

臺灣南投地方法院民事判決

112年度簡上字第45號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 兼
下十人共同

訴訟代理人 張芳溥

視同上訴人 張凱鈞

張凱嵐

張莊貴美

張芳毓

0000000000000000

張淑清

張芳其

張芳菲

0000000000000000

張貞惠

張大隆

0000000000000000

翁美鳳

上訴人

訴訟代理人 胡峰賓律師

視同上訴人 張大同

張芳聞

張芳溢

0000000000000000

張瑜珍

0000000000000000

張志強

莊張環

張芳源

陳俊良

陳淑娟

02 被 上訴人 張大哲
03 訴訟代理人 廖健智律師
04 宋羿萱律師

05 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年4月21
06 日本院南投簡易庭111年度投簡字第127號第一審民事簡易判決提
07 起上訴，本院於114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 原判決第二項、第三項關於分割方法暨訴訟費用之裁判均廢棄。
10 上開廢棄部分，兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土
11 地，分割方法為分歸上訴人單獨取得，並由上訴人依附表二所示
12 金額補償被上訴人及部分視同上訴人。

13 第一審（確定部分除外）及第二審訴訟費用由兩造按附表一「訴
14 訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
18 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
19 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第
20 1款定有明文。所謂共同訴訟人中一人之行為，有利益於共
21 同訴訟人或不利益於共同訴訟人，係指於行為當時就形式上
22 觀之，有利或不利於共同訴訟人而言。非指經法院審理結果
23 有利者其效力及於共同訴訟人，不利者其效力不及於共同訴
24 訟人而言，故共同訴訟人中之一人，對於下級法院之判決聲
25 明不服提起上訴，在上訴審法院未就其內容為審判之前，難
26 謂其提起上訴之行為對於他共同訴訟人不利，其效力應及於
27 共同訴訟人全體，即應視其上訴為共同訴訟人全體所為（最
28 高法院52年度台上字第1930號判決意旨參照）。經查：被上
29 訴人就兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000地號、面積14
30 7.23平方公尺之土地（下稱系爭土地）請求裁判分割，經原
31 審法院判決分割後，上訴人對原審判決之分割方法不服，提

01 起上訴，依上開說明，其效力應及於同造其他共同訴訟人全
02 體即視同上訴人張莊貴美、張芳源、張芳毓、張淑清、張芳
03 其、張志強、張芳菲、張貞惠、張大隆、莊張環、陳俊良、
04 陳淑娟、翁美鳳（下稱張莊貴美等13人）、張大同、張凱
05 鈞、張凱嵐、張芳聞、張芳溢、張瑜珍，爰依法併列其等為
06 視同上訴人，合先敘明。

07 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
08 訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
09 訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。從而，訴訟繫屬
10 中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，於訴訟無影響，
11 第三人固可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，則依前
12 揭民事訴訟法第254條第1項之規定，移轉訴訟標的法律關係
13 之當事人自仍居於當事人地位，續行繫屬之訴訟，不因訴訟
14 標的之移轉，致失其為訴訟之權能，第三人除經訴訟之他造
15 同意代移轉訴訟標的法律關係之當事人承當訴訟外，法院不
16 得逕以第三人取代移轉訴訟標的法律關係之當事人之地位認
17 其為當事人，此即為當事人恆定原則。又確定判決，除當事
18 人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或
19 其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第40
20 1條第1項亦有明文。經查：被上訴人係於民國110年8月27日
21 於原審起訴請求分割系爭土地，直至本件訴訟進行中，系爭
22 土地原共有人即視同上訴人張凱鈞、張凱嵐於113年1月31日
23 將其就系爭土地之應有部分各32分之1以買賣為原因移轉登
24 記予上訴人，有系爭土地所有權狀在卷可憑（見本院卷第33
25 3頁），固屬訴訟標的之法律關係移轉，然揆諸上開說明，
26 其法律關係之移轉於本件訴訟並無影響，視同上訴人張凱
27 鈞、張凱嵐仍為本件訴訟之適法當事人；且上訴人亦為將來
28 確定判決之效力所及者，是上訴人自得依其取得之應有部
29 分，於系爭土地分配權利，合先敘明。

30 三、視同上訴人張大同、張芳聞、張芳溢、張瑜珍、張芳源、張
31 志強、莊張環、陳俊良、陳淑娟經合法通知，均未於言詞辯

01 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依
02 被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、被上訴人方面：

05 (一)被上訴人於原審主張略以：

06 1.系爭土地之共有人及應有部分比例情形如附表一所示，系爭
07 土地並無因物之使用目的而不能分割或訂有不分割契約之情
08 形，惟未能達成協議分割，爰請求分割系爭土地；又系爭土
09 地上南側現有一木造建築（下稱木屋），未連接道路，而系
10 爭土地之面積僅有147.23平方公尺，且共有人人數眾多，若
11 將系爭土地按各共有人應有部分比例以原物分配之方式分
12 割，將有部分共有人分配到面積甚為狹小之土地，顯難以有
13 效、便利之方式使用收益，另依南投縣政府111年8月25日函
14 文，系爭土地若予以原物分割恐有窒礙，是請求將系爭土地
15 予以變價分割，並將所得價金按共有人應有部分比例分配。

16 2.又上訴人雖以系爭土地上興建建物為由，請求分歸系爭土地
17 於己，並依規定找補等語，然考量上訴人未取得其他共有人
18 同意，擅自無權占用系爭土地之舉動本質上乃一違法行為，
19 此違法行為非但未受懲處，反而利用違法行為謀取對其有利
20 之法律地位，此絕非事理之平，況系爭土地亦有其他共有人
21 同意被上訴人變價分割之方案，並願意出資購買，故若能以
22 變價分割之方式辦理，則全體共有人包含上訴人在內，均能
23 有參與投標競價取得土地之機會，反之，若僅將系爭土地判
24 予分歸上訴人一人，則無異剝奪其他共有人承買系爭土地之
25 競爭機會，難謂為公平，是被上訴人認為無論將系爭土地判
26 予何人承受，再由其照價補償之方式，均無益於系爭土地經
27 濟價值之促進，而應交由市場拍賣機制，令所有共有人公平
28 競爭，方屬妥當，由此帶動之拍賣價金提高，亦對全體共有
29 人權益有利；另通行權屬於法律保障之權利，任何處於袋地
30 之人皆得主張之，此與系爭土地由何人取得並無關連。又原
31 共有人張金水已於44年5月4日死亡，其繼承人即張莊貴美等

01 13人尚未就張金水所遺系爭土地應有部分4分之1辦理繼承登
02 記，爰依民法第823條第1項本文、第824條第2項之規定提起
03 本件訴訟等語。並於原審聲明：(1)視同上訴人張莊貴美等13
04 人應就張金水所遺系爭土地應有部分4分之1，辦理繼承登
05 記；(2)兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價金按附表
06 應有部分比例欄所示比例分配。

07 (二)被上訴人於本院補充略以：

- 08 1.被上訴人已於112年7月20日分別購買視同上訴人張芳源、陳
09 俊良、陳淑娟就系爭土地之潛在應有部分比例。
- 10 2.上訴人建物為違建，法律上本不應保障，不得以此為由分得
11 土地，變價分割可讓共有人或是第三人公平競爭，價高者
12 得，價格越高共有人也受益。

13 二、上訴人方面：

14 (一)上訴人於原審抗辯略以：

- 15 1.系爭土地上南側有其所有之木屋，考量興建房屋等費用不
16 貲，應以不損及木屋方式，為求保留木屋以利經濟使用，及
17 因系爭土地面積不大，且為三合院之出入口，視同上訴人張
18 凱鈞、張凱嵐、張芳菲等均願意出售系爭土地應有部分予
19 其，是請求將系爭土地分歸為其全部所有，其願依本院鑑定
20 價格補償其他共有人，使建物及土地之經濟價值得以維持。
- 21 2.系爭土地北側為張氏子孫祭拜之祖厝即三合院（坐落於同段
22 247地號土地）通行之處所，如遭第三人拍定將導致其及其
23 他張氏子孫無法通行，是應由其取得系爭土地以利通行，其
24 願提供通行以供各親族祭拜祖先，而其所有同段253地號土
25 地亦供系爭土地及同段247地號土地通行多年；921地震後祖
26 厝正廳傾斜20度，左邊前後廂房及原來廚房全部倒塌，而左
27 邊前廂房原為被上訴人父母所住，921地震倒塌後其及其父
28 母出資將祖厝扶正，並徵求被上訴人父親同意重建前廂房及
29 木屋，如未徵求同意，豈可能歷經近數十年無爭執。
- 30 3.系爭土地為狹長型應與鄰地共同使用，如由第三人單獨取得
31 系爭土地，導致建築用地無經濟價值，且由於鄰地即祖厝坐

01 落之同段247地號土地所有權人更加複雜及眾多，宜由該共
02 有人整合以利土地使用，而非讓第三人取得無建築價值之狹
03 長型土地，讓與鄰地之狀況更加複雜，而其為同段247地號
04 土地所有權人之一，亦為同段253地號土地之所有權人，由
05 其取得系爭土地有利於土地整併使用，發揮土地經濟價值，
06 另系爭土地日後可否供建築使用，應一併斟酌，以免造成土
07 地之浪費等語資為抗辯。並於原審聲明：被上訴人於原審之
08 訴駁回。

09 (二)上訴人於本院補充略以：系爭土地如遭第三人取得，則系爭
10 土地北側建物是張氏子孫祭拜之祖厝，將無法通行，主張變
11 價分割並非適當方案；為求本件圓滿解決，也願意以每坪新
12 臺幣（下同）4萬5,000元即每平方公尺1萬3,613元補償其他
13 共有人。

14 三、視同上訴人部分：

15 (一)視同上訴人張芳聞於原審陳述略以：同意被上訴人主張之變
16 價分割方案等語。

17 (二)視同上訴人張大同、張芳溢、張瑜珍、張芳源、張志強、莊
18 張環、陳俊良、陳淑娟於原審及本院均經合法通知，惟均未
19 於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

20 (三)視同上訴人張凱鈞、張凱嵐：其已與上訴人協商，將系爭土
21 地之應有部分出賣與上訴人，系爭土地如變價拍賣，倘遭第
22 三人得標，將導致建築物拆除，至少建築物坐落部分由上訴
23 人補償取得，其餘部分如本院認要變價拍賣再行變價拍賣。

24 (四)視同上訴人張莊貴美、張芳毓、張淑清、張芳其、張芳菲、
25 張貞惠、張大隆、翁美鳳於原審經合法通知均未於言詞辯論
26 期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述，惟於本院陳述略
27 以：同意上訴人主張之分割方案。

28 四、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，判決：(一)視同上訴人張
29 莊貴美等13人應就張金水所遺系爭土地應有部分4分之1，辦
30 理繼承登記；(二)兩造共有之系爭土地應予變價分割，所得價
31 金按附表應有部分比例欄所示比例分配。上訴人不服判決，

01 提起上訴，並聲明：如主文第1、2項所示。被上訴人則聲
02 明：上訴駁回（原判決主文第1項部分因未據上訴而確定，
03 非屬本院審理之範圍，以下不贅述）。

04 五、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
08 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
09 之分配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段定
10 有明文。經查：被上訴人主張系爭土地為兩造共有，應有部分
11 比例如附表一所示，兩造就系爭土地並無不得分割之約
12 定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復無
13 法達成分割協議等情，業據其提出系爭土地地籍圖謄本、土
14 地登記第一類謄本、現狀照片等件為證（見原審卷第23頁至
15 第39頁），復為上訴人、曾到場及陳述意見之視同上訴人所
16 不爭，視同上訴人張大同、張芳溢、張瑜珍、張芳源、張志
17 強、莊張環、陳俊良、陳淑娟則未到場或提出書狀爭執上
18 情。從而，被上訴人上開主張，自堪信為真實。則其依前揭
19 條文規定，請求裁判分割系爭土地，洵屬有據。

20 (二)按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共有
21 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
22 人；民法第824條第2項第1款定有明文。又法院為上述分割
23 之裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格
24 及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。經查：

25 1.系爭土地是從集山路1段1698巷紫南宮停車場旁巷弄進入，
26 位在門牌1698巷16、20號房屋附近，系爭土地南半邊部分有
27 上訴人父親所建，上開2層半木造建築是2006年所建，2007
28 年竣工，旁有三合院1座，門牌號碼包含1698巷16、20號，
29 占用部分是緊鄰木造建築旁之護龍（1層磚造上覆紅色屋
30 瓦），建造時間與木造建築同，北半部部分土地約是坐落在
31 三合院門邊圍牆之水泥地（在圍牆內），目前唯一對外出入

01 口是系爭土地西邊同段253地號土地上之水泥道路，20號部
02 分並無門牌可供辨識等情，經原審會同上訴人、被上訴人、
03 視同上訴人張芳聞、張芳溢、陳暉娜、張芳毓、張大隆及南
04 投縣竹山地政事務所人員履勘現場，製有勘驗測量筆錄、現
05 況照片、南投縣竹山地政事務所函文檢送之附圖在卷（見原
06 審卷第269頁至第291頁）。

07 2.本院審酌系爭土地成狹長梯形、為鄉村區乙種建築用地，面
08 積僅有147.23平方公尺，本案共有人數多達十餘人，若各共
09 有人均受原物分配，每人分得之土地面積將甚少而難以利
10 用，顯致系爭土地過於細分。再者，系爭土地南側有上訴人
11 所有之木造建築一棟，而系爭土地唯一對外出入口為西側位
12 於上訴人所有同段253地號土地上之水泥道路，已如上述。
13 是以，系爭土地上有上訴人所有建物一棟，並由上訴人管理
14 使用，且對外出入道路亦需借道上訴人所有同段253地號土
15 地，則系爭土地分歸上訴人單獨取得，應有利於系爭土地之
16 使用，且不致造成系爭土地無法出入之問題。且視同上訴人
17 張莊貴美、張芳毓、張淑清、張芳其、張芳菲、張貞惠、張
18 大隆、翁美鳳亦同意上訴人主張之分割方案，而受金錢補
19 償，另視同上訴人張凱鈞、張凱嵐亦將其應有部分移轉於上
20 訴人，自應由上訴人分配其2人之權利，是以，本件逾半人
21 數之共有人同意上開方案，除上訴人及視同上訴人張芳聞表
22 明欲採變價分割方案外，其餘共有人未提出其他分割方案或
23 明確表示反對上開分割方案；從而，上訴人陳稱系爭土地分
24 歸上訴人單獨取得之分割方法，符合多數共有人意願及利
25 益，應屬適當可採。被上訴人及視同上訴人張芳聞雖主張系
26 爭土地如採變價分割，透過市場競價，各共有人均可承買，
27 最有利於共有人等語，惟採變價分割未顧及原可按其應有部
28 分使用土地之其他共有人之利益，且依前開說明，共有物分
29 割仍以原物分配為原則，必於原物分配有困難者，始予變
30 賣，以價金分配於各共有人，系爭土地為原物分配，全部由
31 上訴人取得，上訴人願以高於鑑價之價格補償其他共有人

01 (容後述(三))，是原物分割既無困難，難認變價分割屬適當
02 之分割方案。

03 (三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
04 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
05 明文。經查：本院囑託登揚不動產估價師事務所鑑定，該所
06 估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別
07 因素、不動產市場概況、最有效使用分析，以及估價師專業
08 意見分析後採用比較法與土地開發分析法等2種估價方法進
09 行評估，鑑定估價結果：系爭土地單價每坪為3萬元（每平
10 方公尺為9,075元），總價133萬6,112元。上開估價報告書
11 乃係由本院委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有
12 專業證照且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既
13 係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信
14 性。且被上訴人、視同上訴人張芳聞就上開估價報告書亦表
15 示無意見（見原審卷第478頁）；其餘共有人則未就估價報
16 告書所載及鑑定結果表明有何不當或陳述意見，是該鑑價報
17 告之結果，自堪採取。而上訴人於本院審理中表明願以高於
18 鑑價結果之價格即每坪4萬5,000元（每平方公尺1萬3,613
19 元）補償各共有人（見本院卷第482頁），自屬更有利共有
20 人，故認上訴人應以該價格按各共有人應有部分比例計算如
21 附表二所示金額，補償各共有人。

22 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，
23 請求分割系爭土地為有理由，應予准許，其適當之分割方法
24 為分歸上訴人取得，並由上訴人依如附表二補償金額欄所示
25 補償金額補償其餘共有人。原審未及審酌上情，逕將系爭土
26 地予以變賣分割，核有未洽。上訴意旨指摘原判決有所不
27 當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所
28 示。

29 七、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。
30 應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
31 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或

01 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已
02 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
03 加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第
04 881條第1項、第2項或第899條第1項規定。前條第3項之情
05 形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金
06 額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押
07 權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第
08 2項但書之抵押權。民法第824條之1定有明文。準此，法院
09 為裁判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之
10 金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於
11 辦理共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭土地分歸上
12 訴人單獨取得，並應由上訴人以金錢補償其他共有人，業如
13 前述，則如附表二所示應受補償之共有人就上訴人單獨取得
14 之土地在受補償之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項
15 之規定，均依法有法定抵押權，併予敘明。

16 八、按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，為共有
17 人之兩造本可互換地位。本院認訴訟費用由敗訴當事人負
18 擔，顯失公平，應由共有人按如附表一「訴訟費用負擔比
19 例」欄所示比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所
20 示。

21 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

22 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

23 民事第二庭審判長法官 徐奇川

24 法官 蔡仲威

25 法官 李怡貞

26 附表一：

27

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	張大哲	2分之1	2分之1
2	張莊貴美、張芳源、張芳毓、張淑清、張芳其、張志	共同共有4分之1 (原共有人張金水之應有部分)	連帶負擔4分之1

(續上頁)

01

	強、張芳菲、張貞惠、張大隆、莊張環、陳俊良、陳淑娟、翁美鳳		
3	張大同	16分之1	16分之1
4	張芳溥	16分之2	16分之2
5	張凱鈞	原32分之1已移轉與張芳溥	無庸負擔
6	張凱嵐	原32分之1已移轉與張芳溥	無庸負擔
7	張芳聞	48分之1	48分之1
8	張芳溢	48分之1	48分之1
9	張瑜珍	48分之1	48分之1

02

附表二：土地補償金分配一覽表

03

土地總價：200萬4,242元（計算式：1萬3,613 x147.23=200萬4,242元，小數點以下四捨五入）		
編號	受補償之共有人	上訴人張芳溥應補償金額
1	張大哲	100萬2,121元 （計算式：200萬4,242元x1/2=100萬2,121元）
2	張莊貴美、張芳源、張芳毓、張淑清、張芳其、張志強、張芳菲、張貞惠、張大隆、莊張環、陳俊良、陳淑娟、翁美鳳	50萬1,061元 （計算式：200萬4,242元x1/4=50萬1,061元）

(續上頁)

01

	(原共有人張金水之應有部分)	
3	張大同	12萬5,265元 (計算式：200萬4,242元 \times 1/16=12萬5,265元)
4	張芳聞	4萬1,755元 (計算式：200萬4,242元 \times 1/48=4萬1,755元)
5	張芳溢	4萬1,755元 (計算式：200萬4,242元 \times 1/48=4萬1,755元)
6	張瑜珍	4萬1,755元 (計算式：200萬4,242元 \times 1/48=4萬1,755元)

02 以上正本係照原本作成。

03 不得上訴。

04 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

05

書記官 王冠涵