

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第420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 康聰賢
訴訟代理人 康華軒
0000000000000000
0000000000000000
被上訴人 張雪紅
張世玄
兼 共 同
訴訟代理人 張世岳
0000000000000000
被上訴人 張俊駕
訴訟代理人 張祐瑋
被上訴人 張秀琴
訴訟代理人 黃煦詮律師
被上訴人 黃聯春
黃月如
共 同
訴訟代理人 陳萬福
被上訴人 陳素月
0000000000000000
陳淑娟
兼 上 一 人
訴訟代理人 陳淑樺

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年6月19日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2532號第一審判決提起上訴，本院於114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決廢棄。
- 二、兩造共有坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（面積168.51平方公尺），及其上未辦保存登記之建物即門牌號碼臺

01 中市○○區○○路0段000號建物(面積如附圖所示)，准予合
02 併分割，並分由被上訴人張世岳、張雪紅、張世玄、張俊
03 駕、張秀琴按附表一所示「分割後應有部分比例」欄之比例
04 維持共有。被上訴人張秀琴應按附表三「合併補償金額」欄
05 所示金額，分別補償上訴人康聰賢、被上訴人黃月如、黃聯
06 春、陳淑樺、陳素月、陳淑娟。

07 三、第一、二審訴訟費用均由兩造各按附表一所示「分割前應有
08 部分比例」欄之比例負擔。

09 事實及理由

10 一、上訴人主張：坐落臺中市○○區○○段000000地號土地（面
11 積168.51平方公尺，下稱系爭土地），及其上未辦保存登記
12 之建物即門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（面積
13 如附圖所示、下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）為
14 兩造共有，應有部分如附表一「分割前應有部分比例」欄所
15 示。系爭房地並無法律上及使用目的上不能分割之情形，共
16 有人間亦無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之約
17 定，惟兩造未能達成分割共識。伊願取得系爭房地所有權全
18 部，再以土地部分按每坪新臺幣(下同)50萬元(即每平方公
19 尺15萬1,250元)；建物部分按每平方公尺6,353元，補償其
20 他共有人。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項
21 之規定，請求裁判分割等語。

22 二、被上訴人方面：

23 (一)張秀琴、張世玄、張世岳、張雪紅、張俊駕(下稱張秀琴等5
24 人)部分：

25 系爭土地是祖先留下來的，伊等因為感情因素，希望共同取
26 得系爭房地，不希望土地流落到外人手中，目前亦已論及祖
27 厝改建，故主張系爭房地合併分由伊等5人依附表一分割後
28 應有部分比例維持共有，再由張秀琴比照上訴人所提補償條
29 件，補償其他共有人等語。

30 (二)黃聯春、黃月如、陳淑樺、陳素月、陳淑娟(下稱黃聯春等5
31 人)部分：

01 伊等均為黃張昭之繼承人，雖已辦妥繼承登記，惟於遺產分
02 割完畢前，仍屬共同共有，伊等對系爭房地無維持共有之意
03 願，同意系爭房地合併分由張秀琴等5人取得，再由張秀琴
04 以價金補償等語。

05 三、原審判命系爭房地合併分由張秀琴等5人按附表一所示「分
06 割後應有部分比例」欄之比例維持共有，張秀琴應按附表二
07 「系爭土地找補金額」及「系爭建物找補金額」所示之金
08 額，分別補償其他共有人。上訴人聲明不服提起上訴，並上
09 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)兩造共有系爭房地合併分由上訴
10 人單獨取得，並由上訴人補償其他共有人。被上訴人均答辯
11 聲明：上訴駁回。

12 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
13 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

14 (一)不爭執事項

- 15 1.系爭房地為兩造共有，應有部分比例如附表一「分割前應
16 有部分比例」欄所示。
- 17 2.系爭土地原為張水養、張楊菜之遺產，系爭建物原為張楊
18 菜之遺產。張水養及張楊菜死亡後，系爭建物經判決分割
19 由張秀琴等5人、及訴外人黃張昭、張秋麟等7人共有(見
20 原審卷(一)第303-313頁)。上訴人於系爭房地辦理分割登
21 記前，自張秋麟取得系爭房地之權利1/5(見原原審卷(二)第
22 11頁)。
- 23 3.黃張昭死亡後，其繼承人為黃聯春、黃月如，及林麗貞之
24 代位繼承人陳淑樺、陳素月、陳淑娟等5人(見原審卷(一)第
25 153、195頁)。土地部分已辦畢繼承登記，建物部分亦辦
26 畢納稅義務人變更登記(見原審卷(一)第319-321頁、卷(三)第
27 17頁)
- 28 4.系爭建物目前均無人居住、荒廢多年(見原審卷(三)第183-2
29 09頁)。
- 30 5.系爭土地為「擬定臺中市大肚地區都市計畫細部計畫」之
31 「第4種住宅區」，無建照套繪管制，土地分割無「建築

01 基地法定空地分割辦法」規定之適用(見原審卷(一)第73頁)

02 6.系爭房地每坪市價經茗強不動產估價師事務所鑑定結果，
03 土地部分每平方公尺為11萬9,200元，建物部分每平方公
04 尺為6,353元(見茗強不動產估價師事務所114年2月5日
05 不動產估價報告書第65、70頁)。

06 7.系爭房地若分配予張秀琴等5人共有，其等願按附表一
07 「分割後應有部分比例」維持共有，並由張秀琴以價金補
08 償其他共有人。

09 (二)本件爭點：

10 系爭房地應分由上訴人單獨取得，再由上訴人以價金補償其
11 他共有人；或分由張秀琴等5人取得，再由張秀琴補償其他
12 共有人，較為妥適？

13 五、得心證之理由：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
15 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
16 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
17 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
18 定有明文。查兩造為系爭房地之共有人，其權利範圍如附表
19 一「分割前應有部分比例」欄所示，系爭土地之使用分區為
20 「住宅區」，有設定最高限額抵押權，其上並無辦理保存登
21 記之建物，無須解除套繪即得辦理分割，有臺中市政府都市
22 發展局112年10月2日中市都測字第1120213585號函、大里地
23 政事務所112年9月27日里地一字第1120010593號函在卷可參
24 (見原審卷(一)第73-74、77-82頁)。是系爭房地既查無因物
25 之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之期
26 限，兩造就分割方法復不能達成協議，且系爭土地及系爭建
27 物之共有人均相同，為求發揮系爭房地之最大經濟效益，本
28 院亦認系爭房地以合併分割為宜。則上訴人請求裁判合併分
29 割系爭房地，洵屬有據。

30 (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
31 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之

01 分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之
02 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分
03 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
04 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配
05 於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
06 情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1、
07 2、4項分別定有明文。又法院為裁判分割時，需衡酌共有物
08 之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共
09 有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，
10 俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院
11 109年度台上字第926號判決意旨可資參照）。

12 (三)本院基於下述理由，認系爭房地應合併分由張秀琴等5人取
13 得：

14 1.上訴人固主張，伊已取得系爭土地附近週遭之其他部分土
15 地，為利於該區域整體土地之開發，應由伊取得系爭房
16 地，始為妥適之分割方法等語，足徵上訴人請求分割系爭
17 房地係為了投資等目的。惟人之於土地、房屋每每具有難
18 以言喻之固有情感及難以割捨之熟悉人際脈絡，此等共有
19 人對共有物在感情上或生活上密不可分之依存關係，核與
20 張秀琴等5人主張，系爭房地為伊等祖先所遺留，因為感
21 情因素，希望取得系爭房地等語，大致相合。故張秀琴等
22 5人欲取得系爭房地之動機，相較於上訴人對於系爭房地
23 之依存性而言，顯然較高。

24 2.系爭房地之市價經原審囑託茗強不動產估價師事務所鑑定
25 後，認土地部分為每平方公尺11萬9,200元，建物部分為
26 每平方公尺6,353元（見茗強不動產估價師事務所114年2
27 月5日不動產估價報告書第65、70頁）。上訴人於本院言
28 詞辯論期日，就土地部分，雖同意以高於鑑定價格，即每
29 坪50萬元（核約每平方公尺15萬1,250元，計算式： $500,000 \times 0.3025 = 151,250$ ）補償其他共有人（見本院卷第193
30 頁）。惟張秀琴亦同意以相同條件對其他共有人為補償（見
31

01 本院卷第194頁)。故若採取將系爭房地分由張秀琴等5人
02 取得，再由張秀琴補償其他共有人之方式為分割，對全體
03 共有人並無不利。

04 3.此外，除上訴人外，其餘共有人均同意將系爭房地合併分
05 由張秀琴取得，顯見此等分割方法亦較符合大多數共有
06 人之意願。是本院綜合上情，認系爭房地分由張秀琴等5人
07 按附表一所示「分割後應有部分比例」欄之比例維持共
08 有，較為妥適及公允。

09 (四)價金補償部分：

10 1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
11 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
12 定有明文。查兩造按附表一所示方案分割之結果，係由張
13 秀琴等5人取得系爭房地，其中張秀琴取得之持分，大於
14 其原先之應有部分，自應由張秀琴負責補償上訴人及其他
15 未取得系爭房地之共有人。

16 2.承前所述，原審囑託之茗強不動產估價師事務所出具之估
17 價報告書，固認定系爭土地每平方公尺為11萬9,200元，
18 系爭建物每平方公尺為6,353元，然張秀琴同意按土地每
19 平方公尺15萬1,250元、建物每平方公尺6,353元補償，對
20 其他共有人自屬有利，本院當予尊重，爰命張秀琴按上開
21 金額補償其他共有人，詳如附表三所示。

22 六、綜上所述，本院斟酌系爭房地分割後之經濟效益、共有
23 人之意願、目前土地使用現況等，認系爭房地應合併分由張
24 秀琴等5人按附表一所示「分割後應有部分比例」欄之比例維持
25 共有，再由張秀琴按附表三「合併分割金額」欄所示，以金
26 錢補償其他共有人，較為合理及公平適當。原判決所定分割
27 方法，未及審酌張秀琴提出之價金補償方案，尚有未洽。上
28 訴意旨指摘原判決不當，請求廢棄原判決，為有理由，應由
29 本院將原判決予以廢棄，改判如主文第2項所示。

30 七、另按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影
31 響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所

01 分得之部分：(一)權利人同意分割；(二)權利人已參加共有物分
02 割訴訟；(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項但書情
03 形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第
04 2項或第899條第1項之規定，民法第824之1條第2項、第3項
05 分別定有明文。本件系爭土地曾由上訴人分別設定最高限額
06 抵押權予臺灣新光商業銀行股份有限公司、及江海全聯股份有
07 限公司，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷179-18
08 1頁），經本院對其等2人為告知訴訟，而其等並未表明參加
09 訴訟，是依前開規定，本件對抵押權人即受告知訴訟人核已
10 生民法第824條之1第2項第3款所定告知訴訟之效力，上開受
11 告知訴訟人之抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至
12 抵押人即上訴人分割後受金錢補償之部分，附此敘明。

13 八、未按分割共有物訴訟為形式之形成訴訟，法院不受原告聲明
14 分割方案之拘束，如准予裁判分割，原告之訴即有理由，自
15 無敗訴之問題，且兩造均因本件裁判分割而同霑利益，故本
16 院認於裁判分割共有物訴訟，於法院准予分割，原告之訴為
17 有理由時，仍應由兩造分別依系爭房地應有部分比例分擔如
18 主文第二項所示之訴訟費用，較符公平原則。

19 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，併此敘明。

22 十、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

24 民事第七庭 審判長法官 陳得利

25 法官 莊宇馨

26 法官 高英賓

27 正本係照原本作成。

28 不得上訴。

29 書記官 孫銘宏

30 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日

01 附表一：臺中市○○區○○段000000地號土地，及其上未辦保存
 02 登記之建物（即門牌號碼：臺中市○○區○○路0段000
 03 號），分割前、後之應有部分比例
 04

共有人姓名	分割前應有部分比例	分割後應有部分比例
張世岳	1/15	1/15
張雪紅	1/15	1/15
張世玄	1/15	1/15
張俊駕	1/5	1/5
張秀琴	1/5	3/5
康聰賢	1/5	0
黃月如	1/5（公司共有）	0
黃聯春		0
陳淑樺		0
陳素月		0
陳淑娟		0

05 附表二：原判決認定之找補金額表
 06

共有人姓名	分割前後持有系爭土地面積增減（平方公尺）	系爭土地找補金額（元）	分割前後持有系爭建物面積增減（平方公尺）	系爭建物找補金額（元）
張世岳	0	0	0	0
張雪紅	0	0	0	0
張世玄	0	0	0	0
張俊駕	0	0	0	0
張秀琴	67.404	-8,034,556	34.696	-220,427
康聰賢	-33.702	4,017,278.4	-17.348	110,214
黃月如				
黃聯春				

(續上頁)

01

陳淑樺	-33.702	4,017,278.4	-17.348	110,214
陳素月				
陳淑娟				
備註：依茗強不動產估價師事務所鑑定系爭房地之不動產估價報告書，土地單價為每平方公尺11萬9,200元，建物單價為每平方公尺6,353元。				

02

03

附表三：本院認定之找補金額表

共有人姓名	分割前後持有系爭土地面積增(平方公尺)	系爭土地找補金額(元)	分割前後持有系爭建物面積增減(平方公尺)	系爭建物找補金額(元)	合併補償金額(元)
張世岳	0	0	0	0	
張雪紅	0	0	0	0	
張世玄	0	0	0	0	
張俊駕	0	0	0	0	
張秀琴	67.404	-10,194,855	34.696	-220,427	-10,415,282
康聰賢	-33.702	5,097,427.5	-17.348	110,213.5	5,207,641
黃月如	-33.702	5,097,427.5	-17.348	110,213.5	5,207,641
黃聯春					
陳淑樺					
陳素月					
陳淑娟					
備註：土地單價為每坪50萬元，即每平方公尺15萬1,250元，建物單價為每平方公尺6,353元。					