

臺灣士林地方法院民事判決

106年度簡上字第194號

上訴人 陳怡均

陳彥儒（即陳玉雲之承當訴訟人、陳蘇宗之承受訴訟人）

視同上訴人 許麗芬

許竹夫

陳志榮

陳志祥

黃信雄

陳郭德

藍美惠（即陳麗鄉、陳美妙之承當訴訟人）

追加被告 許忠信

上訴人

兼上列十人

共同

訴訟代理人 陳盈臻

兼複代理人 陳玉梅

上訴人 陳玉玲（即陳蘇宗之承受訴訟人）

陳亮瑜（即陳蘇宗之承受訴訟人）

01	0000000000000000	
02	0000000000000000	
03		陳冠州（即陳蘇宗之承受訴訟人）
04	0000000000000000	
05		陳俞安（即陳蘇宗之承受訴訟人）
06	0000000000000000	
07	視同上訴人	陳萬得
08	訴訟代理人	陳美美
09	視同上訴人	郭勝群
10	0000000000000000	
11	兼上列一人	
12	訴訟代理人	郭秀枝
13	視同上訴人	陳健利
14		陳明惠
15		曹榮吉
16		陳李玉燕
17	視同上訴人	陳美惠
18	兼上列二人	
19	訴訟代理人	陳進盛
20	視同上訴人	陳志淵
21		陳宥慈（原名陳佩縈）
22	0000000000000000	
23	0000000000000000	
24	0000000000000000	
25	兼上列二人	
26	共 同	
27	訴訟代理人	周錦蘭
28	視同上訴人	陳健一
29		陳健興
30	0000000000000000	
31		陳健仁

01 勝陽建設股份有限公司
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 法定代理人 鄭伊莉
05 訴訟代理人 趙亦霜
06 視同上訴人 許志誠
07 0000000000000000
08 訴訟代理人 許堯順
09 0000000000000000
10 視同上訴人 陳麗娜
11 0000000000000000
12 陳科名
13 兼上列二人
14 共 同
15 訴訟代理人 陳宏文
16 0000000000000000
17 視同上訴人 林碧玉
18 訴訟代理人 陳志曜
19 0000000000000000
20 視同上訴人 賴煥文（即賴曹澄子及賴君約之承受訴訟人）
21 0000000000000000
22 賴韻如（即賴曹澄子及賴君約之承受訴訟人）
23 0000000000000000
24 兼上列二人
25 共 同
26 訴訟代理人 賴民扶（即賴曹澄子及賴君約之承受訴訟人）
27 0000000000000000
28 被 上 訴 人 許忠晉
29 0000000000000000
30 上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國106年5月12
31 日本院士林簡易庭105年度士簡字第1050號第一審判決提起上

訴，本院於111年9月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（面積866平方公尺）准予依如附圖三丁案所示方法進行分割，即：

(一)編號A部分土地（面積190.34平方公尺），分歸陳健利、周錦蘭、陳志淵、陳宥慈、陳健一、陳健興、陳健仁、林碧玉、陳明惠取得，並按如附表三之A所示應有部分比例保持共有。

(二)編號B部分土地（面積108.25平方公尺），分歸郭勝群、郭秀枝取得，並按如附表三之B所示應有部分比例保持共有。

(三)編號C部分土地（面積567.41平方公尺），分歸許忠晋、陳怡均、陳玉梅、陳玉玲、陳亮瑜、陳冠州、陳俞安、陳彥儒、陳盈臻、陳萬得、許麗芬、許竹夫、曹榮吉、陳李玉燕、陳進盛、陳美惠、陳志榮、陳志祥、黃信雄、勝陽建設股份有限公司、許志誠、陳郭德、陳宏文、陳麗娜、陳科名、賴煥文、賴韻如、賴民扶、藍美惠、許忠信取得，並按如附表三之C所示應有部分比例保持共有。

三、如附表五所示應給付補償之人應補償如附表五所示應受補償之人如附表五所示補償金額。

四、第一審訴訟費用新臺幣捌仟壹佰參拾元、第二審訴訟費用新臺幣壹拾伍萬貳仟參佰玖拾伍元，由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

壹、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1

01 項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同
02 訴訟人中之一人對於第一審判決提起上訴，係為有利益於其
03 他共同訴訟人之行為，依同條項第1款之規定，其效力及於
04 未提起上訴之其他共同訴訟人，自應列其他共同訴訟人亦為
05 上訴人（最高法院42年台上字第318號判決意旨參照）。本
06 件被上訴人於原審以其餘共有人為被告，請求裁判分割共有
07 物即坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭
08 土地），其訴訟標的對於共有人即共同訴訟之各人必須合一
09 確定。原審判決後，雖僅上訴人提起上訴，惟形式上有利益
10 於共同訴訟人，依上開規定及判決意旨，上訴之效力及於原
11 審其餘共同被告，其餘共同被告雖未提起上訴，仍應視同上
12 訴。

13 貳、次按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之
14 ，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事
15 人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
16 第255條第1項第5款定有明文。查被上訴人係於民國105年1
17 月27日提起本訴（見原審卷(一)第4頁），而系爭土地之原共
18 有人許麗珍於104年10月9日既已死亡，並經其繼承人許忠信
19 辦理系爭土地應有部分之繼承登記（見本院卷(一)第295頁、
20 卷(二)第107頁），被上訴人於107年5月17日具狀追加許忠信
21 為被告，並撤回對許麗珍之起訴（見本院卷(一)第289至293
22 頁），核與上開規定相符，應予准許。

23 參、再按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當
24 然停止；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送
25 達於他造，民事訴訟法第168條、第176條分別定有明文。經
26 查：

27 一、原共有人賴曹澄子於106年1月26日死亡，經原審裁定由視同
28 上訴人賴君約、賴煥文、賴韻如、賴民扶承受訴訟（見原審
29 卷(三)第16頁），嗣賴君約於108年1月11日死亡，其法定繼承
30 人賴煥文、賴韻如、賴民扶於108年5月7日具狀聲明承受訴
31 訟（見本院卷(二)第152、163頁），核與上開規定相符，應予

01 准許。又賴民扶雖已於106年4月24日分割繼承取得賴曹澄子
02 所遺系爭土地之應有部分1/128，惟其既未依法聲請承當訴
03 訟，其他繼承人即不因此脫離訴訟繫屬，故本件仍應列賴煥
04 文、賴韻如為視同上訴人，並為判決，然對賴民扶已取得之
05 上開應有部分，不生影響，併此敘明。

06 二、另上訴人陳蘇宗於109年12月21日死亡，其法定繼承人陳玉
07 玲、陳彥儒、陳俞安、陳亮瑜、陳冠州於110年5月7日具狀
08 聲明承受訴訟（見本院卷(三)第375至387頁），亦核與前揭規
09 定相符，應予准許。

10 肆、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
11 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
12 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
13 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
14 4條第1、2項定有明文。查系爭土地之原共有人即視同上訴
15 人陳玉雲於106年10月30日將其所有系爭土地應有部分1/96
16 移轉登記予上訴人陳彥儒（見原審卷(一)第58至59頁、本院卷
17 (二)第106至107頁）；原共有人即視同上訴人陳麗鄉、陳美妙
18 於106年11月17日將其等所有系爭土地應有部分各1/120移轉
19 登記予訴外人藍美惠（見原審卷(一)第55頁、本院卷(二)第107
20 頁），經陳彥儒、藍美惠具狀向本院聲請承當訴訟（見本院
21 卷(二)第90至91頁），本院業依上開規定裁定陳彥儒為陳玉雲
22 之承當訴訟人；藍美惠為陳麗鄉、陳美妙之承當訴訟人，續
23 行本件訴訟（見本院卷(二)第277至280頁）。

24 伍、另按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
25 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

26 而裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
27 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
28 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
29 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
30 年度台上字第1797號裁定意旨參照）。是以當事人主張之分
31 割分案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中分割方案有所變

更，亦僅屬更正事實上之陳述，非訴之變更或追加。查被上訴人係依民法第823條、第824條規定，起訴請求依原審判決原物分割系爭土地，經原審判決變賣分割（見本院卷(一)第11至27頁），上訴人不服提起上訴後，請求依附圖三丁案（下簡稱丁案）所示方法進行分割（見本院卷(四)第232至233頁）；視同上訴人郭秀枝、郭勝群（下合稱郭秀枝等2人）則請求依附圖二丙案（下簡稱丙案）所示方法進行分割（見本院卷(四)第233頁），被上訴人對丙案或丁案所示分割方法均表示同意（見本院卷(四)第529頁），此僅係關於系爭土地分割方案之更異，依上開裁定意旨及說明，無涉及訴之變更或追加，併此說明。

陸、本件上訴人陳玉玲、陳亮瑜、陳俞安；及視同上訴人陳志淵、陳宥慈、周錦蘭、陳健一、陳健興、陳健仁、勝陽建設股份有限公司（下稱勝陽公司）、林碧玉、藍美惠經合法通知，無正當理由均未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體事項：

壹、被上訴人主張：

一、系爭土地面積866平方公尺，為兩造所共有，應有部分如附表一編號1至39所示，而系爭土地之使用分區為第三種住宅區，依其使用目的並無不能分割之情事，且兩造亦未以契約約定不分割之期限，因無法達成協議分割，為求土地充分利用，爰依民法第823條第1項前段規定，訴請裁判分割。

二、又如附圖一所示未辦理保存登記之編號A、C建物為郭勝群所有；編號B、H建物為陳明惠所有；編號D、E、F、G建物為郭秀枝所有；編號I、J建物為陳健一、陳健興、陳健仁、陳麗鄉、陳美妙（下稱陳健一等5人）所有；編號K、L建物為陳建利所有；編號M所示建物為陳志榮、陳志祥、黃信雄（下稱陳志榮等3人）所有；編號N建物為林碧玉所有，占用系爭土地總面積共計769.48平方公尺，占用比例高達88.85%，惟

上開占用人之應有部分約為38.92%，造成少數共有人占有大部分之系爭土地不合理情形，其餘61.08%共有人從未使用系爭土地，且上開建物建築於70年前，為鐵皮屋或磚造平房，甚為老舊，經濟價值不高，系爭土地位於臺北市士林區社中街路旁，附近商家林立，系爭土地於105年1月之每平方公尺公告現值達新臺幣（下同）187,300元，系爭土地與其上建物價值顯不相當，雖共有人陳萬得等人訴請郭秀枝等人拆屋還地，經本院97年度重訴字第309號判決駁回原告之訴確定在案（下稱另案確定判決），然該判決所認定之默示分管契約在分割共有物訴訟應不予考量，系爭土地分割時不應遷就上開建物現況，為保障大多數未占用系爭土地共有人權益，使其等能分得土地，有效利用系爭土地，上開建物於分割時自無保留之必要，故本件應以上開原則進行原物分割，為此，爰依民法第823條、第824條規定提起本訴，並同意採丙案或丁案所示方法進行分割等語。

貳、上訴人及視同上訴人、追加被告方面：

一、上訴人陳怡均、陳彥儒、陳盈臻、陳玉梅；視同上訴人許麗芬、許竹夫、陳志榮、陳志祥、黃信雄、陳郭德、藍美惠；追加被告許忠信則以：（見本院卷(四)第232至233頁）

(一)系爭土地多數共有人希望原物分割，且原物分割亦無困難之情形，應採丁案所示方法進行分割較為妥適，而兩造所分得之土地與原應有部分有如附表三所示價值之差額，經計算後如附表五所示應給付補償之人應補償如附表五所示應受補償之人如附表五所示補償金額。惟鈞院倘認採丙案所示方法進行分割較為妥適，亦同意採此方案進行分割。原審判決系爭土地應予變賣，並按如附表一所示比例分配價金，尚有未當，為此，提起上訴等語。

(二)並聲明：

1.原判決廢棄。

2.兩造共有系爭土地准予依丁案所示方法進行分割，即：

(1)編號A部分土地（面積190.34平方公尺），分歸陳健利、周

01 錦蘭、陳志淵、陳宥慈、陳健一、陳健興、陳健仁、林碧
02 玉、陳明惠取得，並按原應有部分比例保持共有。

03 (2)編號B部分土地（面積108.25平方公尺），分歸郭勝群、郭
04 秀枝取得，並按原應有部分比例保持共有。

05 (3)編號C部分土地（面積567.41平方公尺），分歸許忠晋、陳
06 怡均、陳玉梅、陳玉玲、陳亮瑜、陳冠州、陳俞安、陳彥
07 儒、陳盈臻、陳萬得、許麗芬、許竹夫、曹榮吉、陳李玉
08 燕、陳進盛、陳美惠、陳志榮、陳志祥、黃信雄、勝陽公
09 司、許志誠、陳郭德、陳宏文、陳麗娜、陳科名、賴煥文、
10 賴韻如、賴民扶、藍美惠、許忠信取得，並按原應有部分比
11 例保持共有。

12 3.如附表五所示應給付補償之人應補償如附表五所示應受補償
13 之人如附表五所示補償金額。

14 4.第一、二審訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負
15 擔。

16 二、郭秀枝等2人則以：（見本院卷(四)第233頁）

17 (一)系爭土地上建有郭勝群所有編號A、C建物；郭秀枝所有編號
18 D、E、F、G建物，且另案確定判決亦認郭秀枝等2人並未侵
19 害其他共有人，採丙案所示方法進行分割郭秀枝等2人可保
20 留一部分建物，較為妥適，而兩造所分得之土地與原應有部
21 分有如附表二所示價值之差額，經計算後如附表四所示應給
22 付補償之人應補償如附表四所示應受補償之人如附表四所示
23 補償金額等語。

24 (二)並聲明：

25 1.原判決廢棄。

26 2.兩造共有系爭土地准予依丙案所示方法進行分割，即：

27 (1)編號A部分土地（面積57.73平方公尺），分歸陳健利、周錦
28 蘭、陳志淵、陳宥慈、陳健一、陳健興、陳健仁、林碧玉取
29 得，並按原應有部分比例保持共有。

30 (2)編號B部分土地（面積108.25平方公尺），分歸郭勝群、郭
31 秀枝取得，並按原應有部分比例保持共有。

01 (3)編號C部分土地（面積567.41平方公尺），分歸許忠晉、陳
02 怡均、陳玉梅、陳玉玲、陳亮瑜、陳冠州、陳俞安、陳彥
03 儒、陳盈臻、陳萬得、許麗芬、許竹夫、曹榮吉、陳李玉
04 燕、陳進盛、陳美惠、陳志榮、陳志祥、黃信雄、勝陽建設
05 股份有限公司、許志誠、陳郭德、陳宏文、陳麗娜、陳科
06 名、賴煥文、賴韻如、賴民扶、藍美惠、許忠信取得，並按
07 原應有部分比例保持共有。

08 (4)編號D部分土地（面積132.61平方公尺），分歸陳明惠取
09 得。

10 3.如附表四所示應給付補償之人應補償如附表四所示應受補償
11 之人如附表四所示補償金額。

12 4.第一、二審訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負
13 擔。

14 三、上訴人陳冠州及視同上訴人陳萬得、陳健利、陳明惠、曹榮
15 吉、陳李玉燕、陳美惠、陳進盛、許志誠、陳宏文、陳麗
16 娜、陳科名、賴煥文、賴韻如、賴民扶則以：採丙案或丁案
17 所示方法分割均可接受等語（見本院卷(四)第529頁）。

18 四、上訴人陳玉玲、陳亮瑜、陳俞安雖未於言詞辯論期日到場，
19 惟依陳蘇宗委任陳盈臻、陳玉梅於準備程序期日到庭陳述略
20 以：同意以丁案進行分割等語（見本院卷(三)第86頁）

21 五、視同上訴人陳志淵、陳宥慈、周錦蘭、林碧玉雖未於言詞辯
22 論期日到場，惟依其等於準備程序期日到庭陳述略以：同意
23 陳健利所提分割方案等語（見本院卷(二)第147至148頁）

24 六、視同上訴人勝陽公司雖未於言詞辯論期日到場，惟依其等於
25 準備程序期日到庭陳述略以：採丙案或丁案所示方法分割均
26 可接受等語（見本院卷(四)第116頁）。

27 七、其餘視同上訴人除出具同意保持共有同意書外，均未於言詞
28 辯論期日到場作何聲明或陳述。

29 參、本院之判斷：

30 一、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訂有不分割之期限者，不

在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，兩造並無不分割之協議，而系爭土地之使用分區為第三種住宅區，依其使用目的並無不能分割之情事，此有土地登記謄本、臺北市建築管理工程處108年12月19日北市都建照字第1083109077號函在卷足憑（見原審卷(一)第51至59頁、卷(二)第251頁），故原告請求裁判分割系爭土地，核與上開規定相符，應予准許。

二、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：(一)以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1至4項定有明文。再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。又按共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，是土地之分管契約已因共有人提起分割共有物訴訟，而當然終止，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用，以定分割方法（最高法院85年度台上字第53號、96年度台上字第977號判決意旨參照）。經查：

(一)系爭土地位處臺北市士林區，面積866平方公尺，東側毗鄰同小段48-2、50、51、51-1地號土地為第三種住宅區；北側毗鄰同小段38地號土地為第三種住宅區；東南側毗鄰同小段34地號與相鄰之同小段33地號土地為第三種住宅區；南側毗

01 鄰同小段340、341地號與相鄰之同小段337地號土地為道路
02 用地（即社中街），寬12公尺；西南側毗鄰同小段32地號土
03 地為第三種住宅區；西側毗鄰同小段28、30、31、36地號土
04 地為道路用地（即社中街210巷），寬6公尺，且系爭土地上
05 建有如附圖一所示未辦理保存登記之郭勝群所有編號A、C建
06 物；陳明惠所有編號B、H建物；郭秀枝所有編號D、E、F、G
07 建物；陳健一等5人所有編號I、J建物；陳建利所有編號K、
08 L建物；陳志榮等3人所有編號M建物；林碧玉所有編號N建
09 物，占用系爭土地面積共計769.48平方公尺，占用比例達8
10 8.85%，雖共有人陳萬得等人訴請郭秀枝等人拆屋還地，惟
11 經另案確定判決認定上開占有人與其餘共有人間具有默示分
12 管契約，而判決陳萬得等人敗訴之事實，有臺北市士林地政
13 事務所98年5月12日複丈成果圖、地籍圖、另案確定判決、
14 現場照片、使用分區查詢資料、土地建物查詢資料，及臺北
15 市政府都市發展局108年4月17日北市都規字第1083027882號
16 函在卷可稽（見原審卷(一)第14、26至32、239至251頁、本院
17 卷(一)第242頁、卷(二)第59至67、114、321至327頁），堪以認
18 定。

19 (二)是由上述，可知系爭土地西側有毗鄰寬6公尺之社中街210巷
20 道路；南側有毗鄰12公尺寬之社中街道路，其餘毗鄰第三種
21 住宅區，惟系爭土地現況則由少數共有人占用面積達88.8
22 5%，因大部分共有人未占用系爭土地，倘欲採原物分割，自
23 無法遷就上開使用現況進行分割，否則將導致分割困難之窘
24 境。參以郭秀枝、陳明惠、陳志榮等3人於另案審理中之供
25 述（見原審卷(一)第29頁），及展茂不動產估價師聯合事務所
26 （下稱展茂事務所）於109年10月13日至現場勘查，系爭土
27 地上有數棟加強磚強及鐵皮造透天厝，整體為老舊建築，於
28 不考量地上建物之影響，評估系爭土地於109年10月13日整
29 筆土地價格為219,788,635元，此有該所估價報告書在卷可
30 稽（見該報告書第2至3、47頁及所附現況照片），足認系爭
31 土地上建物於70年間既已存在，使用迄今已達40年以上，建

01 物老舊價值甚低，與系爭土地價值懸殊，實無因保留建物而
02 影響系爭土地分割之必要。雖另案確定判決認定上開建物之
03 共有人與其餘共有人間有成立默示之分管契約，惟依前揭判
04 決意旨，該分管契約已因被上訴人提起本件分割共有物訴
05 訟，而當然終止，故本件裁判分割系爭土地，即無須依該默
06 示分管契約進行分割，而應斟酌系爭土地之經濟上價值，並
07 求各共有人分得土地之價值相當，利於未來開發建築使用，
08 以定分割方法。

09 (三)而依陳怡均等人所提丁案之分割方法，係不考慮系爭土地上
10 建物現況進行分割，共有人所分得之編號A、B、C土地，其
11 形狀均屬規則方正，亦不至於太過狹長，且均有面臨道路，
12 對外交通便利，有利於土地之開發利用，而系爭土地使用分
13 區為第三種住宅區，依臺北市土地使用分區管制自治條例第
14 17條規定，第三種住宅區建築基地之平均寬、深度不得小於
15 8公尺、16公尺；最小寬度為4.8公尺、深度為9.6公尺，系
16 爭土地依丁案分割後，編號A、C土地均符合上開建築基地規
17 模，得單獨申請建築使用；編號B土地則未符合上開建築基
18 地規模，不得單獨建築使用，依法須與鄰接土地（即同小段
19 32地號及部分編號A土地）協議調整地形或合併使用，達到
20 最小（平均寬、深度）基地規模後始得申請建築使用，此有
21 臺北市政府都市發展局109年8月28日北市都授建字第109306
22 7005號函在卷可稽（見本院卷(三)第69至70頁），惟此分割方
23 法不能單獨建築僅編號B土地而已，相較於後述丙案所示分
24 割方法分割後將有兩筆土地不能單獨建築，且編號C土地毗
25 鄰社中街寬度縮減等不利益，丁案仍屬較有利於土地開發利
26 用，亦為較公允之分割方案。再者，分得編號A、B、C土地
27 之共有人，均當庭或具狀向本院表明願意保持共有（見本院
28 卷(三)第204、247至253、257至287、311、369至371頁、卷(四)
29 第535頁），足見採丁案所示方法分割符合多數共有人之意
30 願，且較為允當。

31 (四)至於郭秀枝等2人固主張採丙案所示方法進行分割，雖可保

01 留郭勝群所有編號A建物，僅須拆除占用分割後編號A土地面
02 積0.55平方公尺；惟保留之編號C建物，則須拆除占用分割
03 後編號A、C土地面積共計19.38平方公尺，其餘郭秀枝所有
04 編號D、E、F、G建物均無法保留，且編號A、C建物為一層樓
05 平房（見本院卷(一)第242頁），雖供商業使用，然使用迄今
06 已逾40年，屋齡老舊，實有拆除重建以增進土地利用價值之
07 必要。再者，採丙案分割結果，郭秀枝等2人除大部分原有
08 建物均未能保留外，分割後編號A、B土地均未符合臺北市土
09 地使用分區第三種住宅區之基地規模，依建築法第44條、臺
10 北市土地使用分區管制自治條例第17條規定，不得建築，此
11 有臺北市建築管理工程處108年12月19日北市都建照字第108
12 3109077號函在卷足憑（見本院卷(二)第251至252頁），可知
13 採丙案分割後編號A、B土地無法單獨建築，依法須與鄰地調
14 整地形或合併使用後，始得建築，郭秀枝等2人分得之編號B
15 土地最終仍須拆除編號A、C建物，以利該土地開發利用，增
16 進其價值。又採丙案分割結果，編號A土地寬度3.25公尺、
17 深度17.98公尺，顯然過度狹長，除無法單獨建築外，亦難
18 以單獨使用收益；編號B、D土地雖較編號A土地為寬，然編
19 號B土地仍較為狹長，編號D土地則屬梯形，不利於未來開發
20 建築使用，此有臺北市士林地政事務所109年7月15日北市士
21 地測字第1097013448號函附測量圖在卷可參（見本院卷(二)第
22 382、384頁）。另採丙案分割結果，編號C土地毗臨社中街
23 寬度小於丁案，對於分得編號C土地之共有人較為不利，而
24 丙案僅郭秀枝等2人堅持採用。是綜上各情，足認採丙案所
25 示方法進行分割並非允當。

26 (五)因此，本院綜合審酌系爭土地之使用分區、地形狀況、對外
27 交通之便利、各共有人之意願，並兼顧公平原則及系爭土地
28 分割後之有效利用，認系爭土地依陳怡均等人主張依丁案所
29 示方法進行分割，應屬允當、可採。

30 (六)又系爭土地不考慮地上物，依丁案所示方法分割結果，各共
31 有人分得之土地，依其臨路情形、寬深度、面積、土地形

01 狀、保持共有人之人數及整合時程，而異其價值，此業經證
02 人即展茂事務所之估價師李元邦於110年8月11日本院準備程
03 序期日證述明確（見本院卷(三)第469至474頁），經本院囑託
04 展茂事務所鑑定，依補充鑑定結果編號A、B、C土地有如附
05 表三所示價值差異，此有該所111年1月19日展茂估111字第0
06 01號函附補充鑑定報告在卷可稽（見本院卷(三)第505至515
07 頁），依民法第824條第3項規定，上開共有人自有相互以金
08 錢補償之必要，並據此計算如附表五所示應給付補償之人應
09 補償如附表五所示應受補償之人如附表五所示補償金額。

10 三、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，
11 請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院斟酌系爭土
12 地上開情形，認陳怡均等人所主張依如附表三、附表三之
13 A、B、C之丁案所示分割方法進行分割，並由附表五所示應
14 給付補償之人補償如附表五所示應受補償之人如附表五所示
15 補償金額為適當。原審所採變賣分割之分割方法，容有未
16 洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，
17 爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2、3項所示。

18 肆、未按分割共有物事件本質上並無訟爭性，兩造本可互換地
19 位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，且兩造均因本
20 件裁判分割而蒙其利，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公
21 平，故本院認本件仍應由兩造按原應有部分比例負擔訴訟費
22 用，較符合公平原則。而本件第一、二審訴訟費用金額確定
23 如附表六所示8,130元、152,395元，依民事訴訟法第80條之
24 1規定，命由兩造按附表一所示應有部分比例負擔，爰判決
25 如主文第4項所示。

26 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
27 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳
28 予論駁之必要，併此敘明。

29 陸、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第463條、第385條第1項前段、第450條、第80條之1，
31 判決如主文。

中華民國 111 年 10 月 4 日
民事第二庭 審判長法官 陳章榮
法官 孫曉青
法官 蘇錦秀

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 111 年 10 月 4 日
書記官 詹欣樺

附表六：訴訟費用計算書

第一審訴訟費用：			
編號	項目	金額（新 臺幣）	備註
1	第一審裁判費	4,630元	被上訴人許忠晋預納
2	繪圖費	3,500元	被上訴人許忠晋預納
小計		8,130元	
第二審訴訟費用			
編號	項目	金額（新 臺幣）	備註
1	第二審裁判費	6,945元	上訴人陳盈臻預納
2	第二審甲案繪圖費	5,580元	上訴人陳玉梅預納
3	第二審乙案繪圖費	5,580元	視同上訴人陳健利預納
4	第二審丙案繪圖費	8,980元	視同上訴人郭秀枝預納
5	第二審丁案繪圖費	4,780元	視同上訴人陳健利預納
6	證人李元邦旅費	530元	被上訴人許忠晋預納
7	展茂不動產估價師聯合事務所鑑定費用	60,000元	視同上訴人郭秀枝預納
8	展茂不動產估價師聯合事務所鑑定費用	60,000元	被上訴人許忠晋預納
小計		152,395元	

(續上頁)

01

第一、二審訴訟費用合計	160,525元	
-------------	----------	--