

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第166號

01
02
03 上 訴 人 頂丰開發有限公司
04 法定代理人 李文灝
05 上 訴 人 盧進財
06 盧文欽
07 盧育晟
08 李銘彥
09 上五人共同
10 訴訟代理人 許泓琮律師
11 曾昱瑄律師
12 視同上訴人 鍾崑山
13 訴訟代理人 鍾盟賢
14 視同上訴人 柳春月
15 鍾博全
16 鍾明志
17 鍾宜君
18 兼 上 三 人
19 訴訟代理人 李秀齡
20 視同上訴人 鉅坤投資股份有限公司
21 法定代理人 曾仲國
22 訴訟代理人 蔡聰錚
23 視同上訴人 莊福昌
24 王莊玉春
25 莊玉霞
26 盧美珍
27 上 一 人
28 訴訟代理人 曾素貞
29 視同上訴人 蔡仁輪
30 蔡王寶蘭
31 蔡西田

01 蔡志珉
02 蔡秀美
03 蔡秀玲
04 蔡和春
05 蔡寶珠
06 蔡寶琴
07 莊來受
08 林莊金霞
09 財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人

10 上 一 人

11 法定代理人 黃莉莉
12 訴訟代理人 蔡奇宏
13 曾友和
14 被 上 訴 人 黃美惠
15 訴訟代理人 江信賢律師
16 蔡麗珠律師
17 蘇榕芝律師
18 陳乃慈律師

19 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年1
20 月11日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度訴字第921號）提
21 起上訴，本院於113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 原判決關於分割兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地
24 部分及訴訟費用之裁判(除確定部分外)廢棄。
25 兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應分割如附圖
26 所示：即編號A部分、面積1,110.24平方公尺之土地，分歸被上
27 訴人、視同上訴人鉅坤投資股份有限公司共同取得，並按應有部
28 分比例各112188分之43163、112188分之69025保持共有；編號B
29 部分、面積226.12平方公尺之土地，分歸視同上訴人柳春月取得
30 ；編號C部分、面積18.59平方公尺之土地，分歸視同上訴人鍾崑
31 山取得；編號D部分，面積54.93平方公尺之土地，分歸視同上訴

01 人李秀齡、鍾博全、鍾明志、鍾宜君共同取得，並按應有部分比
02 例各4分之1保持共有。

03 被上訴人、視同上訴人鉅坤投資股份有限公司、柳春月、李秀齡
04 、鍾博全、鍾明志、鍾宜君應各依如附表二所示之金額，補償視
05 同上訴人鍾崑山、上訴人盧進財、盧文欽、盧育晟、李銘彥、頂
06 丰開發有限公司、視同上訴人財政部國有財產署南區分署即盧石
07 頭之遺產管理人、莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪
08 、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶
09 珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞。

10 第一審(除確定部分外)、第二審訴訟費用，由兩造按附表一訴訟
11 費用負擔比例欄所示比例負擔。

12 事實及理由

13 一、本件係分割共有物之訴，為固有必要共同訴訟，上訴人頂丰
14 開發有限公司、盧進財、盧文欽、盧育晟、李銘彥（下稱頂
15 丰公司等五人）提起上訴，其效力及於同造之其他人，爰將
16 其等併列為視同上訴人。

17 二、視同上訴人鍾崑山、莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、
18 蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡
19 和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞經合法通知，未
20 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
21 情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

22 三、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下
23 稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分各如附表一所示。兩
24 造就系爭土地並無不為分割之約定，且依其使用目的，亦無
25 不能分割之情事，惟兩造間就系爭土地無法達成分割之協議
26 ，爰依民法第823、824條規定請求裁判分割。原判決依附圖
27 所示之方案為分割方法，及為找補之諭知，並無不當。另為
28 共有人間之和諧，伊同意改以二審鑑定報告之金額作為計算
29 本件找補之基準。並答辯聲明：上訴駁回。

30 四、上訴人則以：

31 (一)頂丰公司等五人略以：為使系爭土地價值能在自由市場競爭

01 下達到最大化，讓各共有人取得最大利益，認本件應改採變
02 價分割方式為適當；但如認本件應以原物分割、部分金錢補
03 償之方法為適當，則原判決所命找補之金額過低，應改以二
04 審鑑定報告之金額作為計算本件找補之基準等語，資為抗辯
05 （有關原審判命莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁
06 輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春
07 、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞應就被繼承人盧進生
08 所有系爭土地應有部分192分之24辦理繼承登記部分，未據
09 頂丰公司等五人聲明不服，該部分不在本院審理範圍內，不
10 予贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於分割系爭土地部分廢
11 棄。(二)系爭土地請准予變價分割，所得價金由兩造按應有部
12 分比例分配。

13 (二)鍾崑山、鍾博全、鍾明志、鍾宜君、李秀齡、鉅坤投資股份
14 有限公司（下稱鉅坤公司）、柳春月略以：同意依被上訴人
15 所提如附圖所示之方案為本件分割方法，惟找補金額認應改
16 依二審鑑定報告之價格計算始為合理。

17 (三)財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人略以：同
18 意將系爭土地以變價方式為分割方法，但如認本件應以原物
19 分割、部分金錢補償之方法為適當，則找補金額應依最接近
20 判決時之價格，即改以二審鑑定報告之價格來計算找補始為
21 合理。

22 (四)莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、
23 蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶
24 琴、莊來受、林莊金霞未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書
25 狀作何聲明及陳述。

26 五、本院之判斷：

27 (一)系爭土地為兩造共有，權利範圍如附表一應有部分比例欄所
28 示，兩造間就系爭土地並無不為分割之約定，依系爭土地之
29 使用目的亦無不能分割之情事，及無任何不能分割之法令禁
30 止等情，有土地登記謄本為憑，且為兩造所不爭執，自堪信
31 實。因此，被上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系

01 爭土地，並無不合，應予准許。

02 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
03 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
04 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

05 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
06 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
07 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
08 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
09 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1至
11 3項分別定有明文。裁判上定共有物分割之方法時，分配原
12 物與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之
13 權，不受任何共有人主張之拘束；共有物分割之方法，須先
14 就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配
15 於各共有人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其
16 應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之
17 一途；法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
18 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
19 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
20 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院51年台
21 上字第271號、57年台上字第2117號裁判意旨參照）。

22 (三)經查：

23 1.系爭土地呈南北較為狹長之不規則長方形，東西兩側鄰接他
24 人土地；北側臨○○區○○路○段0000巷，南側臨中正路二
25 段994巷，並可藉由上開道路通往更西側之中正路。土地北
26 側部分有原判決附圖一（下稱附圖一）編號甲之2層磚造加
27 蓋鐵皮透天厝，現由柳春月居住使用；南側部分則有如附圖
28 一編號乙、丙、丁之未保存登記建物3棟，其中編號乙之1層
29 磚造平房為鉅坤公司所有、編號丙之1層磚造平房則為鉅坤
30 公司與訴外人陳維楨共有，並與編號丁之事實上處分權人不
31 明之磚造蓋瓦平房相連，現均無人使用等情，業經原審會同

01 兩造及臺南市歸仁地政事務所測量人員至現場勘測屬實，製
02 有勘驗測量筆錄、現場圖、現場照片、空照圖及土地複丈成
03 果圖在卷足稽（原審卷一第137-164、175頁），此部分即堪
04 認定。

05 2.系爭土地形狀為狹長之不規則長方形，面積為1,409.88平方
06 公尺，若全部以原物分配，將使部分共有人分得土地面積過
07 小，不利日後使用上之經濟利用價值。另頂丰公司等五人雖
08 主張將系爭土地以全部變價分割方式，將所得價金分配予各
09 共有人，對兩造較為有利云云；然系爭土地上有柳春月居住
10 使用之2層磚造加蓋鐵皮透天厝1棟，若將系爭土地採變價分
11 割方式，將使該建物日後有拆除之風險，不符合柳春月日後
12 繼續使用該建物之經濟利益。而被上訴人所提如附圖所示之
13 分割方案，將系爭土地分成4部分，由被上訴人及鉅坤公司
14 共同取得系爭土地南側編號A部分土地、柳春月取得系爭土
15 地北側編號B部分土地、鍾崑山取得編號C部分土地、鍾博全
16 、鍾明志、鍾宜君、李秀齡則共同取得編號D部分土地，其
17 餘視同上訴人則未分得土地。本院審酌被上訴人所主張之上
18 開方案，將柳春月所有之2層磚造加蓋鐵皮透天厝坐落之系
19 爭土地東北角編號B部分土地分歸柳春月取得，除保留上開
20 建物完整性，有利於該建物繼續使用之經濟效益，符合柳春
21 月想保留所有建物之意願，且為鍾崑山、鍾博全、鍾明志、
22 鍾宜君、李秀齡、鉅坤公司所同意，此外，其餘共有人亦均
23 未表達不願受領金錢補償而欲分得土地之意願，而該方案實
24 際分得土地之共有人亦均表示願以金錢補償未分得土地之其
25 餘共有人，應認被上訴人所提如附圖所示之分割方案，應屬
26 適當之方案。

27 3.綜上，本院斟酌兩造使用系爭土地之現況及位置、系爭土地
28 上建物使用情形及價值、應有部分比例所占之面積與到庭各
29 共有人之意願、分割後之經濟效用及公共利益等因素，認被
30 上訴人所主張如附圖所示之分割方案，符合系爭土地分割之
31 整體效益及兼顧共有人全體之利益，尚稱公平允適，上開方

01 案並能避免系爭土地若全部以原物分配後，部分共有人所分
02 得土地過於破碎而有明顯減損利用價值之不利情形，爰採為
03 本件之分割方法。

04 (四)另按原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
05 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
06 明文。而共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
07 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共
08 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金
09 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為
10 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對
11 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之
12 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
13 分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判決意
14 旨參照）。經查：被上訴人所提之分割方案，未完全按照各
15 共有人原有持分比例分配到相等之土地面積，經本院委託社
16 團法人臺南市不動產估價師公會鑑定結果，經該公會進行產
17 權、一般因素、區域因素、不動產市場現況及勘估標的依最
18 有效利用情況下，及估價師專業意見分析後，再經綜合考量
19 勘估標的不動產屬性、地區特性，評估而得各筆分割後土地
20 之價格，並據以計算差額找補，製有估價報告書可憑。兩造
21 就本件分割方案之相互補償金額，鑑定如附表二所載（即前
22 開估價報告書第7頁所示），上開鑑價過程尚屬客觀詳實、
23 專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背
24 之情事等其他一切情狀，本院認上開鑑定報告，應堪採信。

25 (五)末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
26 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
27 分割而受影響。但下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
28 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已
29 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
30 加，民法第824條之1第1、2項定有明文。又關於抵押權移存
31 於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書

01 各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲
02 明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知(最高法院112
03 年度台上字第213號決意旨參照)。經查，訴外人即被上訴人
04 之信託登記委託人盧建元有就系爭土地應有部分192分之6設
05 定抵押權予訴外人陳維楨，陳維楨經通知未依法參加訴訟，
06 依前揭規定，其抵押權僅存於被上訴人所分得土地之部分；
07 另共有人李銘彥將其應有部分設定抵押權予頂丰公司，而頂
08 丰公司為本件當事人，且已參與訴訟程序，得就共有物分割
09 方法陳述意見，並應受法院裁判之拘束，依前開規定之相同
10 法理，其權利亦當然應移存於抵押人李銘彥所分得部分，均
11 附此敘明。

12 六、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
13 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，本院審酌系爭
14 土地之使用現況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀
15 ，認如附圖所示之分割方案符合土地分割之經濟效用及共有
16 人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。從而，被上
17 訴人起訴請求就系爭土地予以分割，即屬正當，應予准許，
18 本院據此准分割系爭土地如附圖所示分割方案。又因分割後
19 有部分共有人分得之土地位置、價值不及原應有部分，故依
20 附表二所示之應提供補償人應分別補償如附表二所示之金額
21 予各應受補償人，當為較合理、公平適當。本院雖仍採原判
22 決關於系爭土地所定之分割方法，惟按分割共有物所衍生之
23 補償問題，究其實質乃係分割方法之內容，具有不可分割之
24 關係(最高法院69年台上字第1848號判決要旨參照)，即難
25 認為補償係獨立於分割方法外之另一請求，而係包含在分割
26 方法內。本院就上訴人應補償被上訴人金額部分，既未與原
27 判決為一致之認定，則就分割方法之論斷，亦不能單獨予以
28 維持。是上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，
29 為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2、3項所示。

30 七、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
31 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民

01 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造就分割系爭土地無法達
02 成協議而涉訟，上訴人提起上訴雖為有理由，惟被上訴人之
03 應訴係因訴訟性質所不得不然，所為抗辯乃伸張或防衛權利
04 所必要，且共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，使各共
05 有人取得各自獨立使用分得部分之權能，對上訴人而言仍屬
06 有利，故本件上訴之訴訟費用亦命上訴人及視同上訴人負擔
07 其一部，以符公允，爰就本件訴訟費用命依如主文第4項所
08 示負擔。

09 八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
10 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
11 之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

12 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、第3
13 85條第1項前段、第450條第1項、第80條之1，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日
15 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

16 法官 黃聖涵

17 法官 張家瑛

18 上為正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

21 書記官 楊宗倫

22 附表一：共有人應有部分比例及訴訟費用負擔比例表

標的：臺南市○○區○○段000地號土地(面積：1,409.88m²)

編號	共 有 人	應 有 部 分 (即訴訟費用分擔額)
1	黃美惠	192分之6

2	財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人	192分之16
3	盧進生之繼承人即莊福昌、王莊玉春、莊玉霞、盧美珍、蔡仁輪、蔡王寶蘭、蔡西田、蔡志珉、蔡秀美、蔡秀玲、蔡和春、蔡寶珠、蔡寶琴、莊來受、林莊金霞	公司共有192分之24
4	鍾崑山	32分之1
5	盧進財	192分之8
6	柳春月	8分之1
7	李秀齡	128分之1
8	鍾博全	128分之1
9	鍾明志	128分之1
10	鍾宜君	128分之1
11	盧文欽	192分之4
12	盧育晟	19200分之310
13	鉅坤投資股份有限公司	96分之47
14	頂丰開發有限公司	19200分之45
15	李銘彥	19200分之45

附表二：補償金額表（單位：新臺幣）

應提供補償人	黃美惠	鉅坤投資股份有限公司	柳春月	李秀齡	鍾博全	鍾明志	鍾宜君	應受補償金合計
應受補償人								
鍾崑山	1,606,675	17,156	191,435	2,499	2,499	2,499	2,499	1,825,262
盧進財	2,945,147	31,447	350,914	4,581	4,581	4,581	4,581	3,345,832
盧文欽	1,472,575	15,724	175,457	2,290	2,290	2,290	2,290	1,672,916
盧育晟	1,141,245	12,186	135,979	1,775	1,775	1,775	1,775	1,296,510
李銘彥	165,663	1,769	19,739	258	258	258	258	188,203
頂丰開發有限公	165,663	1,769	19,739	258	258	258	258	188,203

(續上頁)

01

司									
財政部國有財產署南區分署即盧石頭之遺產管理人	5,890,295	62,895	701,830	9,161	9,161	9,161	9,161	6,691,664	
盧進生之繼承人	莊福昌	8,835,443	94,342	1,052,743	13,742	13,742	13,742	13,742	10,037,496
	王莊玉春								
	莊玉霞								
	盧美珍								
	蔡仁輪								
	蔡王寶蘭								
	蔡西田								
	蔡志珉								
	蔡秀美								
	蔡秀玲								
	蔡和春								
	蔡寶珠								
	蔡寶琴								
莊來受									
林莊金霞									
應提供補償金合計	22,222,706	237,288	2,647,836	34,564	34,564	34,564	34,564	25,246,086	