

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第409號

上訴人 錦柏實業有限公司

法定代理人 蔡宏青

訴訟代理人 賈俊益律師

複代理人 劉孜育

被上訴人 張博儀

張博勝

張俊業

張圳福

張俊吉

張和定

張竹盛

張學禮

李美英

張作賢

張作隆

張作銘

張德修

張德聲

張學琮

張聖傑

唐美珠

(以上合稱張博儀等17人)

01 共 同
02 訴訟代理人 陳鎮律師
03 複 代理人 葉育菁律師
04 韓尚諭律師
05 被 上訴人 蔡宏青（即甲○○之承受訴訟人乙○、丙○○、丁
06 ○○、戊○○、己○○之承當訴訟人）
07 0000000000000000
08 張進昇
09 張茂男
10 0000000000000000
11 張明章
12 0000000000000000
13 范雪玉
14 張進輝
15 0000000000000000
16 張和宗
17 張和本
18 0000000000000000
19 澄品實業有限公司
20 0000000000000000
21 法定代理人 劉玉玲
22 0000000000000000
23 上 一 人
24 訴訟代理人 許博堯律師
25 複 代理人 戴連宏律師
26 被 上訴人 劉玉玲（即張威志之承當訴訟人）
27 0000000000000000
28 0000000000000000
29 受告知訴訟
30 人 華泰商業銀行股份有限公司
31 0000000000000000

01 法定代理人 賴昭銑

02 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年8
03 月13日臺灣臺中地方法院109年度訴字第1392號第一審判決提起
04 上訴，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 原判決廢棄。

07 兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積3,179.47
08 平方公尺）應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示應有部
09 分比例分配。

10 第一、二審訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

11 事實及理由

12 壹、程序方面：

13 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
14 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
15 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
16 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
17 條第1項、第2項定有明文。又按當事人死亡者，訴訟程序在
18 有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其
19 訴訟以前當然停止。前開所定之承受訴訟人，於得為承受
20 時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。
21 同法第168條、第175條亦有明文。查本件訴訟繫屬中，原被
22 上訴人張威志、甲○○先後於民國110年7月13日、14日分別
23 將就臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之
24 應有部分移轉登記予第三人劉玉玲、蔡宏青，有系爭土地登
25 記謄本、土地建物查詢資料、異動索引查詢資料附卷可稽
26 （見本院卷一第133、317至324、362至363頁、卷二第235至
27 258頁）；又原被上訴人甲○○於000年00月00日死亡，乙
28 ○、丙○○、丁○○、戊○○、己○○為甲○○之繼承人，
29 亦有繼承系統表、戶籍謄本附卷可稽（見本院卷一第331至
30 344頁），經上訴人具狀聲明由乙○、丙○○、丁○○、戊
31 ○○、己○○承受訴訟（見本院卷第325至329頁），核無不

01 合，並經本院於111年5月23日裁定准由第三人蔡宏青代被上
02 訴人乙○、丙○○、丁○○、戊○○、己○○（即甲○○之
03 承受訴訟人）承當訴訟，及准由第三人劉玉玲代被上訴人張
04 威志承當訴訟，原共有人即脫離訴訟。另上訴人、被上訴人
05 張圳福、蔡宏青、劉玉玲、澄品實業有限公司（下稱澄品公
06 司）、張進昇、張茂男、張明章於訴訟繫屬中各將其應有部
07 分以信託或買賣原因登記予他人部分（見本院卷二第238至
08 241、253至256頁），因未據受讓者聲明承當訴訟，依民事訴
09 訟法第254條第1項規定之當事人恆定原則，各該讓與人仍為
10 適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，均
11 合先敘明。

12 二、又按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
13 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
14 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人
15 或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人
16 已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未
17 參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，上訴
18 人、蔡宏青、劉玉玲、澄品公司及張進昇應有部分之受讓人
19 蔡秉宏（見本院卷二第253頁），將其等就系爭土地之應有
20 部分設定抵押權予訴外人華泰商業銀行股份有限公司，此有
21 系爭土地之土地建物查詢資料附卷可稽（見本院卷二第241
22 至242頁），經對該抵押權人告知訴訟，然受告知人並未參
23 加訴訟，依前揭規定，此項應有部分設定之抵押權，在共有
24 物裁判分割後應移存於其等分得之部分。又民法第824條之1
25 第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當
26 事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，
27 僅於判決理由中說明為已足，併此敘明。

28 三、本件被上訴人張進昇、張茂男、張明章、范雪玉、張和宗、
29 張和本、劉玉玲、蔡宏青經合法通知，均未於言詞辯論期日
30 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人
31 之聲請，由其一造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所
03 示，系爭土地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之
04 約定，復就分割方法不能達成協議，自得訴請裁判分割。本
05 件應採變價分割，所得價金按附表一所示應有部分比例分
06 配，蓋以系爭土地共有人多達20餘人，部分共有人不願維持
07 共有，復難以細分；且系爭土地上為兩造共有之門牌號碼臺
08 中市○○區○○巷0號之未辦理保存登記之三合院建物（下
09 稱系爭房屋），並非各共有人均有使用，復有越界占用他人
10 土地之問題；是以，若採原物分配，顯有困難。至被上訴人
11 張博儀等17人固主張採原物分割云云，然渠等已將系爭土地
12 出賣予訴外人，易言之，渠等實係欲出售土地而取得價金，
13 而非保存系爭房屋。是以，採變價分割，符合最多數共有人
14 想法，也最符合公平原則，且可避免中間人士取得大部分土
15 地利益，應係對全體共有人最有利之方式。又張博儀等17人
16 之訴訟代理人先位主張依原審判決附圖（下稱附圖）及附表
17 二（下稱附表二）之原物分割方案（下稱甲案），將系爭土
18 地分成三區塊，不能達到系爭土地整塊利用之經濟效益，減
19 損共有人利益；且此案另分割出附圖丙部分面積高達超過30
20 0平方公尺之道路用地，減少各共有人分得面積，不利全體
21 共有人；且此案由伊與張進輝等人共同取得附圖乙部分，然
22 伊等均已表明不願維持共有；且此案與張博儀等人共同分得
23 附圖甲部分之共有人中，張明章已具狀表示不同意該方案、
24 同意變價分割等情，爰依民法第823條第1項本文、第824條
25 第2項第2款規定訴請裁判分割（原審判決如甲案，上訴人聲
26 明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）
27 系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示應有
28 部分比例分配。

29 二、被上訴人方面：

30 （一）張博儀等17人之訴訟代理人主張：系爭土地並無民法第824
31 條第2項第2款所定「原物分配顯有困難」之情形，是上訴人

主張採變價分割，顯然不當。伊等主張採原物分割，並先位主張採甲案，由主張原物分割之張博儀等人分得附圖甲部分、主張變價分割之上訴人及澄品公司等人分得附圖乙部分，而附圖丙部分則由全體共有人按原應有部分比例維持共有，以做道路使用，蓋以系爭土地為祖產，伊等對祖產深具感情，極有意願妥善保留為公廟祠堂之系爭房屋；且目前仍有共有人居住於系爭土地上，對系爭土地有居住需要。若認甲案不可採，則伊等備位主張將系爭土地分歸張博儀等17人取得，並按如本院卷二第179頁附表所示應有部分比例維持共有，且依正心不動產估價師聯合事務所（下稱正心事務所）之估價，由張博儀等17人按如本院卷二第181頁所示配賦表補償其他未受土地分配之共有人（下稱乙案）。蓋以張博儀等17人已將系爭土地以高於行情價出賣予第三人，變價分割之出售價格不可能高於伊等現已出售之價金等語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴駁回。

(二)張俊業主張：系爭土地全部賣掉分錢。

(三)張竹盛主張：伊之持分有1/12，伊希望分到伊持分之土地，其他要賣掉或如何，伊沒有意見。

(四)張德修主張：系爭土地全部賣掉分配價金。

(五)張德聲主張：一開始是訴外人林明珠要跟伊等購買，但伊等現在還沒有拿到錢，既然沒有拿到錢，伊主張全部賣掉分錢就好。

(六)蔡宏青主張：同意採變價分割。

(七)張茂男、張明章、張進輝主張：伊等請求將系爭土地變價分割，由法院提供一個公平有保障之平台，土地所有權人能安心取得土地價金。伊等不同意張博儀等所提分割方案，其等與訴外人所訂立之買賣契約，有諸多不符現今一般買賣之情況，浮列費用造成共有人權利受損等語。張進輝並主張：伊同意上訴人所提之變價分割方案，並引用上訴人所述，伊對於鑑價報告沒有意見，不同意原物分割，亦無意願與其他共有人維持共有等語。

01 (八)澄品公司、劉玉玲：伊等同意上訴人所提之變價分割方案，
02 由市場決定系爭土地之真正價值，再依共有人應有部分比例
03 分配出售價金，可顧及共有人之完整利益，亦可將系爭土地
04 之效用最大化。伊等不同意張博儀等17人之訴訟代理人所提
05 分割方案，亦不願意與其他人維持共有。甲案不僅未能簡化
06 原有之共有關係，反而創設更多之新共有關係，分得甲部分
07 之共有人，亦非均願意維持共有關係等語。

08 (九)張進昇於本院並未到庭或提出書狀為何聲明或陳述，於原審
09 則主張：不同意變價分割方案，為保留先祖留下之財產及公
10 廟，伊同意張俊吉等人於原審110年3月22日書狀所提出之原
11 物分割方案等語。

12 (十)范雪玉、張和宗、張和本於本件並未到庭或提出書狀為何聲
13 明或陳述。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
16 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
17 在此限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
18 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
19 人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第
20 824條第2項分別定有明文。經查，上訴人主張系爭土地為兩
21 造所共有，各共有人應有部分比例如附表一所示，兩造就系
22 爭土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的有不能分
23 割之情事，惟兩造間就系爭土地無法達成分割協議，因而請
24 求裁判分割等情，有系爭土地登記謄本、地籍圖謄本、現場
25 照片、土地地籍清冊、土地建物查詢資料等件在卷可稽（見
26 原審卷一第43、133至145、205至218、353至357頁、卷二第
27 27至34頁，本院卷一第121至135、247至254、317至324頁、
28 卷二第93至107、235至242頁），且為被上訴人所不爭執，
29 堪信為真實。又系爭土地之使用分區為「農業區」，其分割
30 無法令上限制，目前並無建物套繪登錄資料，及系爭土地
31 上有系爭房屋，系爭房屋之事實上處分權人為兩造等情，此有

臺中市政府都市計畫土地使用分區證明書、臺中市○○地政事務所（下稱○○地政）109年5月12日○○地所一字第0000000000號函、臺中市政府都市發展局109年5月22日中市都測字第0000000000號函、109年10月15日中市都建字第0000000000號函、臺中市政府地方稅務局○○分局109年6月5日中市稅○○字第0000000000號函及所附房屋稅籍證明書、109年11月23日中市稅○○字第0000000000號函及所附房屋稅籍紀錄表、平面圖附卷可參（見原審卷一第47、205、219、269至295、321、375至381頁），復為兩造所不爭執（見原審卷一第340、417頁、卷二第22至23頁，本院卷一第188頁），應堪認定。則上訴人請求裁判分割系爭土地，應屬有據。

（二）再按共有物之分割方法不能協議者，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。但共有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。（二）原物分配顯有困難者，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2項、第4項分別定有明文。所謂原物分配有困難，係指共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將顯然減損其價值或難以為通常使用（最高法院98年度台上字第223號判決要旨參照）。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等情形而為適當之分割，不受共有人主張分割方法之拘束。

（三）經查，經原審囑託○○地政人員會同到場共有人至系爭土地勘驗結果，可知系爭土地南側、東側有圍牆，並坐落有內外兩層之土角厝三合院，其上多數建物供人居住，另有磚造建

01 物作為牛棚、車棚使用，鐵皮加磚造建物供車庫使用，及石
02 棉瓦建物供倉庫使用，系爭土地東南側則多為空地，經由東
03 側角落大門聯外通行一私設巷道至○○巷等情，有原審勘驗
04 筆錄、現場位置圖、現場照片可佐（見原審卷一第51至57、
05 435至471頁，外附正心事務所（甲案）不動產估價報告書
06 （下稱甲案估價報告）第26至28頁），並有○○地政109年
07 11月19日○土測字197200號土地複丈成果圖可參（見原審卷
08 一第487頁）。審酌系爭土地面積雖有3,179.47平方公尺
09 （見原審卷一第29頁），面積非小，然其共有人亦多達20餘
10 人，且渠等應有部分比例多寡不一（見附表一），相差懸
11 殊。部分共有人即上訴人、澄品公司、張茂男、張明章、劉
12 玉玲、張進輝、蔡宏青，均表示同意將系爭土地全部變價分
13 割等情（見本院卷一第115至117、265、287、289頁），顯
14 見其等均不同意採用原物分割方案。至共有人范雪玉、張和
15 宗、張和本則均未以言詞或書狀表示其等同意於系爭土地分
16 割後，繼續與他人維持共有，自不得推認其等已同意張博儀
17 等17人之訴訟代理人主張之甲案。而張博儀等17人之訴訟代
18 理人雖先位主張甲案，然張博儀等17人於原審判決甲案後，
19 旋於111年1月8日依土地法第34條之1規定與訴外人林明珠簽
20 訂土地買賣契約（下稱系爭土地買賣契約），以總價
21 338,550,080元出售系爭土地，其中土地部分占304,695,072
22 元、地上物部分（含系爭房屋）占33,855,008元，有系爭土
23 地買賣契約書可稽（見本院卷一第225至229頁），張博儀等
24 17人之訴訟代理人並於本院表明不主張甲案，改主張乙案
25 （見本院卷一第209頁），且於系爭土地買賣契約尚未履行
26 之際重申採乙案（見本院卷二第60頁），迄112年3月8日準
27 備程序時始再追復主張甲案（見本院卷二第172頁）；然其
28 中張俊業、張德修、張德聲本人均到庭表示希望系爭土地能
29 夠全部賣掉分錢等語（見本院卷二第141至142頁），而同意
30 採取變價分割方案；另張竹盛本人則到庭表示希望分得其應
31 有部分1/12之土地，其他賣掉或如何處理無意見等語（見本

01 院卷二第141頁），核與其等訴訟代理人主張之甲、乙案之
02 原物分割方案有所不同，難認張俊業、張德修、張德聲、張
03 竹盛有繼續與他人維持共有而同意採取上開原物分割方案之
04 意願；而李美英、張作賢、張作隆、張作銘本人亦曾於原審
05 到庭表示同意變價分割等語，張作賢並表示：伊與李美英、
06 張作隆、張作銘、張德聲，均係持分最小之共有人，留下持
07 分沒有用等語（見原審卷一第336至337、417頁）；張和定
08 本人則表示：變價或原物分割都可以等語（見原審卷一第
09 417頁）。雖張博儀、張博勝、張圳福、張俊吉、張和定、
10 張學禮、李美英、張作賢、張作隆、張作銘、張學琮、張聖
11 傑、唐美珠等人迭經本院通知其等本人到庭未到（見本院卷
12 二第51、133至135、165至167、259至261頁），然其等既已
13 同意出售系爭土地，顯見其等亦無繼續維持共有系爭土地之
14 意。況張博儀等17人之訴訟代理人亦同時為系爭土地買賣契
15 約之賣方即張博儀等17人委託執行土地法第34條之1規定之
16 同一律師事務所律師（見本院卷一第227頁，卷二第140至
17 141、172至173頁），並表示系爭土地買賣契約尚仍存續，
18 雙方當事人沒有解約的意思，都還有繼續履行系爭土地買賣
19 契約之意等語（見本院卷二第173頁），益徵其等並無以原
20 物分割方式保有系爭土地之意。

21 （四）且按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共
22 有物土地時，除因共有人之利益或其他就共有物之一部仍有
23 維持共有之必要情形外，應將土地分配於各共有人單獨所
24 有，不得創設新的共有關係，此觀民法第824條第4項之規定
25 自明；除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如共同
26 使用之道路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形
27 外，應將土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有
28 關係（最高法院91年度台上字第1795號、111年度台上字第2
29 437號判決意旨參照）。經查，張博儀等17人之訴訟代理人
30 所提甲案，除有前段所述違反共有人意願之情事外，上訴
31 人、澄品公司、張茂男、張明章、劉玉玲、張進輝、蔡宏

青，均請求將系爭土地變價分割而無繼續維持共有關係之意願，甲案中將附圖乙部分土地分配予上訴人、澄品公司、蔡宏青、張茂男、張進輝共有，將附圖甲部分土地分配予張明章、劉玉玲與他共有人維持共有，顯然違反其等意願，且該部分土地並無何使用目的不能分割之情形，核無維持共有之必要情形；另就附圖甲部分土地中，范雪玉、張和宗、張和本均未以言詞或書狀表示同意繼續與他共有人維持共有，甲案將附圖甲部分土地分歸范雪玉、張和宗、張和本與張博儀等17人維持共有，亦非允恰。徵諸范雪玉、張和宗、張和本之應有部分各僅為1/108、1/72、1/72，換算面積各約29.44、44.16、44.16平方公尺，足認其等因原物分割所取得之土地面積非多，考量建築基地包括供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地暨建蔽率相關管制（見甲案估價報告第29至30頁），較難單獨為通常建築使用，將減損其等所分得土地之經濟效用，違反共有人權益，亦非公允。依此，系爭土地如採甲案，除不符多數共有人意願外，並另行創設新共有關係，亦難將應有部分比例較低者單獨分割所有，足認系爭土地以甲案原物分割方式分配予全體共有人，顯有困難。

（五）再查，系爭土地上坐落有系爭房屋為兩造所共有，兩造個別使用系爭房屋情形則如原審勘驗筆錄所示（見原審卷一第437至438頁），已如前述。而上訴人、澄品公司、張茂男、張明章、張威志及其承當訴訟人劉玉玲、張進輝、甲○○及其承當訴訟人蔡宏青均請求將系爭土地變價分割，足認其等並無繼續保有系爭土地及房屋之意願或在感情上或生活上有密不可分之依存關係。至張博儀等17人中，依原審勘驗筆錄所示，雖亦有使用系爭房屋之情形，然依系爭土地買賣契約約定，其買賣標的包括系爭土地及地上物（含未保存登記建物及其房屋稅籍），買賣總價款尚包括地上物拆除費9,617,900元（見本院卷一第225頁），可見其等亦無繼續保有系爭土地及房屋之意願或在感情上或生活上有密不可分之

01 依存關係，是以，並無需以原物分割方式保留系爭房屋之必要。
02 此外，系爭房屋為兩造所共有，甲案係將附圖甲部分分
03 配給一部分共有人共有（見附表二所示），及將附圖乙部分
04 分配給主張變價分割之其餘共有人共有，尚無從使各共有人
05 分得保有系爭房屋產權或各自使用範圍所坐落之土地，徒增
06 法律關係複雜化，並無法達到消滅物之共有情形之目的。甲
07 案雖將附圖乙部分土地分配予主張變價分割之共有人維持共
08 有，然此不唯違反其等意願，復因分割後之乙部分土地形狀
09 狹長，且僅其東北側短邊接臨分割後之道路，不利於土地整
10 體利用，有損日後變價分割之價值，對於主張變價分割之共
11 有人自非有利。基上各節所述，張博儀等17人之訴訟代理人
12 主張之甲案，應無可取。

13 （六）再查，張博儀等17人之訴訟代理人雖另主張乙案：由張博儀
14 等17人按應有部分比例共有系爭土地，再由其等以金錢補償
15 未受分配原物之其他共有人而採補償分割乙節。然張博儀等
16 17人既已同意出售系爭土地，顯見渠等並無繼續維持共有系
17 爭土地之真意，且系爭土地買賣契約標的包括系爭土地及地
18 上物，亦無需以原物分割方式保留系爭房屋之必要，均如前
19 （三）、（五）段所述；而依乙案所提找補金額合計高達逾
20 1億4千萬元，張博儀等17人需分別負擔293萬餘元至2,203萬
21 餘元不等之金錢補償（見甲案估價報告第91頁），金額頗
22 鉅，其中張俊業、張德修、張德聲本人並到庭表示希望系爭
23 土地能夠全部賣掉分錢等語（見本院卷二第141至142頁），
24 而同意變價分割方案，足見其等並無以補償分割而受原物分
25 配之意願，可徵系爭土地倘採乙案亦有困難，且徒生兩造間
26 紛爭，即非妥適。況張博儀等17人於原審判決甲案後，業已
27 簽訂系爭土地買賣契約出售系爭土地，顯見其等亦不反對將
28 系爭土地全部變價出售。張博儀等17人之訴訟代理人備位主
29 張乙案，無非係為便於取得系爭土地出售之主導權及實現該
30 買賣契約之履約利益，然該買賣契約係於111年1月8日簽
31 訂，並約定至遲於111年5月19日前給付尾款（見本院卷一第

225至228頁），張博儀等17人之訴訟代理人陳稱系爭土地買賣契約因部分共有人無法提出權狀、設定抵押權問題而停擺（見本院卷二第58至59、140、172至173頁），迄未付訖價金及辦理過戶；張博儀等17人之訴訟代理人陳鎮律師亦不爭執其為系爭土地買賣契約價金專戶百達建築經理股份有限公司（下稱百達公司）之負責人，並有不動產買賣價金履約保證業務申請書、百達公司登記查詢資料可稽（見本院卷一第230至231頁、卷二第21、173頁），依系爭土地買賣契約第12條約定，其買賣總價中尚包括仲介服務費17,312,220元、律師費5,770,740元、土地整合費14,426,850元、代書費2,885,370元等費用合計高達逾4千萬元之譜；惟觀諸系爭土地買賣契約設於國泰世華商業銀行、戶名百達公司之買賣價金帳戶交易明細及往來帳戶資料（見本院卷一第231頁、卷二第189至201頁），除於111年2月21日買受人林明珠匯入23,593,110元後，旋於111年2月24日匯出整合費各15,388,640元、400萬元予訴外人彤源建設股份有限公司、林天源，此外，尚有多筆與張博儀等17人之訴訟代理人所屬鼎律法律事務所交易之款項進出，於111年6月24日至7月27日間另有多筆款項合計逾7千萬多元匯至鼎律法律事務所帳戶，目前帳戶餘額僅餘14,304元（見本院卷二第193頁），該價金帳戶亦非系爭土地買賣契約所約定之履約保證專戶，有國泰世華商業銀行存匯作業管理部112年3月22日國世存匯作業字第1120042706號函可稽（見本院卷二第189頁），復經陳鎮律師陳明在卷（見本院卷二第267至268頁），足見該買賣價金帳戶內已無保留價金予尚未取得買賣價金之共有人。是系爭土地買賣契約迄未能如期履行，系爭土地買賣契約之出賣人及其他共有人亦未能同享其出售價金利益，則如以系爭土地透過法院變價拍賣之方式，可由兩造及公正有意願之人以競標方式，透過自由市場加以競爭，使系爭土地之市場價值得以極大化，且毋須另外負擔前揭高額之仲介服務費、律師費、土地整合費、代書費等費用，對於全體共有人

而言，自屬有利。是本院審酌兩造意願、系爭土地之型態、使用情形、經濟效用及共有人全體利益等一切情狀，認系爭土地之分割方法以變價後價金按兩造之所有權應有部分比例分配，以達公平原則為適。

四、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，請求將系爭土地變賣並將所得價金依附表一所示各共有人應有部分比例分配之分割方法，應屬正當。原審未及審酌張博儀等17人出賣系爭土地之事證而就系爭土地為原物分割，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判如主文第二項所示。

五、未按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1設有規定。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故上訴人上訴雖有理由，然由敗訴方負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依附表一所示應有部分比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

民事第五庭 審判長法官 吳崇道

法官 李慧瑜

法官 楊珮瑛

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法

第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 洪郁淇

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

附表一：各共有人應有部分

編號	共有人	應有部分
1	錦柏實業有限公司	2/120
2	蔡宏青（即甲○○之承受訴訟人乙○、丙○○、丁○○、戊○○、己○○之承當訴訟人）	1/36
3	張博儀	1/36
4	張博勝	1/36
5	張進昇	5/120
6	張茂男	10/120
7	張明章	10/120
8	張俊業	1/24
9	張圳福	1/24
10	張俊吉	1/30
11	張和定	2/108
12	劉玉玲（即張威志之承當訴訟人）	1/36
13	張竹盛	1/12

(續上頁)

01

14	范雪玉	1/108
15	張進輝	1/12
16	張學禮	1/60
17	李美英	1/30
18	張作賢	1/90
19	張作隆	1/90
20	張作銘	1/90
21	張德修	1/48
22	張德聲	1/48
23	張學琮	1/60
24	張聖傑	1/12
25	唐美珠	1/30
26	張和宗	1/72
27	張和本	1/72
28	澄品實業有限公司	8/120