臺灣高等法院臺南分院民事判決

114年度上字第287號

上　訴　人　張麗娟

訴訟代理人　林幸誼律師

被上訴人　　張詠傑

訴訟代理人　林奕翔律師

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9月16日臺灣臺南地方法院113年度訴字第1167號第一審判決提起上訴，本院於115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落○○市○○區○○段0000地號土地分割如附表一所示。上訴人應補償被上訴人新臺幣437,790元。

兩造共有事實上處分權之如附圖一所示編號D部分、門牌號碼○○市○○區○○路00巷0號建物分割如附表二所示。上訴人應補償被上訴人新臺幣80,900元。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔十分之一，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，除該第三人經兩造同意，聲請代當事人承當訴訟，或由法院以裁定許其承當訴訟外，於訴訟無影響。此觀民事訴訟法第254條第1項、第2項規定自明。是分割共有物訴訟繫屬中，共有人將其應有部分移轉登記予第三人（含其他共有人），該受移轉登記之第三人倘未經合法承當訴訟，本於當事人恆定原則，移轉人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為而受分配，法院亦應按原共有關係為共有物之分割（最高法院110年度台上字第2060號判決意旨參照）。

二、本件被上訴人起訴請求分割坐落○○市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），及如附圖一即臺南市臺南地政事

務所（下稱臺南地政）複丈日期民國113年12月12日土地複丈成果圖所示編號D部分、門牌號碼○○市○○區○○路00巷0號建物（下稱編號D建物）【下合稱系爭房地】。依兩造不爭執事項㈠至㈣所示，系爭土地於起訴時為兩造共有，應有部分比例為被上訴人10分之9、上訴人10分之1，嗣經上訴人於訴訟中114年7月25日將其上開應有部分移轉所有權登記予其子邱思賢；編號D建物於起訴時為兩造共有事實上處分權，權利範圍為被上訴人5分之4、上訴人5分之1，嗣經上訴人於訴訟中將其上開權利範圍移轉予邱思賢並為稅籍變更登記。又邱思賢已受訴訟告知而未承當訴訟（本院卷第55、61頁），則依前揭說明，上訴人仍為本件訴訟之當事人，法院亦應按原共有關係為共有物之分割，惟本判決效力及於受告知人邱思賢，合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：系爭土地於起訴時為兩造共有，伊及上訴人之應有部分比例分別為10分之9、10分之1；編號D建物於起訴時為兩造共有事實上處分權，伊及上訴人之權利範圍分別為5分之4、5分之1。兩造就系爭房地未訂有不可分割之約定，亦無不能分割之情事，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定訴請分割系爭房地。系爭房地原為伊祖父即上訴人之父張旺樹之遺產，伊就系爭房地具有情感及維繫祖產之使命，遂於分割遺產訴訟結束後積極向其他共有人商談收購其等應有部分、權利範圍，並已取得除上訴人以外之其他共有人同意而完成收購，故兩造應有部分、權利範圍比例懸殊；且系爭土地上包含編號D建物在內之4間建物長期以來至今均由伊出租他人居住使用而持續收益中；編號D建物係上訴人之父於70年間購得並整修，現況老舊，且不可能分割為二，該建物坐落系爭土地南面如附圖二編號乙部分、面積僅16.39平方公尺（不足5坪），另有將近一半範圍係占用相鄰之國有地，系爭房地若採上訴人主張之附表一、二所示分割方法，上訴人受分配之土地後續將難

以更新開發利用，且就附圖二編號丙部分土地仍須維持共有，後續通行易生事端，伊不同意維持共有，故為兼顧土地方正及完整利用、破除共有關係、延續現況收益及後續整體經濟價值，原判決將系爭房屋全部分配予伊，並依鑑價結果命伊對上訴人為金錢補償新臺幣（下同）1,158,274元，應屬適當，伊亦有能力一次全額支付。爰聲明求為判決：系爭房地均分割歸被上訴人取得。被上訴人應補償上訴人1,158,274元（原審判決如被上訴人上開聲明。上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：本件共有人間就系爭土地之分割並無不能按原物分配之方法為之，縱共有人有不能按其應有部分分配而須以金錢補償之情形，亦應以最低找補限度為優先考量，且分割前後之面積不宜短少甚距。原判決將伊父親留下之系爭房地全部分歸被上訴人單獨所有，使伊無從取得任何原物，僅能受金錢補償以代替分配，違反原物分配優先原則，且依該分割方法被上訴人應補償伊之金額高達1,158,274元，已有顯著價值差異，致伊損失甚鉅，並非公平合理，亦可能造成履行風險。又系爭土地上有如附圖一所示編號A、B、C建物（下稱編號A、B、C建物）及編號D建物，被上訴人雖為編號A、B建物之事實上處分權人，惟上開4間建物本可個別使用，且伊就編號C建物仍有應繼分5分之1，依伊就系爭土地應有部分10分之1，換算持分面積約12.295平方公尺，本件應採如附表一、二所示分割方法，即將編號D建物及其坐落系爭土地之範圍即如附圖二即臺南地政複丈日期115年1月2日土地複丈成果圖所示編號乙部分、面積16.39平方公尺分歸伊單獨所有，並將該建物前方土地即如附圖二編號丙部分，依兩造原應有部分比例維持共有以供通行使用；另將附圖二編號甲部分土地分歸被上訴人單獨所有，則其上編號A、B、C建物，均可經由位於系爭土地北側之鐵門通行現有巷道至○○街道路，或通行如附圖二編號丙部分土地至○○路00巷，通行均屬便利，於各共有人並無何特別不利之處，

並可保障伊對父親及編號D建物之情感歸屬，落實土地及其上建物同歸屬一人所有之最大經濟效用，亦無分得面積不相當或損及系爭土地之完整性之疑慮，且此分割方法之找補金額明顯較低，較能呈現依共有物應有部分分割出之原物價值，應較為適當、公允等語，資為抗辯，並上訴聲明求為判決如主文第1、2、3項所示。

三、兩造不爭執事項：

㈠系爭土地，面積122.95平方公尺，為建地，於本件起訴時為兩造共有，應有部分為被上訴人10分之9、上訴人10分之1，嗣經上訴人於114年7月25日將其應有部分以同年7月18日贈與為原因移轉所有權登記予其子邱思賢（原審調卷第85頁土地登記謄本、本院卷第43頁土地查詢資料）。

㈡系爭土地上有如附圖一所示未保存登記之編號A、B、C、D建物，門牌號碼分別為○○市○○區○○路00巷0○0○0○0號，編號D建物另有占用同段0000地號土地、面積11.96平方公尺。依原審113年12月12日勘驗筆錄（原審訴卷第155至159頁）及現場照片（原審調卷第45頁、訴卷第139至143頁、本院卷第127至132頁）所示，系爭土地從南側編號D建物（○○路00巷0號）旁鐵門出來舖紅磚之巷道即○○路00巷，可通往○○路；北側編號A建物（○○路00巷0號）旁亦有鐵門，經過訴外人所有同段0000地號土地之現有巷道（本院卷第149至155頁臺南市政府都市發展局115年1月12日南市都管字第1150066142號函），可通往○○街。編號C、D建物，1樓為磚造、2樓為石棉瓦搭建；編號A、B建物，為2層樓磚造。上開4間建物目前均由被上訴人出租予他人居住使用。

㈢臺南市○○區○○路00巷0號，有下列2個稅籍編號（原審訴卷第51至95頁、本院卷第75至79頁）：

1.稅籍編號00000000000房屋，為張旺樹於70年申報買賣取得持分1分之1（即張旺樹遺產稅免稅證明書編號4房屋），嗣經申報變更納稅義務人由張源晴、張三、張曾玉梅、上訴

人、張鳳娟（合稱張源晴5人）繼承取得、公同共有持分1分之1；再經申報依原法院112年度司家調字第631號調解筆錄變更納稅義務人為張源晴5人、持分各5分之1；於本件起訴時為納稅義務人上訴人持分5分之1、被上訴人持分5分之4（分次買賣取得）；於本件起訴後，上訴人持分5分之1再因贈與移轉變更納稅義務人為其子邱思賢。

2.稅籍編號0000000000房屋，由張旺樹於70年申報買賣取得持分1分之1；嗣於107年申報贈與移轉變更納稅義務人為被上訴人，至今未變。

㈣兩造不爭執本件起訴時編號D建物之權利範圍為被上訴人5分之4、上訴人5分之1（嗣於本件起訴後移轉予邱思賢）。

㈤兩造同意本件審理範圍為系爭土地及編號D建物。系爭土地及編號D建物並無因法令規定或物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限等情形；惟兩造無法達成分割之協議。

㈥被上訴人為編號A、B建物之事實上處分權人；編號A、B、C建物均非本件審理範圍。

㈦兩造就原審及本院囑託長信不動產估價師聯合事務所（下稱長信事務所）就系爭土地及編號D建物之鑑價結果不爭執。倘本件採被上訴人主張之分割方案，被上訴人應補償上訴人（其應有部分、權利範圍已移轉邱思賢）：就系爭土地未受分配應有部分10分之1之價值1,138,050元；及編號D建物未受分配權利範圍5分之1之價值20,224元，共計應補償1,158,274元。倘本件採上訴人主張之分割方案，上訴人（其應有部分、權利範圍已移轉邱思賢）應補償被上訴人：就系爭土地少受分配之價值437,790元；及編號D建物未受分配權利範圍5之4之價值80,900元，共計應補償518,690元。

四、本院之判斷：

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。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之

方法不能協議決定者，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。民法第823條第1項及第824條第1至4項分別定有明文。又現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。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，亦為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之2種情形，此觀立法理由至明。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有；又法院定共

有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院109年度台上字第272號、110年度台上字第1641號判決意旨參照）。

㈡依兩造不爭執事項㈠至㈥所示，本件被上訴人訴請分割之系爭房地，系爭土地為建地、面積122.95平方公尺，於本件起訴時為兩造共有，應有部分為被上訴人10分之9、上訴人10分之1（嗣於訴訟中移轉所有權登記予邱思賢）；編號D建物於本件起訴時之權利範圍為被上訴人5分之4、上訴人5分之1（嗣於訴訟中移轉予邱思賢），且系爭房地均無因法令規定或物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限等情形，惟兩造無法達成分割之協議，則被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，訴請分割系爭房地，自屬有據。

㈢關於系爭房地之分割方法，被上訴人主張應維持原判決將系爭房地全部分歸被上訴人單獨取得，並由被上訴人對上訴人未受分配部分為金錢補償；上訴人則主張應採如附表一、二所示分割方法，並由上訴人對被上訴人就系爭土地不足受分配部分及編號D建物未受分配部分為金錢補償。本院審酌如下：

1.依兩造不爭執事項㈡及附圖一、二所示：系爭土地上有未保存登記之編號A、B、C、D建物。系爭土地之通行情形，從南側編號D建物旁鐵門出來舖紅磚之巷道即○○路00巷，可通往○○路；北側編號A建物旁亦有鐵門，經過訴外人所有同段0000地號土地之現有巷道，可通往○○街。編號A、B建物，為2層樓磚造，被上訴人均為事實上處分權人；編號C、D建物，1樓為磚造、2樓為石棉瓦搭建。上開4間建物目前均由被上訴人出租予他人居住使用。又編號D建物之基地面積為28.35平方公尺，其中坐落系爭土地如附圖二編號乙部分、面積16.39平方公尺；另占用同段0000地號土地、面積11.96平方公尺。另依兩造陳述，編號C建物尚未完成遺產分

割，上訴人之應繼分為5分之1，被上訴人則主張有向上訴人以外之其他4位繼承人購買其等權利，但於本件訴訟不請求分割該建物而先擱置該建物之產權問題（本院卷第105至106頁）。

2.系爭房地均無原物分配有困難而須變賣共有物之情形，本件自應優先採原物分配之分割方法。又依系爭土地上有編號A、B、C、D建物存在，各有獨立門牌，且均仍可供居住使用之現況，系爭土地之分割應一併考量上開建物之維持，並儘可能使分割後各建物與其基地之所有權或事實上處分權之歸屬不予割裂。兩造均不爭執編號D建物依現況無法以原物一分為二而由兩造各取得一部分，則編號D建物僅能分配予共有人之一人取得，並對另一人未受分配之權利範圍為金錢補償。再考量系爭房地原為上訴人之父即被上訴人祖父之遺產，兩造均主張對系爭房地具有情感，應屬合情合理。又編號A、B、C、D建物現雖均由被上訴人出租他人使用，但編號D建物並無不能與其他3間建物分開利用之情形。且依上訴人就系爭土地應有部分為10分之1，換算持分面積為12.295平方公尺，與編號D建物之基地坐落系爭土地之範圍即如附圖二所示編號乙部分、面積16.39平方公尺大致相當，則倘將編號D建物及其基地坐落系爭土地之範圍即如附圖二所示編號乙部分土地分歸上訴人，並將如附圖二所示編號甲部分土地（即編號A、B、C建物之基地及其門前通道坐落系爭土地之範圍）分歸被上訴人，且保留如附圖二所示編號丙部分土地（即編號D建物門前通道坐落系爭土地之範圍）由兩造按原應有部分比例維持共有以供通行使用，可使被上訴人仍保有與其應有部分大致相當之系爭土地大部分面積，且地形方正而有利於日後開發利用，現階段其亦可繼續出租編號A、B、C建物而收益，並維持自系爭土地南、北兩側鐵門通行至道路之通行現況，而不會造成土地及其上建物使用上之不便利而減損其受分配之土地價值；而上訴人亦不至於完全喪失對系爭房地受原物分配之權利，且其受分配之編號D建物及

坐落系爭土地之基地於通行及建物之繼續利用亦無任何困難，對於兩造應屬利益衡平之分割方法，可兼顧兩造均欲保有祖產之心願及就分得之土地之合理利用。至於編號D建物雖有一部分基地係占用鄰地之情形，然鄰地所有人目前亦未就此主張權利，縱日後因鄰地所有人主張權利致損及編號D建物之完整性，或將來有何難以開發利用如附圖二所示編號乙部分土地之情形，此亦為上訴人自願承擔之風險，其極欲保留就系爭房地受原物分配之權利，自應予以尊重，不能強令其僅能接受金錢補償而未取得任何原物之分割方法，否則無異於強迫其出售對系爭房地之應有部分及權利範圍，而對其造成特別不公平之情形。又被上訴人雖不同意於分割後就如附圖二所示丙部分土地維持共有，惟該部分土地維持共有係供兩造分得之土地日後通行所必要，且對兩造均屬有益，應認係符合民法第824條第4項規定之必要情形，自得於分割後就該部分維持共有。本院考量上開各情，認上訴人主張之如附表一、二所示分割方法，較為適當、公允，應採為本件分割方法。

3.按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係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比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號判決意旨參照）。依兩造不爭執事項㈦所示，兩造不爭執原審及本院囑託長信事務所就系爭土地及編號D建物之鑑價結果，依上開鑑價結果，倘本件採上訴人主張之分割方案，上訴人（其應有部分、權利範圍已移轉邱思賢）應補償被上訴人：就系爭土地少受分配之價值437,790元；及編號D建物未受分配權利範圍5之4之價值80,900元，共計應補償518,690元。本院

審酌上開鑑價結果係領有不動產估價師證書、臺南市不動產估價師開業證書、社團法人臺南市不動產估價師公會會員證書（附於長信事務所原審及本院估價報告書末3頁）之估價師所為，且與兩造無親屬或利害關係，製作報告時已就系爭房地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，以比較法、收益法及成本法之估價方法進行評估而得之系爭房地價值及共有人應互相補償之金額，並無不合法規或不符經驗法則、論理法則之處，堪認可採。是本件採附表一、二所示之分割方法，上訴人就被上訴人不足受分配及未受分配部分，應分別補償被上訴人437,790元、80,900元，可以認定。

五、綜上所述，系爭房地依法或物之使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦無不能分割之約定，然迄未能協議分割，被上訴人本於共有人之地位，依民法第823條第1項前段、第824條之規定，請求分割系爭房地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭房地並無原物分割之困難，並考量其上現有建物之歸屬及使用狀況、共有人應有部分比例、各共有人之利益及意願、分割後土地之地形、通行狀況及經濟效用等情形，認本件採如附表一、二所示分割方法，並由上訴人就被上訴人不足受分配及未受分配部分，分別補償被上訴人437,790元、80,900元，為適當公平之分割方法，而符合共有人全體之利益。從而，原審判決系爭房地分割均由被上訴人單獨取得，並由被上訴人對上訴人為金錢補償，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，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2、3項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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定有明文，本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故

實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，並考量系爭房地價值之差異甚大，認本件訴訟費用應由兩造依系爭土地原應有部分比例負擔如主文第4項所示，始為公平。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦暨舉證方法，經核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

民事第五庭　審判長法　官　張季芬

法　官　謝濰仲

法　官　王雅苑

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日

書記官　翁心欣

【附註】

民事訴訟法第466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】

附圖二即臺南市臺南地政事務所複丈日期115年1月2日土地複丈成果圖所示○○市○○區○○段0000地號土地之分割方法：

編號	面積（平方公尺）	受分配人	受分配所有權權利範圍	備註
甲	100.83	張詠傑	全部	邱思賢已受訴訟告知而未承當訴訟，故張麗娟仍為本件訴訟之當事人，本判決效力及於邱思賢。
乙	16.39	張麗娟（起訴後已將其應有部分10分之1移轉所有權登記予邱思賢）	全部	
丙	5.73	1. 張詠傑 2. 張麗娟（起訴後已將其應有部分10分之1移轉所有權登記予邱思賢）	由1.2.分別按應有部分比例10分之9、10分之1維持分別共有，作為通行使用	
張麗娟應補償張詠傑新臺幣437,790元。				

【附表二】

附圖一即臺南市臺南地政事務所複丈日期113年12月12日土地複丈成果圖所示編號D建物（門牌號碼○○市○○區○○路00巷0號）之分割方法：

編號	建物坐落地號及其面積（平方公尺）	受分配人	受分配事實上處分權權利範圍	備註
D	坐落○○市○○區○○段0000地號土地16.39平方尺	張麗娟（起訴後已將其事實上處分權權利範圍5分之1移轉予邱思賢並為稅籍變更登記）	全部	邱思賢已受訴訟告知而未承當訴訟，故張麗娟仍為本件訴訟之當事人，本判決效力及於邱思賢。
	坐落同段0000地號土地11.96平方尺（即斜線部分）			
張麗娟應補償張詠傑新臺幣80,900元。				