

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度上字第84號

上訴人 田麗祺

0000000000000000

黃楷晴

共 同

訴訟代理人 黃國豐

蕭麗琍律師

被上訴人 黃麗美

訴訟代理人 洪梅芬律師

涂欣成律師

李政儒律師

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12月23日臺灣臺南地方法院第一審判決(109年度訴字第976號)提起上訴，本院於111年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000000地號、面積113平方公尺土地；同地段0000-00地號、面積104平方公尺土地；及同地段0000-00、地號面積89平方公尺土地，應合併分割如附圖乙案所示：編號A面積82平方公尺土地，分歸被上訴人取得；編號B面積105平方公尺土地，分歸上訴人田麗祺取得；編號C面積119平方公尺土地，分歸上訴人黃楷晴取得。

上訴人田麗祺應補償被上訴人新臺幣一百四十四萬七千五百四十二元；上訴人黃楷晴應補償被上訴人新臺幣二百十二萬九千三百四十二元。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段(下同)0000-0、0000-00及0000-00地號三筆土地（以下合併簡稱系爭3筆土地）為兩造所共有，應有部分如附表一所示，兩造間就系爭

01 土地未定有不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之
02 情事，復不能達成分割協議。又因被上訴人另有同段000建
03 號建物(下稱000建號建物)坐落在系爭0000-00地號土地上，
04 如將被上訴人之應有部分集中於系爭0000-00地號及0000-00
05 地號土地上，不僅可使土地及建物均歸屬同一人所有，可免
06 因土地分割而有拆屋還地之困擾，亦可使土地發揮最大之效
07 益。為此依據民法第823條第1項前段、第824條第2項之規
08 定，請求合併裁判分割，並主張如附圖甲案分割方法。

09 二、上訴人則抗辯略以：系爭0000-00地號土地上有被上訴人所
10 有000建號建物、系爭0000-00地號土地上有上訴人田麗祺所
11 投資之則宥建設有限公司(下稱則宥公司)所有000建號建
12 物、系爭0000-0地號土地上有上訴人黃楷晴之父黃國豐所有
13 000建號建物，為避免土地上合法建物遭拆除，分割方法請
14 求以000建號建物、000建號建物共同壁之中心線及000建號
15 建物、000建號建物共同壁之中心線為分割線，請求分割如
16 附圖乙案)所示，並願依價補償被上訴人等語。

17 三、兩造不爭執事實：

18 (一)系爭3筆土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，而
19 系爭土地並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特
20 約。

21 (二)系爭3筆土地上坐落之建物、建號、門牌所有權人之情
22 形，如附表一所示。

23 四、按分割共有物乃為消滅物之共有狀態，以利土地之融通及增
24 進經濟效益，是各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求
25 分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割
26 之期限者，不在此限，為民法第823 條第1 項所明定。又共
27 有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協
28 議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行
29 者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有
30 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
31 應有部分受分配者，得以金錢補償之。共有人相同之數不動

01 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第82
02 4 條第1項、第2 項第1 款前段、第3項、第5 項分別定有明
03 文。經查如不爭執事項一所示，兩造共有系爭3筆土地、系
04 爭土地並無不能分割之情事，又兩造亦無不分割之特約，且
05 無法達成協議分割之共識，且系爭3筆土地之共有人相同，
06 均屬乙種建築用地，且3筆土地相鄰，得辦理合併分割，兩
07 造亦均同意將系爭土地合併分割，是被上訴人依前揭規定，
08 請求裁判合併分割，即屬有據。而兩造所爭執者為系爭土地
09 如何分割，較為公平、妥適。經查：

10 (一)按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、共
11 有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定
12 (原最高法院29年度上字第1792號判例、69年度臺上字第31
13 00號、81年度臺上字第16號裁判參照)。又依民法第824 條
14 第3項之規定分割方法為以原物分配時，如共有人中有未受
15 分配，或不能按其應有部分受分配者，固得以金錢補償之。
16 所謂共有人不能按其應有部分受分配，應指如按法院裁判分
17 割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物
18 之性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法
19 始得謂為適當。

20 (二)系爭3筆土地均西北側臨路。而系爭0000-00地號土地上有被
21 上訴人所有門牌號碼為臺南市○○區○○里○○000號建物
22 (即000建號建物)；系爭0000-00地號土地上有則宥公司
23 (上訴人田麗祺、黃楷晴為股東，董事長則為黃國豐)所有
24 門牌號碼臺南市○○區○○里○○000號建物(即000建號建
25 物)；系爭0000-0地號土地上有黃國豐(即上訴人田麗祺配
26 偶、上訴人黃楷晴之父)所有門牌號碼臺南市○○區○○里
27 ○○○000號建物(即000建號建物)及屋側之鐵皮屋坐落其上
28 等情，業經原審履勘現場查明，有原審109年9月1日勘驗測
29 量筆錄、複丈成果圖及建物登記謄本在卷可稽(見原審卷第1
30 25頁、第131頁、第85-89頁)。

31 (三)又系爭3筆土地原屬一筆地號，即○○段0000-0地號，為被

上訴人之父、上訴人黃楷晴之祖父黃水杞單獨所有，81年間黃水杞，將原0000-0地號土地，再分割出分割出0000-00地號、0000-00號兩筆土地，而成系爭3筆土地，並於81年間以其子女黃麗枝、黃國豐(上訴人田麗祺之配偶)、黃東永三人名義分別於系爭3筆土地上興建三棟二層加強磚造樓房，即000建號建物(坐落系爭0000-00地號土地)、000建號建物(坐落系爭0000-00地號土地)、000建號建物(坐落系爭0000-0號土地)，並於82年4月2日辦理所有權第一次登記，分別為黃麗枝、黃國豐、黃東永所有。而000建號建物之所有人黃麗枝於96年間死亡，該建物由其父母黃水杞、黃林碧霞於96年4月25日共同繼承，再於96年8月20日贈與被上訴人。而000建號建物之所有人黃國豐於92年1月14日以買賣為原因移轉登記予田朝在(即其配偶田麗祺之兄)，於108年5月13日再以買賣為原因移轉登記予黃國豐、田麗祺投資開設之則宥公司。另000建號建物之所有人黃東永於90年11月21日以買賣為原因移轉登記予黃麗枝，黃麗枝於96年間死亡，該建物由其父母黃水杞、黃林碧霞於96年4月25日共同繼承，黃水杞於98年間死亡，該建物由黃林碧霞分割繼承後，再於99年6月10日以買賣為原因移轉登記予黃東永，於102年9月17日再由黃國豐拍賣取得。而系爭3筆土地之所有權人黃水杞於98年3月間死亡，由被上訴人、黃國豐、黃東永於98年8月27日分割繼承，各取得應有部分3分之1。黃東永0000-0號土地應有部分3分之1，由黃國豐拍賣取得，黃國豐於107年4月25日將系爭3筆土地其應有部分贈與上訴人田麗祺、黃楷晴；而黃東永之0000-00地號、0000-00地號土地之應有部分各3分之1，被上訴人分別於101年11月12日、108年5月30日拍賣取得，有土地登記謄本、建物登記謄本、建物測量成果圖、地籍異動索引及異動清冊、兩造親屬系統表在卷可稽(見原審調字卷第19-25頁、原審卷第37-41頁、第85-117頁)。

(四)依上所述，系爭3筆土地上之三棟透天厝房屋，係原土地所有權人黃水杞，以子女名義興建，由子女取得第一次所有權

01 登記之合法建物，而土地與房屋為各別之不動產，各得單獨
02 為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存
03 在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地。基於保護房屋使
04 用權之考量，使房屋所有權與土地利用權結成一體，促進房
05 屋所有權之安定性，使基地使用權不因基地物權之嗣後變動
06 而受影響，俾資調和土地與房屋之利用關係，以避免危害社
07 會經濟，並維公平。倘採甲案，則被上訴人能否主張拆除在
08 系爭土地上之000、000建號合法建物，當產生重大紛爭。雖
09 被上訴人以台南市政府財政稅務局佳里分局函覆原審有關係
10 爭土地上○○0-0號(稅籍編號000000000000)、○○0-0號(稅
11 籍編號000000000000)、○○0-0號(稅籍編號000000000000)之
12 房屋現值分別為21萬1000元、20萬7500元、17萬9500元，而
13 主張房屋價值不高云云。然該函中之「房屋現值」乃「房屋
14 課稅現值」，亦即稅捐機關用以計算當年度房屋稅或房屋移
15 轉應繳契稅之依據而已，而該合法建物屋況甚佳，有建物相
16 片附於鑑定報告可參，倘予拆除建物所有人所受之損害巨大
17 且無法回復，亦有違經濟效益。採乙案係尊重系爭3筆土地
18 數十年來之使用現況為分割，且能保留全部合法建物，至於
19 被上訴人少於其應分得之土地之利用價值，係為保持共有土
20 地原使用現況，不得不然，而此短少之土地由上訴人以金錢
21 補償之，亦可得其平。

22 (五)查系爭土地經原審囑託哲宇不動產估價師事務所鑑定(下稱
23 鑑定機關)，鑑定機關考量勘估標的基本資料，評估勘估標
24 的於價格日期(110年6月26日)當時不動產市場條件下合理評
25 估價值，針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個
26 別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用與獨立估
27 價情況下，與估價師專業意見分析後，採用比較法、土地開
28 發分析法等估價方法進行評估，評估結果認，上訴人田麗祺
29 應補償被上訴人144萬7000元，上訴人黃楷晴應補償被上訴
30 人212萬9342元，有鑑定報告在卷可參。本院審酌前開鑑定
31 機關據以鑑定之參酌數據尚屬明確，其鑑定並未發現有何違

01 反技術法規或與經驗法則相違背之情事，故前開鑑定結果應
02 屬可採。雖被上訴人主張，鑑定報告無法反應110年9月26日
03 以後之價格變化，被上訴人喪失日後土地增值利益云云。然
04 本院審酌前揭鑑定報告之基準日係110年6月26日，合理的去
05 化時間為3個月，有哲宇不動產估價師事務所110年10月17日
06 函可參(見原審卷第321頁)，而基準日三個月後之110年9月2
07 6日以後迄今，受到俄烏戰爭延燒、中國封控管理、以及通
08 膨壓力等因素影響下，目前股市、不動產市場低迷，為眾所
09 週知之事實，自無法認系爭土地於鑑定後價格上揚，而需重
10 新評估，是被上訴人此部分之主張，尚非可採。

11 五、綜上所述，本院審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效
12 益、各共有人之利益、上開甲、乙分割方案之優劣點等一切
13 情形，認以乙案所示之方案分割，確較為公平、合理，亦合
14 於社會經濟效用。而原判決未詳加研求，依原判決甲案方案
15 而為分割，自有可議。是上訴意旨求為廢棄改判，為有理由，
16 自應由本院將原判決予以廢棄，並改判如主文第二項所
17 示之方法分割系爭土地。

18 六、本件係因分割共有物而涉訟，而分割共有物乃具非訟事件之
19 性質，法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，
20 並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴
21 而有不同。被上訴人請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於
22 所支出之訴訟費用，應由共有人全體按其應有部分比例負擔，
23 方屬公平。故本院審酌兩造之利害關係，命本件訴訟費用
24 由兩造按原應有部分即如附表二所示之比例負擔。另本件
25 事證已臻明確，至於未論述之爭點；兩造其餘攻擊防禦方法
26 及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判
27 決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

28 七、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由，依民事訴訟法第45
29 0條、第78條、第80條之1，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 7 月 5 日
31 民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 黃義成

法 官 李素靖

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提出理由書狀（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具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）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。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 111 年 7 月 5 日

書記官 高曉涵

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

【附表一】：

編號	標的【臺南市○○區】	共有人/應有部分	坐落之建物、門牌/所有權人
1	★○○段0000-0地號 (面積113m ²)(乙種建	黃麗美：1/3 田麗祺：1/3	★○○段000建號(門牌：台南市○○鄉○○○0號)(所有權人：黃

(續上頁)

01

	築用地)	黃楷晴：1/3	國豐)
2	★○○段0000-00地號 (面積104m ²)(乙種建 築用地)	黃麗美：2/3 田麗祺：1/6 黃楷晴：1/6	★○○段000建號(門牌：台南市○ ○鄉○○○0號)(所有權人：則 宥建設有限公司)
3	★○○段0000-00地號 (面積89m ²)(乙種建 築用地)	黃麗美：2/3 田麗祺：1/6 黃楷晴：1/6	★○○段000建號(門牌：台南市○ ○鄉○○○0號)(所有權人：黃 麗美)

02

附表二：	
共 有 人	訴訟費用分擔比例
黃麗美	100分之54
田麗祺	100分之23
黃楷晴	100分之23