臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第175號

上　訴　人　謝輝憲
訴訟代理人　方文賢律師
上　訴　人　謝游富子
000000000000000000
　　謝欣恬
　　謝欣翰
　　謝岫芝
上　4　人
訴訟代理人　王櫻娟
000000000000000000
000000000000000000
上　訴　人　謝岫芸
000000000000000000
　　謝錫旻
　　謝淑容
　　謝慧真
000000000000000000
　　謝慧華
　　謝慧玲
　　謝介銘
000000000000000000
被 上訴 人　謝淑姿
000000000000000000
訴訟代理人　郁旭華律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年5月29日臺灣臺南地方法院112年度訴字第1182號第一審判決提起上訴，本院於115年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人謝輝憲負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如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，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。請求分割共有物之訴，為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，而提起上訴從形式上觀之，係有利於其他同造共同訴訟人之行為，是上訴人中之數人提起上訴，依前揭規定，其效力及於同造之其他當事人。原審判決後，上訴人謝輝憲（下以姓名稱之）提起上訴，其效力及於同造之共有人謝游富子、謝欣恬、謝欣翰、謝岫芝、謝岫芸、謝錫旻、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲、謝介銘（下均以姓名稱之），爰併列為上訴人。

二、謝岫芸、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲、謝介銘經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○段000○000○000地號土地（下以系爭各地號分稱，合稱系爭土地），應有部分如附表所示。兩造無法協議分割系爭土地，亦無因使用目的及契約訂有不分割期限等不能分割情形，且系爭土地相鄰，共有人部分相同，合併分割可創造最佳經濟利益，並經各不動產應有部分過半數共有人同意合併分割，爰依民法第823條第1項、第824條第6項規定，請求合併分割等語。

二、上訴人則以：

㈠謝輝憲部分：原判決附圖甲（下稱甲方案）編號D部分全由三房之謝錫旻分受，除不符三房均分原則外，謝錫旻亦須負擔沉重補償，難以支應，可能導致其土地再受拍賣取償之不利，且D部分屬地形最差部分，宜由各家分擔，保持共有。

伊所提分割方案即臺南市永康地政事務所（下稱永康地政事務所）114年9月8日土地複丈成果圖（下稱乙方案），以謝家各房原持分為基準，各為分配土地中較好及較差部分，共有人間應受分配補償之差距亦較少，不致有無法負擔補償金額之弊，屬較為公平合理之分割方法等語。

㈡謝游富子、謝欣恬、謝欣翰、謝岫芝、謝慧華、謝慧玲部分：照原判決之甲方案等語。

㈢謝錫旻部分：伊贊同謝輝憲之乙方案，由伊與謝欣恬、謝淑姿、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲共有乙方案之編號D等語。

三、原審判決系爭土地合併分割如甲方案所示，並由被上訴人及謝欣恬、謝錫旻、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲補償謝輝憲、謝介銘如原判決「補償金額表」所示。上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡兩造共有系爭土地准予合併分割如永康地政事務所114年9月8日土地複丈成果圖（本院卷第95頁）所示：編號A1由謝介銘分割取得，編號A2由謝輝憲分割取得，編號B由謝欣恬分割取得，編號C由謝淑姿、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲按原應有部分面積比例保持共有，編號D由謝錫旻、謝欣恬、謝淑姿、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲各依44%、28%、6%、6%、6%、5%、5%比例保持共有。

被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、到場兩造不爭執事項：

㈠謝光弘原為系爭土地之共有人，應有部分均各3分之1。謝光弘於000年00月00日死亡，其於系爭土地之應有部分均由謝欣恬分割繼承取得。（原審卷二第27-37、81-85頁）

㈡兩造共有系爭土地之應有部分，各如附表所示。系爭土地相鄰，被上訴人就系爭土地均具應有部分，並經各系爭土地應有部分過半數共有人同意合併分割。（原審調字卷第19-31、17、33-37頁）

㈢原審曾向臺南市政府工務局（下稱工務局），函詢系爭土地

上有無合法建物，工務局以112年9月18日南市工管二字第00000000000號函覆：經查現有建築管理資料，並檢附本局建築執照線上查詢系統結果，系爭土地上未有建築申請建築執照紀錄，無領有工務局核發之建築執照。(原審卷一第91、93-99頁)

㈣原審曾於112年11月20日至系爭土地履勘，勘驗測量結果：系爭土地上有廁所、車棚、毀損後磚造鐵皮棚架、鋼構鐵皮牌樓、民族路000號磚造鐵皮屋、地上物，其餘空地鋪設混凝土。系爭000土地南側臨民族路。系爭000土地西側臨大民街。上開毀損磚造鐵皮棚架雖曾辦理保存登記（民族路000號），惟現在已經毀損，大部分面積改為車棚，少部分面積以鐵皮加固。上開000號房屋依在場當事人所述，係由被上訴人曾祖父興建，上開000號房屋係由謝輝憲父親興建，車棚係由謝輝憲搭建，車棚現由謝輝憲管理使用。永康地政事務所提供之套疊圖如原審卷一第123-125頁所示。現場照片如原審卷一第129-133頁所示。前開地上物坐落之位置、面積如原審卷一第137頁永康地政事務所土地複丈成果圖所示。（原審卷一第117-121、123-125、129-133、137頁）

㈤原審曾就被上訴人所提甲方案（如原審卷一第211頁）、謝介銘所提丙方案（如原審卷一第209頁），囑託宏宇不動產估價師事務所鑑定前開方案，各共有人分得之土地價值與應有部分價值是否相當及應找補之金額，宏宇不動產估價師事務所之鑑定結果如不動產估價鑑定報告書（外放）、不動產估價補充報告書（外放）所示。(原審卷一第265-269、277-289、291-299、405-411頁)

㈥系爭000土地西側之同段000地號土地（下稱000土地），為謝錫旻單獨所有。

五、得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅

時效完成經共有人拒絕履行者，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。但各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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第2、3、4、5、6項亦分別定有明文。又法院裁判分割共有物，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當而為適當之分配。分割共有物雖以消滅共有關係為目的，惟其分割方法，倘部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定情形，非不得將共有物之一部分歸部分共有人共有（最高法院109年度台上字第2143號判決參照）。

1.兩造共有系爭土地之應有部分（其中原共有人謝光弘於000年00月00日死亡，其於系爭土地之應有部分已由謝欣恬分割繼承取得），各如附表所示；且系爭土地相鄰，被上訴人就系爭土地均具應有部分，並經各系爭土地應有部分過半數共有人同意合併分割等情，為到場兩造所不爭執（不爭執事項㈠、㈡），並有謝光弘之繼承系統表及戶籍謄本等（原審卷二第27-37頁）、土地登記第一類謄本（原審卷二第81-85頁）、同意書（原審調字卷第33-37頁）可稽，參以系爭土地無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割之特約，且無法達成協議分割，則依首揭規定，被上訴人請

求合併分割系爭土地，洵屬有據。

2.又系爭000土地於112年5月之土地登記第三類謄本，雖記載地上建物建號共2棟（原審調字卷第27頁），惟經原審向工務局函詢系爭土地上有無合法建物，工務局以112年9月18日南市工管二字第0000000000號函覆：經查現有建築管理資料，並檢附本局建築執照線上查詢系統結果，系爭土地上未有建築申請建築執照紀錄，無領有工務局核發之建築執照（原審卷一第91、93-99頁）。而依系爭000土地於114年3月之土地登記第一類謄本（原審卷二第85頁），則記載地上建物建號僅餘1棟；謝慧華並陳稱：系爭000土地上有臺南市○○區○○段000○000○號（下分稱000、000建號）建物，000建號之門牌為民族路000號，000建號之門牌為永大路00號等語（本院卷第129頁）。經本院向永康地政事務所、臺南市永康區公所（下稱永康區公所）、工務局函詢，永康地政事務所以114年9月16日所測量字第0000000000號、114年12月11日所登記字第0000000000號、115年1月19日所測量字第0000000000號函復：000建號建物已於114年2月18日辦畢滅失登記，其對應之土地標示部註記業已塗銷，惟該建號所坐落之地號土地是否符合解除建築基地套繪管制之要件，仍請逕洽本市建築管理機關（工務局）確認。系爭土地均屬都市計畫範圍內土地，除系爭000土地上有000建號建物且為實施建築管理前之建物外，其餘地號土地上之建物是否屬合法建物，本所非建築主管機關，建請洽詢永康區公所暨工務局。又本案除系爭000土地上存有實施建築管理前之000建號建物外，餘倘非屬於建築法第11條所稱之建築基地，自無「建築基地法定空地分割辦法」之適用等語（本院卷第93-94、159-163、187-188頁）；永康區公所以114年12月15日所工務字第0000000000號函復：本市建築相關業務主管機關為工務局；本所僅於70、71兩年期間代原臺南縣政府辦理建築執照及使用執照核發。以系爭000、000、000地號查對本所「臺南縣都市計畫區域內建築案件申請登記簿」，本所並無該土

地相關建築資料（本院卷第165頁）；工務局以115年2月6日南市工管二字第0000000000號函復：查本市建築執照資訊查詢系統，系爭000土地未領有使用執照及拆除執照紀錄，惟縣市合併前曾委由各區公所（前鄉鎮市公所）核發建築執照，倘系爭000土地領有使用執照，依建築法第11條規定，基地分割應依「建築基地法定空地分割辦法」辦理；未領有使用執照，則無受前開規定之限制（本院卷第191-192頁）。堪認系爭土地僅系爭000土地上存有實施建築管理前之000建號建物，原000建號建物已於114年2月18日辦畢滅失登記，並塗銷其對應之土地標示部註記，工務局或永康區公所復查無系爭土地有申請建築執照或領有建築執照、使用執照之紀錄或相關建築資料，自無建築基地法定空地分割辦法之適用。

3.另原審曾於112年11月20日至系爭土地履勘，勘驗測量結果：系爭土地上有廁所、車棚、毀損後磚造鐵皮棚架、鋼構鐵皮牌樓、民族路000號磚造鐵皮屋、地上物，其餘空地鋪設混凝土。系爭000土地南側臨民族路。系爭000土地西側臨大民街。上開毀損磚造鐵皮棚架雖曾辦理保存登記（民族路000號），惟現已毀損，大部分面積改為車棚，少部分面積以鐵皮加固。上開000號房屋依在場當事人所述，係由被上訴人曾祖父興建，上開000號房屋係由謝輝憲父親興建，車棚係由謝輝憲搭建，車棚現由謝輝憲管理使用。前開地上物坐落之位置、面積如原審卷一第137頁永康地政事務所土地複丈成果圖所示，為到場兩造所不爭執（不爭執事項㈣），並有勘驗筆錄（原審卷一第115-121頁）、永康地政事務所土地複丈成果圖（原審卷一第137頁）可佐。又依謝輝憲及被上訴人所陳，上開複丈成果圖所示B磚造鐵皮屋原為民族路000號房屋（即000建號建物），大部分已毀損，只剩下少部分牆面；C2車棚、F磚造鐵皮屋中後方民族路000號房屋（之前門牌為永大路00號，即000建號建物）、A鐵皮車棚、G鐵皮廁所、D1、D2鐵捲門、E1、E2、E3鐵皮車棚等，事實

上處分權人均為謝輝憲（本院卷第129-130頁），並有永康地政事務所提供之套疊圖（原審卷一第123-125頁）、現場照片（原審卷一第129-133頁、本院卷第179-180頁）可參。

4.審酌甲方案合併分割後之A1、A2、B、C、D各筆土地形狀尚屬方正，謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲、被上訴人並同意共有甲方案C部分土地（原審卷一第327-333頁），而系爭000土地西側臨大民街，D部分土地除大部分坐落於系爭000土地西側外，南側之000土地亦為謝錫旻單獨所有，謝錫旻復於原審表示其想要甲方案中編號D部分土地（原審卷二第22頁），由謝錫旻取得D部分土地，對謝錫旻並無不利，再參諸謝輝憲於系爭土地上之前開地上物，或無經濟上之價值，或為屋齡老舊之未保存登記鐵皮屋，而000建號建物係於30年5月6日建築完成，為屋齡逾85年之磚造一層建物（本院卷第163頁），且謝輝憲所提乙方案，亦會使F地上物（含000建號建物）坐落在分割線上。是依系爭土地之地形、臨路狀況、各共有人應有部分比例、使用現況、整體利用之經濟利益及效用價值，及兩造之意願、全體共有人之利害關係等情狀，認系爭土地以甲方案分割為適當。

5.謝輝憲雖主張依乙方案（本院卷第95頁）分割云云，惟觀諸乙方案中編號D部分，謝輝憲係主張由謝錫旻、謝光弘（已由謝欣恬繼承取得）、被上訴人、謝淑容、謝慧真、謝慧華、謝慧玲維持共有，被上訴人既已陳明不同意就分得部分與謝錫旻、謝欣恬維持共有等語（本院卷第130頁）明確，且亦無民法第824條第4項規定之情形，依首揭說明，自不得將共有物之一部（即C部分）分歸部分共有人共有，則乙方案於法不合，並無可採。謝輝憲聲請就乙方案鑑估各共有人間應相互補償之金額，亦無調查之必要。

㈡次按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有

人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度台上字第2117號判決參照）。

1.依甲方案為原物分割之結果，倘各共有人分得土地因個別條件有差異，致其經濟效益及價值有別，揆諸上開說明，自有以金錢補償之必要。

2.又經原審就甲方案，囑託宏宇不動產估價師事務所就各共有人分得之土地價值與其應有部分價值是否相當及應找補之金額為鑑定，該估價師事務所採比較法及土地開發分析法，就系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及系爭土地最有效使用情況，綜合比較分析、調整，而計算出兩造應提供補償人及受補償人暨補償金額如原判決「補償金額表」所示，有該估價師事務所113年10月9日113宏估師字第0000號函（原審卷一第407頁，其中謝光弘部分應為謝欣恬）及檢送之不動產估價補充報告書（外放）可參。核該鑑定之參酌數據尚屬明確，且係本於中立客觀立場及專業知識而為，應屬可採。

3.謝輝憲雖抗辯：就甲方案編號D之鑑價，因該區塊屬畸零地態樣，應屬過高云云（本院卷第23頁），惟其嗣後已陳稱：D部分價值甚低，由原審鑑定報告亦可見D部分價值與其他兩筆土地之價值差異很大等語（本院卷第131頁）；且系爭土地之公告現值均為每平方公尺48,800元（原審卷二第81-85頁），前開鑑定依不動產估價技術規則第83條規定，及參考臺南市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則規定，先以比較法與土地開發分析法，評估系爭000土地合理單價為每平方公尺130,900元，繼而參考臺南市繁榮街道路線價地價評估原則，調整系爭000土地單價為每平方公尺65,450元、系爭000土地單價為每平方公尺58,905，再比較甲方案案各編號分配位置、形狀、道路條件、土地利用性、發展潛力之差異性，評估其地價、及持分比率計算持分地價、價格差額與相互應找補金額，亦難認D部分（大部分坐落於系爭0

00土地西側，且系爭000土地西側臨大民街）有鑑價過高之情事，上訴人復未指出前開鑑定有何違反不動產估價技術規則之情形，則謝輝憲前開所辯，及謝錫旻抗辯：伊補償其他共有人之金額太高云云，均難憑採。

六、綜上所述，原判決採甲方案為分割及以原判決「補償金額表」補償，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、末按共同訴訟人中有專為自己之利益而為訴訟行為者，因此所生之費用，應由該當事人負擔，民事訴訟法第85條第3項定有明文。查原判決所採分割方案並無不當，僅謝輝憲有所爭執，自屬專為自己之利益而為訴訟行為，所生之第二審訴訟費用，應由謝輝憲負擔，爰就訴訟費負擔判決如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　黃建都

法　官　林育幟

上為正本係照原本作成。

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006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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　23　　日

書記官　洪筱喬

【附註】

民事訴訟法第006條之1：

⑴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。

⑵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006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：

編號	共有人	000地號土地應有部分	000地號土地應有部分	000地號土地應有部分
1	謝欣恬	3分之1	3分之1	3分之1
2	謝輝憲	3分之1	6分之1	6分之1
3	謝淑姿	3分之1	15分之1	15分之1
4	謝淑容	0	15分之1	15分之1
5	謝慧真	0	15分之1	15分之1
6	謝慧華	0	15分之1	15分之1
7	謝慧玲	0	15分之1	15分之1
8	謝錫旻	0	6分之1	0
9	謝介銘	0	0	6分之1