例維持共有。(五)如原判決附表三「應給付

01 人」欄所示之人應給付「應受補償人」欄所示之人如原判決
02 附表三所示應補償之金額。G○○等56人（見前審卷一第23
03 至39頁）提起上訴，經本院前審廢棄原判決之分割方法，並
04 另定應補償金額。G○○等74人提起上訴，經最高法院廢棄
05 發回更審，G○○等74人、林瑞成律師即林文守之遺產管理
06 人、中興保全公司於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人
07 在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

08 四、本院判斷：

09 (一)系爭土地可否分割：

10 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
11 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
12 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
13 方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求命為分
14 配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明
15 文。G○○等74人雖辯稱：系爭土地作為建築基地並核發使
16 用執照，其建築基地空地面積超過應保留之法定空地面積，
17 合計5.15平方公尺，分割後無法單獨建築使用，亦無從與鄰
18 地成立協議調整地形或合併建築使用，系爭土地不符合建築
19 基地法定空地分割辦法第4條規定，應受建築法第11條第3項
20 法定空地不得分割之限制，屬依法令不得分割。又區分所有
21 建築物之共有基地屬物之使用目的不能分割之情形，如為原
22 物分割，將使之失其效用致不能達使用目的，於70年間經土
23 地所有權人郭元順等人出具使用同意書所興建，土地應有部
24 分已因繼續供並其上建物合法使用，而為該建物利用所不可
25 缺，即有提供建物基地坐落暨私設巷道永久使用及不為分割
26 之意，而有民法第823條第1項但書所定「因物之使用目的不
27 能分割」之情形等語，並提出土地使用權同意書為證（見原
28 審卷四第82頁）。惟查：

- 29 1.系爭土地上存有如附表一「系爭土地上有無建物」欄所示，
30 領有(71)高縣建局建管字第4857號、第4857-1號及(71)高縣建局
31 建管字第5789、5789-1、5789-2、5789-3、5789-4號等使用

01 執照之已辦保存登記區分所有建物（以下合稱系爭區分所有
02 建物），有建物登記謄本（見本院更一卷第163至271頁）及
03 前揭使用執照相關資料可參（見原審卷四第51至158頁），
04 系爭土地乃系爭區分所有建物之建築基地及法定空地，堪以
05 認定。

06 2.上訴人雖稱：系爭土地為建物共有基地，屬物之使用目的不
07 能分割之情形，且原土地所有權人同意有提供建物基地坐落
08 暨私設巷道永久使用及不為分割之意，有「因物之使用目的
09 不能分割」之情形等語。惟民法第823條第1項但書所謂因物
10 之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其
11 物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例
12 如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是，至分割後
13 土地是否與建物分離係分割之結果，與因物之使用目的不能
14 分割，兩者內涵不同（最高法院97年度台上字第1593 號判
15 決意旨參照）。又所謂因他物之用，而為其物之利用或使用
16 目的，係指共有物因本身之分割，造成他物之利用或使用目
17 的不能完成而言。苟共有物土地之分割，分割後之各筆土地
18 之所有權人及所有權範圍，雖與分割前有所變動，然如分割
19 後之各筆土地所有權人，仍受分割前即已存在之法律關係之
20 拘束，該法律關係之權利人得繼續對分割後各筆土地所有人
21 主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物之利
22 用或使用目的不能完成（最高法院109年度台上字第93號判
23 決意旨參照）。再按共有物之分割，非定出於原物分配一
24 途，尚可依民法第824條規定為原物分配以外其他方式分
25 配。原審就系爭土地得否依其他方法分割，並未審究，遽以
26 系爭土地為其上坐落建物利用所不可缺，即駁回上訴人分割
27 之請求，自欠允洽（最高法院105年度台上字第2056號判決
28 意旨參照）。依前開說明，系爭土地雖提供作為系爭區分所
29 有建物之建築基地及法定空地，然建物坐落之情形僅為土地
30 使用現況，分割後土地是否與合法建物分離，乃分割之結
31 果，與因物之使用目的不能分割不同，且共有物分割並非僅

01 有原物分配，不能逕以系爭土地為其上坐落之建物利用所不
02 可缺，即謂屬有物之使用目的不能分割之情形；系爭土地之
03 原始共有人曾出具土地使用權同意書供興建系爭區分所有建
04 物，如分割後之土地共有人仍受分割前即已存在之法律關係
05 拘束，亦不能遽謂將因共有物之分割，致他物之利用或使用
06 目的不能完成；況土地原始共有人出具土地權使用同意書僅
07 係出借土地，不能當然推認有永久不分割土地之約定。上訴
08 人前揭所辯，並非可取。至上訴人曾稱建地受套繪管制在使
09 用目的上不能分割云云，惟未提出相關法令依據，自屬無
10 據。

11 3. 上訴人又辯稱：法定空地分割應符合建築基地法定空地分割
12 辦法第3、4、5條規定，系爭土地之建築基地空地面積超過
13 應保留之法定空地面積，合計5.15平方公尺，分割後無法單
14 獨建築使用，亦無從與鄰地成立協議調整地形或合併建築使
15 用，系爭土地不符合建築基地法定空地分割辦法第4條規
16 定，應受建築法第11條第3項法定空地不得分割之限制，屬
17 依法令不得分割等語。惟關於系爭土地是否因其上存有系爭
18 區分所有建物而不得分割乙節，業經高雄市政府工務局函
19 覆：「依建築基地法定空地分割辦法第3條規定『建築基地
20 之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規
21 定者不得為之。一、每一建築基地之法定空地與建築物所占
22 地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。二、每一建
23 築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執
24 照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不
25 在此限。三、每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請
26 建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入口』，系
27 爭土地領有前述使用執照，請依建築基地法定空地分割辦法
28 規定，辦理法定空地分割」等語（見原審卷四第16至17頁、
29 本院前審卷二第225至226頁）；又經本院前審以原審所採分
30 割方案（即部分變價分割、部分原物分割，且僅於共有人間
31 轉換持分比例，並未有實際土地分割線之劃分）詢問工務局

01 是否符合上開分割辦法第3條各款規定，據覆以：「因檢討
02 上開建築基地法地空地分割辦理規定時須有實際分割尺寸及
03 面積以供判斷，本案倘無實際土地分割線之劃分方案，本局
04 無法核判」等語（見本院前審卷二第361至362頁），顯見該
05 辦法第3條所定法定空地分割限制，係在原物分割有實際分
06 割線劃分土地之情形，所為判斷標準。是而，系爭土地雖為
07 系爭區分所有建物之建築基地及法定空地，然如所採行之分
08 割方法（如：僅於共有人間移轉應有部分比例）未違反前開
09 規定，即無不得裁判分割之理。本件經本院認定採用於共有
10 人間移轉應有部分比例之分割方法（詳後述），並未為原物
11 分割將法定空地予以分割劃分，不影響法定空地或系爭區分
12 所有建物使用現況，並無違反依法令不得分割之情形。上訴
13 人徒以系爭土地為建築基地及法定空地即謂系爭土地不得分
14 割，尚無可採。

- 15 4. 建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築
16 物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為
17 數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」，第3項規定：
18 「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重
19 複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央
20 主管建築機關定之。」，觀諸依該條第3項規定制訂之建築
21 基地法定空地分割辦法第4條規定：「建築基地空地面積超
22 過依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以
23 分割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合
24 併建築使用者為限。」，第5條規定：「申請建築基地法定
25 空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證
26 明文件。」，第7條規定：「直轄市或縣市主管建築機關依
27 第五條規定核發准予分割證明，應附分割圖，標明法定空地
28 位置及分割線，其比例尺應與地籍圖相同。」，顯見上該辦
29 法第4條係以建築基地空地面積超出應保留法定空地面積，
30 並自該法定空地分割而出，所設分割後所得土地能單獨建築
31 使用等限制，依上開辦法第7條內容亦可知該辦法第5條仍係

01 以實際分割法定空地為規範，前開規定與本院所為分割方法
02 未實際分割法定空地，而僅移轉共有人間就土地應有部分不
03 同。上訴人執前詞抗辯系爭土地依法令不得分割，亦難憑
04 採。

05 5.本件尚無從認定兩造就系爭土地訂有不分割之特約，且系爭
06 土地復無因物之使用目的不能分割，亦無法令不能分割之情
07 形，被上訴人請求分割系爭土地，即屬有據。

08 (二)系爭土地之分割方法應以何者為適當？

09 1.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
10 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
11 ，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人。
13 二原物分配顯有困難時，得變賣共有物。以價金分配於各共
14 有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
15 價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受
16 分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以
17 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有
18 物之一部分仍維持共有，民法第824條第1至4項定有明文。
19 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
20 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物
21 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
22 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
23 面積之比例定之。但另有約定者，從其約定；專有部分與其
24 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
25 負擔，民法第799條第1、4、5項亦有明定。又按法院就共有
26 物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲
27 明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價
28 值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般情事，而為適當之
29 分配。

30 2.被上訴人於原審雖主張將系爭土地變價分割，惟經本院前審
31 判決採以共有人間移轉應有部分之方式為分割方案，被上訴

01 人與部分上訴人於本院已陳明同意前審分割分配方式，G○
02 ○等74人對於如本院認定土地可分割，亦採用此種方式分配
03 之分割分案（僅辯稱應將已○○、林文守列為甲組共有人，
04 見本院更一卷四第302頁），本院審酌系爭土地共有人與其
05 上區分所有建物所有權人並非完全相同，土地使用現況為其
06 上坐落系爭區分所有建物，倘採變價分割，恐致土地與區分
07 所有建物所有權單獨分離而為移轉，且不利於同為土地共有
08 人之區分所有建物權利人使用土地，並非適當；及N○○主
09 張將原判決附圖編號A部分分歸其個人單獨所有，編號B部分
10 則由其餘共有人維持共有，然N○○實際上並未有系爭區分
11 所有建物所有權，且此方案將使坐落編號A部分之區分所有
12 建物所有權與基地分離，與民法第799條第5項規定相抵觸，
13 亦非妥適。

14 3.系爭區分所有建物之所有權人如附表一所示，有系爭區分所
15 有建物登記謄本可憑（見本院更一卷三第163至410頁），經
16 比對可知系爭土地共有人S○○、N○○、林文守、已○
17 ○、M○○、P○○、T○○○、R○○○、Z○○、Y○
18 ○（以下合稱甲組共有人），並未有系爭區分所有建物之所
19 有權，其餘土地共有人（以下合稱乙組共有人）則同時為系
20 爭區分所有建物所有權人（附表一編號10甲天○部分詳下述
21 4.）。本院審酌系爭土地上因存有系爭區分所有建物，並為
22 其建築基地及法定空地，致甲組共有人已無法再於系爭土地
23 上建築房屋或為其他使用，且因民法第799條第4、5項及建
24 築基地法定空地分割辦法之規範限制，系爭土地亦無法再為
25 原物分割予以細分，若將系爭土地分配予乙組共有人維持共
26 有，再由乙組共有人以金錢補償未受分配之甲組共有人，符
27 合民法第799條第5項及建築基地法定空地分割辦法之規定，
28 亦兼顧甲組共有人之權利及系爭土地之使用狀況，較屬公
29 平，故本院認應以此方法分割為妥當。

30 4.至甲天○就其於附表一所載系爭土地應有部分及其於系爭土
31 地上並無登記建物（附表一編號10），並無爭執，惟辯稱其

01 為附表一編號107所示建物即門牌號碼明德路57巷8之3號房
02 屋（下稱系爭8之3號房屋）之實際權利人，8之3號房屋雖登
03 記於劉克源（原判決誤為吳克源）名下，實際均由其使用收
04 益，其並於該處設立戶籍，如認系爭土地得以分割，其應與
05 其他具區分所有建物所有權之共有人共同列為乙組進行分割
06 等語，並提出預定不動產買賣契約書、本院104年度上易字
07 第364號返還不當得利事件（下稱另案）筆錄、甲天○戶籍
08 謄本、8之3號房屋歷史房屋稅單、建照執照變更起造人紀錄
09 表、另案判決書為證（見本院前審卷一第417至437頁、卷二
10 第75至160頁），此情業據證人即劉克源之子劉文宏證述：
11 系爭8之3號房屋目前仍是甲天○使用並居住其內，其並不知
12 道甲天○與劉克源間就該房屋之借名登記關係，兩人也沒有
13 任何關係，劉克源係陸軍少將退伍，退伍之後一直住在臺北
14 文山區家中，其係因另案收到法院通知，才循址去找到甲天
15 ○，請甲天○提供相關資料後，認為該8之3號房屋之房屋稅
16 金、買賣價金應該都是甲天○出的，因為劉克源並沒有繳
17 過，且房子一蓋好就是甲天○搬進去住，其與母親商量後，
18 認為時間已經過這麼久，復始終都是甲天○繳納系爭8之3號
19 房屋之相關稅金，並未造成追繳的情形，其等也不想追究，
20 現在相關繼承人也沒有意願就系爭8之3號房屋辦理繼承登
21 記，其個人與母親、劉文雄均同意將該屋回復登記給甲天
22 ○，至於其他繼承人其無法聯繫，無法代表發言等語明確
23 （見本院前審卷二第378至384頁），依其所證可知8之3號房
24 屋雖登記為劉克源所有，惟始終由甲天○占有使用並支付房
25 屋相關費用，足認甲天○就8之3號房屋確與劉克源有使用之
26 約定，多年來始未有任何爭議，為保障甲天○日後得完整使
27 用8之3號房屋暨其坐落基地與法定空地之權利，爰將甲天○
28 與其他具系爭區分所有建物所有權之共有人均歸為乙組共有
29 人。

30 5. 依上開說明，本院認採甲天○與其他具系爭區分所有建物所
31 有權之共有人列為乙組共有人，將無區分所有建物之S○

01 ○、N○○、林文守、已○○、M○○、P○○、T○○
02 ○、R○○○、Z○○、Y○○列為甲組共有人，將甲組共
03 有人之應有部分移轉分配予乙組共有人，由乙組共有人以金
04 錢補償甲組共有人之方案為適當。本院前審已依民法第799
05 條第4項規定，就系爭區分所有建物之所有權人持有基地即
06 系爭土地之應有部分比例，按各戶區分所有建物之專有部分
07 面積（分別如附表一所示，甲天○部分則按劉克源名下8之3
08 號房屋之專有部分面積計算），占各戶所屬該棟公寓專有部
09 分總面積之比例定之之原則，囑託中誠不動產估價事務所
10 （下稱中誠事務所），製作中誠高估字第10707017-3號不動
11 產估價報告書及土地分割後應有部分比例，又附表一編號10
12 8、109號所示之區分所有建物所有權人即訴外人吳寶鳳、戊
13 ○○，並非系爭土地共有人，其等於系爭土地分割後無從分
14 配取得系爭土地應有部分，應將其2人之區分所有建物專有
15 部分所占比例剔除，經本院囑託中誠事務所就前審判決附表
16 二誤將吳寶鳳、戊○○（附表一編號108、109號，僅為區分
17 建物所有權人，非土地共有人）列入分配部分，予以更正，
18 調整計算乙組共有人（具有區分所有建物所有權之土地共有
19 人及甲天○，如附表四所列乙組共有人）分割後持有系爭土
20 地之應有部分比例如附表三「分割後土地應有部分比例」欄
21 所示（見本院更一卷五第47至51頁；已將編號4、6、14、1
22 5、20、26、28、38、39、41、45、57、69、81、83、105更
23 正如附表三所載當事人或承受、承當訴訟人）。

24 6. G○○等74人另辯稱：吳寶鳳、戊○○雖僅有區分所有建
25 物，無土地所有權，然吳寶鳳為已○○之母、戊○○與林文
26 守為兄弟，應將已○○、林文守列為乙組共有人，使房地產
27 權實質合一，與其他住戶共同分擔私設巷道法定空地之應有
28 持有始為公平等語，並聲請本院對吳寶鳳職權告知訴訟，然
29 吳寶鳳業經原審告知訴訟（見原審卷五第9至10頁），已無
30 再為告知訴訟必要。又戊○○經原審及本院告知訴訟（見原
31 審卷五第9至10頁、本院更一卷四第156頁），均未就此節表

01 示意見，且林文守持有土地應有部分、戊○○持有區分所有
02 建物，所有權各異，本得各自處分其財產，戊○○並無基地
03 權利可得主張或處分，林文守之繼承人並均拋棄繼承，由遺
04 產管理人管理遺產，倘林文守列為乙組共有人使其分得土地
05 應有部分，戊○○仍無法取得基地權利，且未來亦可能係由
06 國家取得林文守此部分遺產，徒使法律關係趨於複雜，林文
07 守之遺產管理人亦已陳明同意接受補償（見本院更一卷五第
08 268頁），自不宜將林文守列為乙組共有人。另已○○、吳
09 寶鳳各自持有土地應有部分、區分所有建物所有權，經其等
10 陳明（見本院更一卷四第123頁），該等土地及建物所有權
11 之權利既各自獨立，由所有權人各自處分，吳寶鳳並無基地
12 權利，自無使已○○改列乙組共有人之必要。

13 (三)系爭土地分割後之金錢補償：

14 1.按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
15 配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。共有
16 物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存
17 在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自
18 分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，
19 倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每
20 一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較
21 低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給
22 付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之
23 本旨，最高法院85年台上字第2676號判決意旨參照。

24 2.系爭土地採附表三所示方案分割，將土地分配予乙組共有
25 人，甲組共有人未能按其等之應有部分受分配，自應以金錢
26 補償之。原審囑託中誠事務所鑑定系爭土地市價，經分析系
27 爭土地之特性、利用現況、公共設施便利性及周遭環境，並
28 參考鄰近相類似地形土地之實價登錄成交價格，並依其個別
29 因素調整調整價格參數後，認系爭土地之每平方公尺市價為
30 新臺幣43,477元，有該所中誠高估字第00000000號不動產估
31 價報告書可參（見外放該估價報告第109頁），本院審酌上

01 開估價結果，係經中誠事務所派員實地調查，蒐集並查該證
02 比較標的相關資料，選擇與勘估標的條件相同或類似之比較
03 標的，並以系爭土地為本件估價之基準地，應用比較法、土
04 地開發分析法為評估方法，評估基準地即系爭土地之單價為
05 每平方公尺43,477元，自屬客觀可採。復經本院囑託中誠事
06 務所就前審判決附表三誤將吳寶鳳、戎○○列入補償部分，
07 予以更正，調整計算甲組共有人於系爭土地採附表三所示方
08 案分割後，因未按其等原應有部分分配土地所減少之財產價
09 值如附表三「減少金額」欄所示，乙組共有人於系爭土地採
10 附表三方式分割後，因取得較其等原應有部分多之應有部分
11 比例，財產價值增加數額則如附表三「增加金額」欄所載，
12 及乙組共有人應以金錢補償甲組共有人，各共有人應互為找
13 補之金額如附表四所示（見本院更一卷五第53至57頁；已將
14 編號2、4、10、11、21、23、30、31、33、47、57、66、6
15 8、80、86，編號37第1筆更正如附表四所載當事人或承受、
16 承當訴訟人）。又巴○○、林文守既無須改列乙組共有人，
17 上訴人聲請按此另行鑑定補償金額，自無必要。

18 (四)末按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
19 響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加，其權利移存於
20 抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明
21 文。查原審及本院前審已對前審判決附表四所示土地抵押權
22 人告知訴訟；附表一編號24呂郢戎向臺灣銀行，許莉萍之承
23 當訴訟人W○○向台中商業銀行設定最高限額抵押權，亦經
24 本院對上開銀行告知訴訟（見本院更一卷三第449頁），上
25 開抵押權人均未參加訴訟，依民法第824條之1第2項第3款規
26 定，於系爭土地分割後，其權利移存於上訴人所分得之部
27 分。

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、使用現況、相關法規限制及共有人意願等
31 情，認應採如附表三所示方案分割，由附表四所示乙組共有

01 人按附表三「分割後土地應有部分比例」欄所示比例繼續維
02 持共有，應屬適當，附表四所示乙組共有人，並應按該附表
03 所示補償金額補償甲組共有人。原審所為分割方法，尚有未
04 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
05 理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2、3項所示。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
07 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

10 民事第三庭

11 審判長法 官 許明進

12 法 官 蔣志宗

13 法 官 周佳佩

14 以上正本證明與原本無異。

15 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
16 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
17 （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
18 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

20 書記官 蔡佳君

21 附註：

22 民事訴訟法第466條之1：

23 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
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 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
26 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
27 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

28 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

29 附表一：系爭土地登記共有人現況及是否持有建物等情形。

30

編號	土地登記共有人姓名、	土地應有部分比例 (出處：本院更一卷三)	系爭土地上有無建物 (建號、建物門牌出處： 本院更一卷三)	備註(出處)
----	------------	-------------------------	-------------------------------------	--------

	取得應有部分時間			
1	S○○ 81.11.10	1/28 (卷三P44)	無	被上訴人
2	N○○ 69.06.28	1/7 (卷三P39)	無	
3	O○○ 70.12.30	56/10000 (卷三P39)	建號：高雄市○○區○○段○○○○0000○號 門牌：○○路○巷5之3號 (卷三P200)	
4	黎全芳 106.4.19	56/10000 (卷三P60)	2669建號 ○○路57巷9號 (卷三P219)	☆上訴人G○○ ●G○○106.4.19 以買賣移轉登記與黎全芳(前審卷三P517)
5	申○○○ 71.8.20	56/20000 (卷三P39)	2676建號 ○○路59號(申○○○、辰○○之權利範圍各1/2) (卷三P227)	
6	戊○○(即溫時游之承受訴訟人) 112.12.27	28/10000 (卷四P77)	2675建號 ○○路55之4號 (卷三P226)	
	j○○(即溫時游之承受訴訟人) 112.12.27	28/10000 (卷四P79)		
7	黃○○ 71.8.20	56/10000 (卷三P40)	2644建號 ○○路57巷5號 (卷三P188)	
8	x○○ 71.8.20	56/10000 (卷三P40)	2645建號 ○○路57巷5之1號 (卷三P189)	
9	r○○○ 71.8.20	56/10000 (卷三P40)	2671建號 ○○路57巷9之2號 (卷三P222)	

10	甲天○ 71.9.20	56/10000 (卷三P40)	無	
11	甲宙○○ 71.9.20	56/10000 (卷三P41)	2705建號 ○○路53之2號 (卷三P265)	
12	甲辰○ 71.10.14	56/10000 (卷三P41)	2679建號 ○○路57巷2之2號 (卷三P231)	
13	林文守 71.11.27 (遺產管理 人林瑞成律 師)	56/10000 (卷三P41)	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P214-217)
14 + 57	午○○(即 李葉金絲、 李宗福之繼 承人) 109.12.3	56/10000 (卷三P62)	2701建號 ○○路53號 (卷三P260)	●原共有人葉金絲 於104.3.3死 亡,繼承人已辦 理分割繼承登 記。(午○○、 未○○均為繼 承人,惟僅登記 為午○○名下)
15	陳右祐 109.7.14	28/10000 (卷三P61)	2695建號 ○○路57巷12之1號 (陳右祐、艾文海之權 利範圍各1/2) (卷三P253)	☆上訴人h○○、 子○○、V○○ (該3人為張秋 菊之承受訴訟 人) ●原共有人張秋菊 107.12.4贈與應 有部分各1/2予 V○○、陳右祐 (前審卷三P520)
	艾文海 108.4.17	28/10000 (卷三P60)	同上	●陳右祐108.4.17 贈與應有部分1/ 2予艾文海(前審 卷三P521) ●V○○109.7.14 贈與應有部分 1/2予陳右祐 (前審卷三P523)
16	丁○○	56/10000	2629建號	

	73.5.14	(卷三P41)	○○路57巷3之4號 (卷三P169)	
17	黎美蘭 75.7.14	56/10000 (卷三P42)	2662建號 ○○路57巷13之1號 (卷三P210)	
18	甲卯○ 75.7.30	56/10000 (卷三P42)	2650建號 ○○路57巷3之3號 (卷三P197)	
19	E○○ 76.6.17	56/10000 (卷三P42)	2652建號 ○○路57巷8之2號 (卷三P199)	
20	i○○即曾 慶蘭 94.9.12	56/10000 (卷三P42)	2627建號 ○○路57巷1之2號 (卷三P167)	
21	n○○○ 78.3.13	56/10000 (卷三P43)	2661建號 ○○路57巷13號 (卷三P209)	
22	宇○○ 79.10.23	56/10000 (卷三P43)	2667建號 ○○路57巷11之2號 (卷三P216)	
23	巴○○ 80.3.27	56/10000 (卷三P43)	無	
24	呂郢戎 111.11.3	56/10000 (卷三P63)	2635建號 ○○路57巷2之3號 (卷三P175)	☆上訴人宙○○ ●宙○○111.11.3 買賣移轉登記予 呂郢戎(上更一 卷三P160)
25	甲乙○ 80.11.1	56/10000 (卷三P43)	2678建號 ○○路59之4號 (卷三P230)	
26	q○○(即 黃陳月英之 承受訴訟 人) 108.8.14	56/10000 (卷三P61)	2625建號 ○○路57巷3之1號 (卷三P165)	●原共有人黃陳月 英 108.3.20 死 亡,應有部分由 q○○繼承,已 辦理分割繼承登 記(原審卷五P2 29)
27	甲午○ 81.4.30	56/10000 (卷三P44)	2664建號 ○○路57巷13之3號 (卷三P212)	

28	甲丁○ (即蘇鴻娟之承受訴訟人) 113.04.25	56/10000 (卷四P142)	2707建號 ○○路61之1號 (卷三P267)	
29	M○○ 81.11.10	1/28 (卷三P44)	無	
30	P○○ 81.11.10	1/28 (卷三P44)	無	
31	T○○○ 81.11.10	1/28 (卷三P45)	無	
32	甲酉○○ 82.2.22	56/10000 (卷三P45)	2634建號 ○○路57巷4之2號 (卷三P174)	
33	甲○○ 83.1.10	56/10000 (卷三P45)	2654建號 ○○路57巷10號 (卷三P201)	
34	A○○ 84.3.16	56/10000 (卷三P45)	2696建號 ○○路57巷12之3號 (卷三P254)	
35	中興保全公司 85.4.6	56/10000 (卷三P46)	2657建號 ○○路57巷14號 (卷三P205)	
36	甲丑○ 85.6.29	56/10000 (卷三P46)	2683建號 ○○路57巷6之4號 (卷三P236)	
37	J○○○ 85.10.14	46/10000 (卷三P46)	2688建號 ○○路55之3號 (卷三P243)	
38	W○○ (即許莉萍之承當訴訟人) 112.1.3	56/10000 (卷三P63)	2640建號 ○○路57巷6之3號 (卷三P182)	<ul style="list-style-type: none"> ●許莉萍109.12.14買賣予L○○ (前審卷三P525) ●L○○110.9.3買賣予林哲明 (前審卷三P526) ●林哲明112.1.3買賣移轉登記予W○○ (上更一卷三P160)
39	冉林花妹	56/10000	2693建號	●102.12.27死亡

	87.8.21 再啟綱(即 冉林花妹之 繼承人) 己○○(即 冉林花妹之 繼承人)	(卷三P46)	○○路57巷10之2號 (卷三P249)	
40	甲地○ 88.9.2	56/10000 (卷三P47)	2649建號 ○○路57巷5之4號 (卷三P195)	●冉林花妹之繼承人迄未辦理繼承登記
41	甲戌○(即 謝博文之承 受訴訟人) 108.10.1	56/10000 (卷三P61)	2656建號 ○○路57巷12號 (卷三P204)	●原共有人謝博文108.9.2死亡,應有部分由甲戌○繼承,已辦理分割繼承登記(原審卷五P229)
42	p○○○ 89.9.15	56/10000 (卷三P47)	2628建號 ○○路57巷1之3號 (卷三P168)	
43	Q○○ 89.11.14	56/10000 (卷三P47)	2660建號 ○○路57巷14之3號 (卷三P208)	
44	甲壬○(兼 樊葉季珠之 承受訴訟 人) 90.6.28	56/10000 (卷三P47)	2677建號 ○○路61之4號 (卷三P229)	
45	甲壬○(兼 樊葉季珠之 承受訴訟 人) 108.8.14	56/30000 (卷三P47)	2712建號 ○○路59之3號 (卷三P272)	●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甲壬○(原審卷五P246、原審卷六P55-57)
46	甲壬○(兼 樊葉季珠之 承受訴訟 人)	56/30000 (卷三P47)		☆上訴人丙○○○ ●丙○○○之應有部分於108.8.14

	108.8.14			因買賣移轉登記予甲壬○
47	甲壬○(兼樊葉季珠之承受訴訟人) 91.4.10	56/30000 (卷三P47)		
48	L○○ 91.4.18	56/10000 (卷三P48)	2630建號 ○○路57巷2號 (卷三P170)	
49	甲巳○ 91.4.23	56/10000 (卷三P48)	2648建號 ○○路57巷7之4號 (卷三P193)	
50	癸○○ 92.4.28	56/10000 (卷三P48)	2708建號 ○○路59之1號 (卷三P268)	
51	k○○ 92.11.20	50/10000 (卷三P48)	2659建號 ○○路57巷14之2號 (卷三P207)	●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832號)
52	卯○○ 93.2.19	56/10000 (卷三P49)	2631建號 ○○路57巷4號 (卷三P171)	
53	傅國瑞 111.3.31	56/10000 (卷三P63)	2633建號 ○○路57巷4之1號 (卷三P173)	☆上訴人w○○ ●w○○於110.4.13買賣予傅桂敏(前審卷三P526) ●傅桂敏111.3.31買賣移轉登記予傅國瑞(上更一卷三P159)
54	F○○ 94.3.14	56/10000 (卷三P49)	2689建號 ○○路53之4號 (卷三P244)	
55	乙○○ 94.8.4	56/10000 (卷三P49)	2639建號 ○○路57巷6之2號 (卷三P181)	

56	甲寅○○ 94.8.8	44/10000 (卷三P49)	2704建號 ○○路55之2號 (卷三P264)	
57 + 14	午○○(即 李葉金絲、 李宗福之繼 承人)	56/10000 (卷三P62)	2703建號 ○○路53之1號 (卷三P263)	●原共有人李宗福 103.8.13死亡， 繼承人已辦理分 割繼承登記(午 ○○、未○○均 為繼承人，惟僅 登記於午○○名 下)
58	1○○ 95.6.12	56/10000 (卷三P50)	2685建號 ○○路57巷7之2號 (卷三P239)	
59	甲子○ 95.10.5	28/10000 (卷三P50)	2680建號 ○○路57巷4之4號(甲 子○、甲癸○權利範圍 各1/2) (卷三P232)	
60	甲癸○ 95.10.5	28/10000 (卷三P50)	同上	
61	m○○ 96.1.9	56/10000 (卷三P50)	2670建號 ○○路57巷9之1號 (卷三P221)	
62	丑○○ 96.2.6	56/10000 (卷三P51)	2623建號 ○○路57巷3號 (卷三P163)	
63	甲庚○ 96.4.18	56/10000 (卷三P51)	2637建號 ○○路57巷8號 (卷三P179)	
64	地○○ 96.6.29	56/10000 (卷三P51)	2626建號 ○○路57巷1之1號 (卷三P166)	
65	u○○ 98.9.30	56/10000 (卷三P51)	2663建號 ○○路57巷13之2號 (卷三P211)	
66	C○○ 99.1.6	56/10000 (卷三P51)	2681建號 ○○路57巷6之1號 (卷三P233)	
67	王欣怡	44/10000	2710建號	☆上訴人B○○

	109.11.17	(卷三P61)	○○路59之2號 (卷三P270)	(B○○96.4.13生, 鳳司調卷P113、原審卷一P163) ● B○○109.10.5買賣予田依萍(前審卷三P524) ● 田依萍109.11.17買予王欣怡(前審卷三P524)
68	R○○○ 99.5.13	1/7 (卷三P52)	無	
69	X○○(即 鄧慈嫻之承 當訴訟人) 109.2.14	56/10000 (卷三P61)	2691建號 ○○路57巷1之4號 (卷三P247)	● 鄧慈嫻109.1.8因買賣移轉登記予黃俊銘 ● 109.2.14黃俊銘買賣移轉登記予X○○(前審卷三P523)
70	玄○○ 101.1.18	56/10000 (卷三P52)	2651建號 ○○路57巷2之4號 (卷三P198)	
71	壬○○ 101.3.5	56/10000 (卷三P52)	2632建號 ○○路57巷2之1號 (卷三P172)	
72	Z○○ 101.4.16	1/28 (卷三P52)	無	
73	Y○○ 101.4.16	1/28 (卷三P53)	無	
74	酉○○ 101.5.10	56/10000 (卷三P53)	2636建號 ○○路57巷4之3號 (卷三P177)	
75	甲宇○ 101.8.14	56/10000 (卷三P53)	2658建號 ○○路57巷14之1號 (卷三P206)	
76	甲辛○ 101.10.18	28/10000 (卷三P53)	2687建號 ○○路57巷11之3號(甲辛○、甲己○之權利範圍各1/2)	

			(卷三P241)	
77	甲己○ 101.10.18	28/10000 (卷三P54)	同上	
78	甲戌○ 101.11.12	56/10000 (卷三P54)	2643建號 ○○路57巷7號 (卷三P186)	
79	甲丙○ 101.11.29	56/10000 (卷三P54)	2672建號 ○○路57巷9之3號 (卷三223)	
80	甲未○ 102.1.25	56/10000 (卷三P54)	2682建號 ○○路57巷8之1號 (卷三P235)	
81	藍秋雲 108.8.5	56/10000 (卷三P60)	2699建號 ○○路57巷14之4號 (卷三P257)	☆上訴人辛○○ (即沈恩如之承 受訴訟人) ●原共有人沈恩如 108.6.2死亡， 應有部份由辛○ ○繼承，辛○○ 於108.8.5再出 售予藍秋雲。 (原審卷五P22 9、P245反)
82	寅○○ 102.12.30	56/10000 (卷三P55)	2624建號 ○○路57巷1號 (卷三P164)	
83	甲申○(即 陳正昇之承 當訴訟人) 111.4.19	56/10000 (卷三P63)	2674建號 ○○路53之3號 (卷三P225)	●陳正昇111.4.19 買賣移轉登記予 甲申○(上更一 卷三P159)
84	e○○ 103.2.19	56/10000 (卷三P55)	2642建號 ○○路57巷8之4號 (卷三P185)	
85	甲亥○ 103.3.13	56/10000 (卷三P55)	2698建號 ○○路57巷12之4號 (卷三P256)	
86	亥○○ 103.4.21	56/20000 (卷三P55)	2711建號 ○○路61之3號(亥○ ○、林育瑋之權利範圍 各1/2)	★林育瑋非上訴人 ●亥○○110.8.10 由56/10000中
	林育瑋 110.8.10	56/20000 (卷三P62)		

			(卷三P271)	贈予林育璋56/20000
87	U○○ 103.4.24	56/10000 (卷三P55)	2668建號 ○○路57巷11之4號 (卷三P217)	
88	庚○○ 103.6.27	56/10000 (卷三P56)	2647建號 ○○路57巷7之3號 (卷三P191)	
89	H○○ 103.12.8	56/10000 (卷三P56)	2697建號 ○○路57巷12之2號 (卷三P255)	
90	I○○ 104.2.10	56/10000 (卷三P56)	2673建號 ○○路57巷9之4號 (卷三P224)	
91	D○○ 104.5.25	56/10000 (卷三P56)	2686建號 ○○路57巷11之1號 (卷三P240)	
92	甲甲○ 104.7.15	56/10000 (卷三P57)	2706建號 ○○路61號 (卷三P266)	
93	f○ 104.9.25	56/10000 (卷三P57)	2709建號 ○○路61之2號 (卷三P269)	
94	d○○ 104.10.29	56/10000 (卷三P57)	2690建號 明德路57巷3之2號 (卷三P245)	
95	o○○ 104.11.12	共同共有56/10000 (卷三P57)	2702建號 ○○路55之1號(共同共有) (卷三P261)	
96	a○○ 104.11.12			
97	c○○ 104.11.12			
98	b○○ 104.11.12			
99	y○○ 104.12.16	56/10000 (卷三P58)	2638建號 ○○路57巷6號 (卷三P180)	
100	辰○○ 105.1.11	56/20000 (卷三P58)	2676建號 ○○路59號(申○○ ○、辰○○之權利範圍)	

			各1/2) (卷三P227)	
101	v○○ 105.5.27	56/10000 (卷三P59)	2666建號 明德路57巷11號 (卷三P215)	
102	s○○ 105.6.22	56/10000 (卷三P59)	2665建號 ○○路57巷13之4號 (卷三P213)	
103	z○○ 105.9.7	56/10000 (卷三P59)	2684建號 ○○路57巷7之1號 (卷三P237)	
104	丁景郁 110.11.22	56/10000 (卷三P62)	2655建號 ○○路57巷10之3號 (卷三P202)	☆上訴人 t○○ ● t○○之應有部 分 108.3.26 買賣予李威瑯 (前審卷三P520) ● 李威瑯110.11.2 2買賣予丁景 郁 (前審卷三P 527)
105	g○○(即 郭憶南之承 當訴訟人) 108.5.9	56/10000 (卷三P60)	2694建號 ○○路57巷10之4號 (卷三P251)	● 郭憶南之應有部 分於 108.5.9 出 售予 g○○(原 審卷五P245、P 229)
106	K○ 106.3.9	280/50000 (卷三P59)	2692建號 ○○路57巷10之1號 (卷三P248)	
107			2641建號 ○○路57巷8之3號 所有權人：劉克源 (卷三P184)	建物所有權人非系 爭土地共有人
108			2646建號 ○○路57巷5之2號 所有權人：吳寶鳳 (卷三P190)	建物所有權人非系 爭土地共有人
109			2700建號 ○○路55號 所有權人：戌○○ (卷三P259)	建物所有權人非系 爭土地共有人

附表二：訴訟費用負擔比例

編號	當事人	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	S○○	1/28	同左
2	N○○	1/7	同左
3	O○○	56/10000	同左
4	申○○○	56/20000	同左
5	戊○○（即溫時游 之承受訴訟人）	28/10000	同左
6	j○○（即溫時游 之承受訴訟人）	28/10000	
7	黃○○	56/10000	同左
8	x○○	56/10000	同左
9	r○○○	56/10000	同左
10	甲天○	56/10000	同左
11	甲宙○○	56/10000	同左
12	甲辰○	56/10000	同左
13	林瑞成律師即林文 守之遺產管理人	56/10000	在管理林文守之遺產 範圍內按左列比例負 擔
14	午○○、未○○	56/10000（公 同共有）	按左列比例連帶負擔
15	丁○○	56/10000	同左
16	黎美蘭	56/10000	同左
17	甲卯○	56/10000	同左
18	E○○	56/10000	同左
19	i○○即曾慶蘭	56/10000	同左

20	n○○○	56/10000	同左
21	宇○○	56/10000	同左
22	巳○○	56/10000	同左
23	宙○○	56/10000	同左
24	甲乙○	56/10000	同左
25	甲午○	56/10000	同左
26	甲丁○ (即蘇鴻娟 之承受訴訟人)	56/10000	同左
27	M○○	1/28	同左
28	P○○	1/28	同左
29	T○○○	1/28	同左
30	甲酉○○	56/10000	同左
31	甲○○	56/10000	同左
32	A○○	56/10000	同左
33	中興保全公司	56/10000	同左
34	甲丑○	56/10000	同左
35	J○○○	46/10000	同左
36	W○○ (即許莉萍 之承當訴訟人)	56/10000	同左
37	冉啟綱、己○○ (即冉林花妹之繼 承人)	56/10000 (公 同共有)	按左列比例連帶負擔
38	甲地○	56/10000	同左
39	p○○○	56/10000	同左
40	Q○○	56/10000	同左
41	甲壬○ (兼樊葉季	56/10000	同左

	珠之承受訴訟人)		
42	甲壬○ (兼樊葉季珠之承受訴訟人)	56/30000	同左
43	王樊淑慧	56/30000	同左
44	甲壬○ (兼樊葉季珠之承受訴訟人)	56/30000	同左
45	L○○	56/10000	同左
46	甲巳○	56/10000	同左
47	癸○○	56/10000	同左
48	k○○	50/10000	同左
49	卯○○	56/10000	同左
50	w○○	56/10000	同左
51	F○○	56/10000	同左
52	乙○○	56/10000	同左
53	甲寅○○	44/10000	同左
54	午○○、未○○ (即李葉金絲、李宗福之繼承人)	56/10000 (公同共有)	按左列比例連帶負擔
55	l○○	56/10000	同左
56	甲子○	28/10000	同左
57	甲癸○	28/10000	同左
58	m○○	56/10000	同左
59	丑○○	56/10000	同左
60	甲庚○	56/10000	同左
61	地○○	56/10000	同左
62	u○○	56/10000	同左

63	C○○	56/10000	同左
64	B○○	44/10000	同左
65	R○○○	1/7	同左
66	玄○○	56/10000	同左
67	壬○○	56/10000	同左
68	Z○○	1/28	同左
69	Y○○	1/28	同左
70	酉○○	56/10000	同左
71	甲字○	56/10000	同左
72	甲辛○	28/10000	同左
73	甲己○	28/10000	同左
74	甲戌○	56/10000	同左
75	甲丙○	56/10000	同左
76	甲未○	56/10000	同左
77	寅○○	56/10000	同左
78	甲申○ (即陳正昇 之承當訴訟人)	56/10000	同左
79	e○○	56/10000	同左
80	甲亥○	56/10000	同左
81	亥○○	56/10000	同左
82	U○○	56/10000	同左
83	庚○○	56/10000	同左
84	H○○	56/10000	同左
85	I○○	56/10000	同左
86	D○○	56/10000	同左
87	甲甲○	56/10000	同左

88	f ○	56/10000	同左
89	d ○○	56/10000	同左
90	o ○○	公司共有56/10000	按左列比例連帶負擔
91	a ○○		
92	c ○○		
93	b ○○		
94	y ○○	56/10000	同左
95	辰 ○○	56/10000	同左
96	v ○○	56/10000	同左
97	s ○○	56/10000	同左
98	z ○○	56/10000	同左
99	K ○	280/50000	同左
100	G ○○	56/10000	同左
101	h ○○、子 ○○、 V ○○ (即張秋菊 之承受訴訟人)	56/10000	同左
102	t ○○	56/10000	同左
102	g ○○ (即郭憶南 之承當訴訟人)	56/10000	同左
103	辛 ○○ (即沈恩如 之承受訴訟人)	56/10000	同左
104	q ○○ (即黃陳月 英之承受訴訟人)	56/10000	同左
105	甲戌 ○ (即謝博文 之承受訴訟人)	56/10000	同左
106	X ○○ (即鄧慈嫻 之承當訴訟人)	56/10000	同左

- 01 附表三：分割前後各共有人分得價格差異彙整表。
- 02 附表四：分割後各共有人分得價格差異找補參考明細表。