

臺灣高等法院民事判決

107年度重上更一字第66號

上訴人 陳茹芯

蘇翠琴

吳美虹

吳玉華

柳春堂

陳宛宜

陳錦淑

上六人共同

訴訟代理人 楊金順律師

上六人共同

複代理人 方志偉律師

上訴人 蔡建和

訴訟代理人 高明哲律師

林菊芳律師

上八人共同

訴訟代理人 林樹旺律師

林昶鴻律師

上八人共同

複代理人 蔡玫真律師

葉蓉棻律師

被上訴人 香港商耀高企業有限公司

法定代理人 廖永康

訴訟代理人 楊曉邦律師

李錦樹律師

黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

01 被 上訴人 富邦建設股份有限公司

02 0000000000000000

03 法定代理人 薛昭信

04 訴訟代理人 賴盛星律師

05 複 代理人 程才芳律師

06 被 上訴人 香港商紀鴻有限公司

07 0000000000000000

08 香港商仲彩有限公司

09 0000000000000000

10 上二人共同

11 法定代理人 簡嘉緯

12 上二人共同

13 訴訟代理人 莊秀銘律師

14 呂宗燁律師

15 被 上訴人 宋燈山

16 訴訟代理人 楊鎮宇律師

17 受 告知人 元利建設企業股份有限公司

18 0000000000000000

19 法定代理人 蔡建生

20 受 告知人 永豐商業銀行股份有限公司

21 0000000000000000

22 法定代理人 陳嘉賢

23 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國104 年
24 12月11日臺灣臺北地方法院103 年度重訴字第916 號第一審判決
25 提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110 年1 月20日
26 言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 原判決廢棄。

29 兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號之土地合
30 併變價分割，所得價金依附表二「合併變價分割後各共有人分配
31 價金之比例」欄為分配。兩造共有同段如附表三所示土地變價分

01 割，所得價金依附表三「分配價金之比例」欄為分配。

02 第一、二審及發回前第三審訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用
03 負擔之比例」欄負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 被上訴人富邦建設股份有限公司（下稱富邦建設公司）之法
07 定代理人原為李震華，嗣變更為薛昭信，有公司變更登記表
08 在卷（見本院卷一第171 至173 頁）；香港商紀鴻有限公司
09 （下稱紀鴻公司）、香港商仲彩有限公司（下稱仲彩公司）
10 之法定代理人原為鄭信明，嗣變更為簡嘉緯，有外國公司登
11 記基本資料、變更登記表各2 份在卷（見本院卷八第13至1
12 9、27至31頁），並經該三公司法定代理人聲明承受訴訟
13 （見本院卷一第163 至164 頁、卷八第9 至11、21至23
14 頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

15 貳、實體方面：

16 一、被上訴人香港商耀高企業有限公司（下稱耀高公司）主張：
17 兩造共有臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地
18 八筆（下稱系爭土地。就175 、177 、179 、179-3 、179-
19 5 、176 、180 地號土地合稱為175 地號等七筆土地），應
20 有部分詳如附表一所示。系爭土地鄰近臺北市大安區敦化南
21 路，使用分區均屬「臺北市敦化南北路特定專用區（B
22 區）」（下稱系爭專用區），可作金融、辦公、住宅及必要
23 零售業發展之建築用地，依法得合併分割，經濟價值甚高，
24 且未定有不分割之契約或因使用目的而不能分割情形。因共
25 有人眾多致未能達成分割協議，為促進系爭土地之經濟效
26 用，爰依民法第823 條第1 項、第824 條規定，求為裁判分
27 割系爭土地，准予原物分割予耀高公司，再由耀高公司補償
28 其他共有人，如無法原物分割，則請求就175 地號等七筆土
29 地合併變價分配，284 地號土地單獨變價分割。原審判決兩
30 造共有系爭土地准予變價方式分割，所得價金依原判決附表
31 一、二所示各共有人應有部分比例分配。上訴人不服，提起

01 上訴。被上訴人耀高公司答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人抗辯略以：系爭土地總面積為3,613 平方公尺，無民
03 法第823 條第1 項但書不能分割情形，雖有「臺北市敦化南
04 北路特定專用區土地及建築物使用要點」（下稱系爭要點）
05 規定，最小建築基地之寬度、深度需在30公尺以上，建築基
06 地不得小於900 平方公尺之適用，惟該要點僅係就最小建築
07 基地規模為原則性規範，例外情形仍准予開發，況可否建築
08 開發與可否分割，應屬二事，該要點應非屬禁止分割法令，
09 本件自應以原物分割，請求就175 地號等七筆土地合併分
10 割，分割方案如臺北市政府地政局土地開發總隊108 年4 月
11 25日、6 月19日收文鑑定圖（即本判決附圖一至四）丙2 、
12 戊2 、更(一)戊、更(一)丁（此順序即請求裁判分割方案之先後
13 順序），另284 地號土地單獨變價分配。上訴聲明：（一）
14 原判決廢棄。（二）兩造共有175 地號等七筆土地原物合併
15 分割，分割方案先後順序為附圖丙2 、戊2 、更(一)戊、更(一)
16 丁。284 地號土地單獨變價分配。

17 三、富邦建設公司抗辯略以：系爭土地位於系爭專用區內，乃大
18 安區僅剩少數大面積空地，若採上訴人主張之原物分割方
19 案，將造成土地細碎化，未充分考量土地合併分割，得作為
20 建築基地之利用價值及經濟效用，損及其他共有人及土地最
21 大效益，亦造成土地價值減損，並不適當，請求就175 地號
22 等七筆土地合併變價分配，284 地號土地單獨變價分配。若
23 採原物分割，則請求依108 年4 月26日陳報狀附件（本院卷
24 四第173 頁）為分割（即附圖五之分割方案：卷四第173
25 頁）。答辯聲明：上訴駁回。

26 四、紀鴻公司、仲彩公司抗辯略以：仲彩公司為共有人中所有最
27 高應有部分比例，換算後面積約1196.68869 平方公尺，若
28 採原物分配，可單獨自行建築，然為顧及公平，主張就175
29 地號等七筆土地合併變價分配，284 地號土地單獨變價分
30 配，反觀上訴人所有應有部分比例僅17.23 %，換算後面積
31 僅約638 平方公尺，不符上揭要點中最小建築面積限制，無

01 法單獨建築，上訴人提出附圖一至四共計四種原物分割方
02 案，富邦建設公司提出附圖五之原物分割方案，將致仲彩公
03 司以外其他共有人分得土地面積，不符前開最小建築面積限
04 制，況前開原物分割方案，均片面要求分配該地鄰近敦化南
05 路最精華位置，對其餘共有人顯不合理，更不利於土地整體
06 經濟效用，並無可採。答辯聲明：上訴駁回。

07 五、被上訴人宋燈山抗辯略以：系爭土地原屬宋燈山所屬宋氏家
08 族所有，長達60餘年，宋燈山目前仍共有176、180 地號土
09 地，其餘共有人均係向宋氏家族成員買受土地應有部分，宋
10 燈山前曾邀請全體共有人協商共同開發系爭土地，但上訴人
11 未予置理，僅提出對己有利，卻不利其他共有人之原物分配
12 方式，除不符前開要點最小建築面積限制，更有失公平，故
13 本件原物分割顯有困難，請求就175 地號等七筆土地合併變
14 價分配，284 地號土地單獨變價分配，以保障弱勢之原地
15 主，避免宋燈山因財團間角力而受害。答辯聲明：上訴駁
16 回。

17 六、兩造不爭執事項（見本院卷五第354 頁，另依卷證資料為部
18 分文字之修正）：

19 （一）兩造分別共有系爭土地面積及應有部分比例，如附表一所
20 示。

21 （二）175 、177 、179 、179-3 、179-5 、284 地號等六筆土
22 地共有人相同；176 、180 地號土地另增加共有人宋燈
23 山，284 地號土地與175 地號等七筆土地間，隔有同地段
24 185 地號土地，未與175 地號等七筆土地相鄰。

25 （三）兩造同意就284 地號土地單獨分割，不與175 地號等七筆
26 土地合併分割。

27 （四）兩造就系爭土地並無禁止分割之約定。

28 （五）系爭土地目前作為停車場使用，地上無永久或固定之地上
29 物。

30 七、耀高公司請求分割兩造共有之系爭土地，然上訴人等共有人
31 間請求分割方案未盡一致，並以前詞置辯，茲就本件爭點及

01 本院判斷析述如下：

02 (一) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
03 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
04 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行
05 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
06 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
07 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各
08 共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
09 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價
10 金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
11 他部分變賣，以價金分配於各共有人。共有人相同之數不
12 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有
13 人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之
14 共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適
15 用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當
16 者，仍分別分割之。民法第823 條第1 項、第824 條第1
17 、2 、5 、6 項分別定有明文。是以，不相鄰之數不動
18 產，非共有人相同，即不得合併分割。經查，系爭土地為
19 兩造共有，依土地登記謄本記載使用分區為空白（見本院
20 卷五第391 至469 頁），性質上無不能分割情形，兩造間
21 亦無不分割約定，又無法達成協議分割，耀高公司訴請分
22 割共有物，於法並無不合。惟175 地號等七筆土地依序相
23 鄰，前開土地與284 地號土地間，隔有同段185 地號土
24 地，未與175地號等七筆土地相鄰，有地籍圖謄本、附圖
25 資料可稽（見調字卷第15、21、27、33、39、45、51至5
26 2、58頁），揆以前開說明，284 地號土地既未與175 地
27 號等七筆土地相鄰，即無法合併系爭土地八筆為分割，兩
28 造就此節亦同意284 地號土地單獨分割，不與175 地號等
29 七筆土地合併分割（見兩造不爭執事項(三)），合先敘明本
30 件無法合併系爭土地八筆為分割。

31 (二) 次按，定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受

共有人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，除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，始能謂為適當而公平（最高法院109 年度台上字第2143號判決參照）。又共有物之分割，除公平原則外，應依其性質，並斟酌其分割後之經濟效用，而為適當之分配。系爭土地屬建地，並位於商業區，其分割方法自應使各共有人分得之土地均得以建築，始能地盡其利發揮其經濟效用（最高法院84年度台上字第2927號判決參照）。

（三）系爭土地無法合併全部八筆土地為分割，本院認本件分割方案應以284 地號土地單獨變價分配，其餘175 地號等七筆土地合併變價分配為當，析論如下：

1. 系爭土地中175 、177 、179 、179-3 、179-5 、284 地號等共計六筆土地共有人均為上訴人8 人、耀高公司、富邦公司、紀鴻公司、仲彩公司等共計12人，另176 、180 地號等兩筆土地之共有人除上開共有人外，尚有宋燈山，合計共有人13人，有土地登記謄本在卷（見本院卷五第391 至469 頁），並詳如附表一所示。除284地號土地外，其餘175 地號等七筆土地雖中間隔有部分畸零地或國有地（詳後述），然此七筆土地係依序相鄰，上訴人陳稱若以原物分割，同意175 地號等七筆土地合併原物分割，不同意變價分割，亦不同意前開七筆土地合併變價等語（見本院卷五第315 至316 、337 至343 、402 至404 頁），其餘共有人（耀高公司、富邦公司、紀鴻公司、仲彩公司、宋燈山）則表明，若非採取原物分割方案，同意就175 地號等七筆土地合併變價分配（見本院卷七第204 至205 頁）。審以耀高公司、富邦公司、紀鴻公司、仲彩公司、宋燈山等就175 地號等七筆土地，應屬共有人部分相同之相鄰數不動產，其等就前開土地應有部分已過半數（其等就各筆土地之應有部分比例可見附表一、附表二，上訴人

01 以外之其他共有人就175 地號等七筆土地應有部分比例合
02 計達82.76 %），合於民法第824 條第6 項所定相鄰土地
03 合併分割要件，故耀高公司請求就175 地號等七筆土地合
04 併分割，應屬有據。

05 2.系爭土地共計八筆，夾處於臺北市敦化南路與安和路之
06 間，位於系爭專用區B 區內，175 、177 、179 、179-3
07 、179-5 地號土地原屬第3-2 種住宅區；176 、180 地號
08 土地原屬第3-1 種、3-2 種住宅區；284 地號土地原屬第
09 3-1 種住宅區，以提供金融、辦公、住宅及必要零售業發
10 展為主之地區，容許使用組別依臺北市土地使用分區管制
11 規則第三種商業區辦理，有系爭土地使用分區查詢結果資
12 料、系爭要點在卷（見調字卷第75至82頁、第85頁背面、
13 第86頁）。各筆土地地形及相鄰狀況，亦有臺北市政府地
14 政局土地開發總隊108年9月27日北市地發控字第10870030
15 24號函文檢附系爭土地分割方案及鑑定圖（即附圖）、地
16 籍圖謄本各1 份可考（見本院卷五第169 至186-7 頁、調
17 字卷第15、21、27、33、39、45、51至52、58頁；本院10
18 5 年度重上字第270 號卷〈下稱重上字卷〉一第190 至19
19 9 、201 、218 至219 頁），觀諸單獨各筆土地或合併七
20 筆土地，形狀均難謂方正，甚有同段179-1 、179-4 、17
21 9-2 、185 地號土地交雜其中，另系爭土地現況為臺北市
22 敦化南路、安和路包夾之一塊空地（上無建物），目前由
23 停車場業者與各共有人分別締約承租經營停車場使用，28
24 4 地號土地與其餘共有土地間隔有第185 地號國有土地，
25 均為同一停車場，179-3 、177 、176 、175 地號土地臨
26 敦化南路二段；180 地號土地臨安和路，284 地號土地未
27 臨馬路，目前179-3 、179-5 、177 、176 、175 地號土
28 地均為停車場，179-3 、179-5 地號土地於停車場入口
29 處，鄰地之174 地號土地現為一大樓，有本院及原審勘驗
30 筆錄、現場照片各1 份在卷（見本院卷五第7 頁、原審卷
31 二第26至29頁），兩造於本院108 年5 月23日勘驗期日時

均到場，表明合意284 地號土地單獨變價分配，其餘175 地號等七筆土地同意合併分割，但主張分割方法有異，有原物分割、變價分配、差額找補等三種方式（見本院卷五第7 頁）。綜以上開地籍圖、附圖、現場照片等資料，及本院勘驗土地現況，可知系爭土地八筆中，面積最大者為180 地號土地1,669 平方公尺；最小者為179-5 地號土地僅6 平方公尺，面積小於100 平方公尺之土地有五筆（177、179、179-3、179-5、284 地號土地）、100 至1,000 平方公尺之土地有一筆（175 地號土地，457 平方公尺）、逾1,000 平方公尺者有兩筆（176、180 地號土地，分別為1,346、1,669 平方公尺），各筆土地面積差異甚大，多數土地面積小於100 平方公尺，若將各別單筆土地細分，應恐無法充分發揮土地利用綜效。而目前系爭土地上無任何建物，均為空地，土地間雖交雜前開畸零地或國有地，但共有人係各自出租與同一停車場業者，以停車場營利使用，亦徵現行使用現狀為低度利用，難認已充分發揮該地最大經濟效用，惟縱於此等現況下，共有人之選擇，亦係透過各自出租與同一停車場業者，八筆土地係以合併利用方式行之。

- 3.另就系爭土地之價額，原審前囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑價，該所鑑價104 年1 月28日時點之土地價格，鑑估系爭土地八筆總價為66億7,197萬8,720元（見外放之該事務所估價報告書第1 頁），惟兩造於原審均認為鑑價結果低於行情，耀高、紀鴻、仲彩公司甚表明鑑價結果以每坪600 餘萬元論之，價格過低，願以每坪1,000 萬元價格向其他共有人購地（見原審卷一第274 頁背面），可見系爭土地位於臺北市敦化南北路特定專用區，堪謂為精華區之最，地坪天價，共有人雖現無占用土地利用，惟應有慮及合併使用綜效之共識，各自將自身應有部分出租與同一停車場業者經營使用，顯見土地之合併使用確實對全體共有人最有利，且可發揮該土地位居精華地段之最大效

01 益。此外，175 地號等七筆土地與284 地號土地不得合併
02 分割，已如前述，兩造於前開勘驗期日，亦同意284 地號
03 土地單獨變價，其餘土地合併分割乙節（見本院卷五第7
04 至8 頁），本院再囑託信義不動產估價師聯合事務所（下
05 稱信義不動產估價事務所），鑑價確認175 地號等七筆土
06 地各別價值加總及合併七筆土地視為一宗土地總價之差
07 異，該所鑑價109 年4 月10日時點市價，175 地號等七筆
08 土地分割各別價值之加總總價為60億5,275 萬5,473 元
09 〈見外放之該所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告
10 書）第8 至9 頁、本院卷六第330 至331 頁），然合併視
11 為一宗土地總價為75億9,588 萬0,875 元，合併利用之土
12 地價值漲幅將近25%【計算式： $(7,595,880,875 - 6,052,7$
13 $55,473) / 6,052,755,473 \times 100\% = 25\%$ 】，顯見175
14 地號等七筆土地之利用不應細分，應合併利用，始能發揮
15 土地最大價值。

- 16 4.上訴人雖質疑系爭估價報告書有刻意壓低分割前各宗基地
17 價值及其所提出原物分割方案價值，以鞏固175 地號等七
18 筆土地視為一宗基地（即變價分割方案）價值高於原物分
19 割方案價值之嫌，認系爭估價報告書未考量中央裡地影響
20 因素，又該報告未附理由逕將前開七筆土地分為四個組
21 合，估價條件與事實不符，刻意拉高特定組合之容積率，
22 未以「每筆地號」獨立估價，無法客觀評估各筆土地分割
23 前價值、各共有人之權利價值及各宗基地加總之總價值，
24 並請求補充鑑定175 地號等七筆土地、同段189 、189-2
25 、189-3 、189-5 、179-1 、179-2 、179-4 地號等七筆
26 土地合併開發土地價格云云（見本院卷六第470 至478
27 頁）。但查，信義不動產估價事務所以109 年10月20日信
28 估字第00000000號針對前開質疑，函覆說明系爭估價報告
29 書就系爭土地間中央裡地（即179-1 、179-2 、179-4 地
30 號土地）之影響，僅對「地形」條件為考量，蓋因107 年
31 12月發布臺北市畸零地使用自治條例，已刪除留設保留地

01 機制，土地本身若非畸零地，即無須辦理調處，已充分簡
02 化相關之作業程序。而系爭估價報告書就分割後或分宗後
03 土地總值與合併整宗土地總值之認定，已考量分割後或分
04 宗時，土地恐有面寬不足，容積率無法充分利用，又有參
05 酌開發規模、地形、景觀等各種影響土地價格因素，故評
06 估整宗基地價格遠高於各種分割分案或分宗，經檢視應屬
07 合理。而系爭土地可否排除中央裡地單獨開發部分，因前
08 開臺北市畸零地使用自治條例，已刪除留設保留地機制，
09 本身若非畸零地，即無須辦理調處，惟能否開發，仍關乎
10 主管機關認定為準，若單獨開發，對地下室開挖效率應有
11 相當影響。而畸零地影響目前已降低，系爭土地位處敦化
12 商圈中心，屬於臺北市最高房價區塊之一，標的面林蔭樹
13 海，總開發面積逾千坪，此類土地相當稀少，倘若以整宗
14 基地出售，中央零碎土地對於整宗基地價值影響甚微。至
15 該報告書係因應七筆土地所有權人部分不同，以「相同所
16 有權人」相連土地視為一宗，將土地分為四宗，作為「各
17 種分割方案找補之依據」，此情於之前現場勘查時（109
18 年6月20日），已與到場兩造相關權利人等充分溝通，彼
19 時無人有反對意見，此等估價方式，並無違反不動產估價
20 技術規則，又現場勘查後，該事務所有將此條件書面提出
21 與兩造，亦無人回覆意見，上訴人若欲再請求「每筆土
22 地」估價，作為「各種分割方案找補之依據」，該事務所
23 亦可另行報價、重新評估。系爭土地位處敦南商圈，為臺
24 北市中心精華地區，相類似之土地成交稀少，該報告書挑
25 選比較標的，已考量價格、情況、區域與個別因素差異，
26 並行適度調整修正，因容積率調整幅度較大，亦有補充說
27 明，期日因素等亦有備註說明，合於不動產估價技術規則
28 等節（見本院卷六第579、581頁）。本院綜核前開信義
29 不動產估價事務所就上訴人質疑報告書之各節函覆意見，
30 可知系爭報告書之各項估價作為及鑑估意見，確已將上揭
31 中央裡地納入考量，始行前開影響評估，上訴人並未具體

說明有何違反不動產估價技術規則情形，該事務所就採行之估價方式及各分割方案找補依據，亦早於會同兩造現場勘查時，表明欲採行之鑑估方式，雙方既當場無異議，現勘後，上訴人復無後續質疑意思，應認該事務所就鑑估過程及欲採行之鑑估方式，已與兩造事前充分溝通確認而為，公正客觀，並殷實評估合併前後及各種分割分案價格，應認公允可信。故上訴人遲至該事務所製發系爭估價報告書到院，因鑑估結論未符期待，以前開各節質疑系爭估價報告書可信性，均無可取。

- 5.再者，系爭土地位於系爭專用區內，依系爭要點第3條第2項，以供金融、辦公、住宅及必要零售業發展為主，同要點第5條第3項第1款規定「建築物管制：本計畫區內最小建築基地之寬度及深度規定在30公尺以上為原則，建築基地以不小於900平方公尺為原則，但經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（下稱都審會）審議通過者，不在此限。」等節（見調字卷第88頁背面），及臺北市政府都市發展局106年2月24日北市都設字第10631455900號函文就系爭土地八筆得否各別單獨興建乙節，函覆各該地號土地應合於前開規定始得申請建築開發（見重上字卷二第214頁），並酌以兩造共有系爭土地應有部分面積總和，若採原物分割與共有人全體，僅仲彩公司分得面積逾前開900平方公尺，其餘共有人分得共有物面積均未逾前開規定之最小建築基地面積限制（見附表一「各共有人應有部分面積總和」欄所示），而無法單獨建築開發，分割後各筆土地寬度、深度，亦無法全部達到前開30公尺以上標準。而兩造就原物分割方案，除上訴人表明願繼續維持共有外，其餘共有人均主張單獨所有，不願繼續維持共有（見重上字卷二第16至該頁背面、第39頁背面、第365頁背面），則上訴人、富邦建設公司就175地號等七筆土地提出之原物合併分割方案，不論依上訴人先後排序之附圖一至四之丙2、戊2、更(一)戊、更(一)丁等方割方

案，或富邦建設公司主張附圖五之卷4 第173 頁之分割方案（見附圖），均僅有仲彩公司一人可分得逾900 平方公尺土地，不問共有人可否分得原物（附圖一至三之丙2、戊2、更(一)戊等分割方案中，富邦建設公司無法分得土地；附圖四之更(一)丁、附圖五之卷4 第173 頁之分割方案全部共有人均可分得土地），各筆土地並非全部方正，更有部分共有人分得土地寬度或深度未達前開30公尺以上標準，可見依附圖所示五種原物分割方案，除造成精華地段土地細分外，更致共有人在分割後，無法各自單獨開發利用土地窘境，並非對全體共有人最大利益，或對系爭土地發揮地盡其利、最大經濟綜效之最佳分割方案。

6.上訴人雖主張系爭土地應以原物分配為原則，原物分割後，將來可透過都審會審議通過，而不受上開最小建築基地限制云云（見本院卷七第312 至316、327、379 頁），雖以系爭專用區內例外獲准基地興建（即未達900 平方公尺土地，仍經都審會准予單獨建築）之個案為憑，謂經核准案件31件中有9 件，比例高達29.03 %，接近1/3，非少數，並以臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）108 年3 月4 日北市都建照字第1076065826 號函文為證。然查：

(1)北市建管處前開函文敘及：91年7 月18日系爭要點發布後，特定專用區內申請建築執照（下稱建照）共計有31 件，其中8 件（應為9 件，此部分為誤繕，詳後述）基地面積未達900 平方公尺，檢附清冊1 份供參。…建築基地面積未達上開標準，仍核准建照一節，係依系爭要點第5 點第3 項、第7 點，經北市都審會審議通過，北市建管處據審議通過內容核發建照等節（見本院卷三第255 至256 頁），及臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）108 年3 月14日北市都設字第000000000號就系爭要點乙節函覆：系爭要點中都市計畫之最小建築基地規模規定為原則性規定，都市計畫授權都審會就基地規模審議，依個案狀

01 況決議可否開發，前開規定係希冀計畫區內開發案能整合
02 基地至一定規模以上，避免小基地零星開發，惟基地周邊
03 皆已開發完成，或有未開發完成之擬合併地，得由開發單
04 位模擬基地與鄰（誤繕為臨）地開發後之量體關係，確認
05 無影響鄰地開發權益及都市景觀，透過都審程序邀集鄰地
06 所有權人參與討論並陳述意見，經北市都審會審議確認無
07 併開發意願，及同意其開發計畫等節（見本院卷三第291
08 頁），均徵系爭要點規定之最小建築基地寬度、深度及面
09 積等標準，係希望計畫區、系爭專用區內之基地開發案，
10 應整合至相當規模，再行開發，避免小基地零星開發，故
11 未達900 平方公尺建築基地面積之土地，若欲單獨建築開
12 發，應存在前開情形，經北市都審會審議通過，並經北市
13 建管處核發建照，始得興建開發，故小基地之零星開發
14 案，是否得以單獨建築開發，得否獲北市都審會審議通
15 過、北市建管處核發建照，實存在諸多變數，無法逕論該
16 區內小基地單獨開發建築必定獲准或成功。

17 (2)證人徐家楹（北市建管處人員）證稱：系爭要點於91年7
18 月19日生效，伊不知道彼時規定900平方公尺之目的，前
19 開北市建管處函文檢附之清單表格，係伊整理已獲核准建
20 照之案子。就申請程序而言，申請建照雖向建管處申請，
21 但特定專用區的案子要先經過都審，才可以申請建照，都
22 審沒過，雖仍可掛號，但伊等不會核准，會駁回建照申
23 請。至未達900 平方公尺者，可否獲准，是由都審會管
24 理，建管處不管，建管處僅負責建照申請，不問有無達到
25 900 平方公尺。特定專用區是看都市計劃訂立的，伊不知
26 道有無未達900平方公尺者，都審沒通過、建照又遭駁回
27 之情形，伊僅是管區承辦人，不負責核駁執照等語（見本
28 院卷四第115 至117 頁），及證人張書維（北市都發局人
29 員）證稱：系爭專用區以900 平方公尺管制之目的，係因
30 敦化南北路是臺北市重要的景觀道路，希望建築開發案盡
31 量大範圍、大面積，以大面積開發為原則，避免小面積開

01 發，因小基地開發，將致建築造型均不同。但基地寬、深
02 未達30公尺或是900 平方公尺以下，可經都審會審議通
03 過，同意開發，但前提是確實無法與鄰地合併，或是鄰地
04 已經建築開發完成，這些前提都需要申設單位備齊相關圖
05 說，與鄰地協調確實無法合併開發，提至都審員會審議是
06 否同意開發，但該等案件並不多，伊任職9 年多，迄今僅
07 處理過2 件案件。故若不符條件（未達900 平方公尺者）
08 即申請，應提至都審會討論審議，是否通過，應視前開兩
09 前提，不具備相關資料，伊等會退件，根本不會送進委員
10 會，要具備前提資料，伊等始會送到委員會討論。至於伊
11 等就未達900 平方公尺就直接退件之案子，並沒有進行統
12 計，但該等申請案很少，因為對建商而言，不好規劃，故
13 建商通常都會整合到900 平方公尺，伊等也沒有遇過本來
14 共有土地超過900 平方公尺，故意協議或裁判分割至未達
15 900 平方公尺才來申請建照的案子，都審會委員共有23
16 人，先前沒有任何委員有告知伊未達900 平方公尺之申請
17 案，處理方式一定是如上開函文所述，而絕不變更等語
18 （見本院卷四第117 至120 頁）。核之前開證言，未達90
19 0平方公尺之開發案，應經北市都審會審議通過，案件進
20 入委員共計23人之都審會，都審會委員處理方式亦非單
21 一，案件之審議將涉及具體個案基地情形、鄰地開發權益
22 及都市景觀，審議結果除應考量開發單位所有權人提出意
23 見，更應參酌鄰地所有權人之相互討論意見，審議情形及
24 結論應無法事前完全預測，更徵此等申請得否成案或成
25 功，變數甚大。

26 (3)觀以前開北市建管處函覆經都審會審議通過、該處准予核
27 發建照之9 件中，清冊中編號第13、14號建照（即99建字
28 第0216號建照，見本院卷三第257 頁），實為同一基地
29 （臺北市○○段○○段000地號土地），由編號14之99建
30 字第0216號建照記載「原有執照併案作廢：原建造執照：
31 98建字第0261（即前開清單編號13）」等語即明（見本院

卷四第29至30頁）。至前開清冊中編號22、25號建照，亦為同一基地（臺北市○○段○○段000 地號土地），由編號25之103 建字第0186號建照載及「原有執照併案繳回作廢：原建造執照：102 建字第0061（即編號22）」乙節可明（見本院卷四第31至32頁）。另清冊中編號15之99建字第0400號建照（100 使字第0266號使照），實係就80年間已興建完成既有建築物「增建」申請核發之建照，有該建照存根、該建物先前80年使字第139 號使照存根可憑（見本院卷四第183 至186 頁），此等建照既非屬建築基地未達900 平方公尺申請獲准「新建」之案例，即難與本件情形比附援引。則綜合前開各節，應論系爭專用區內實僅有6 件基地面積未達900 平方公尺而經都審會審議通過，經北市建管處核發新建建照之前例，據以計算此類案件申請新建建照核准比例應為21%（計算式：6/28），與上訴人所宣稱經審議通過、獲准建照比例高達將近1/3，大相逕庭，上訴人此節主張，應無可採。況而，未達前開標準之建築基地，得否通過都審會審議通過，將來變數甚大，已如前述，倘若確實無法通過審議、獲准建照，即致分得特定土地之共有人，無法單獨或與鄰地合併建築開發，而白費精華地段土地，此情除不利於該共有人，更有害於北市精華土地之利用，影響整體社會經濟效益，自當列入本件分割方案之重要考量因素，故上訴人以將來都審會審議通過非罕事，謂系爭土地分割不受系爭要點限制云云，應無可取。

7.再者，系爭土地坐落臺北市大安區敦南辦公商圈，該商圈之形成與敦化南路、安和路、仁愛路附近之高級住宅密集有很大的關連，早期許多知名本土上市公司企業主居住於上開路段高級住宅，並吸引本地企業進駐，敦南頂級辦公商圈的形成，在頂級住宅光環加持下，越顯成熟。90年代中期，該商圈在遠企中心啟用後，更確定了高級辦公商圈地位。另該商圈道路景觀佳，能與民生敦北商圈競相吸引

知名企業進駐。另該商圈鄰近區域發展成熟，公共設施齊備。主要道路均作棋盤式規劃，路寬多在30米以上，道路系統十分完善，而各主要道路沿線公車路網綿密，大眾運輸十分便捷。更有台北捷運系統多條路線通過，近有多處車站等情，有系爭估價報告書可憑（見本院卷六第362 至363 頁），顯見系爭土地位居北市精華區段之最，涉及龐大經濟利益，分割方案是否公允，除影響各共有人利益，更對該區發展影響甚鉅，而該土地臨近敦化南路二段部分，顯較其餘鄰近安和路二段、敦化南路二段171 巷及6 公尺寬巷道部分土地，更具價值，並為請求原物分割之共有人極欲爭取範圍，此觀附圖（即不論上訴人、富邦建設公司提出者）之原物分割方案即明。故縱以兩造應有部分比例，將系爭土地原物分割，即致特定、分得臨敦化南路二段部分土地之共有人，獲得之經濟上之利益，明顯優於分得其他原物之共有人，雙方對於原物分配方式，既未有共識，其等現既均無實際占用土地事實，難謂因利用土地有何情感上關聯，亦難謂應由哪一共有人分得前開區域土地，即為最公允之策，再者，本件共有人眾多，應有部分比例懸殊，原物分割將致土地細分，並因前開要點限制，恐致部分共有人即便分得土地，將來亦恐無法單獨建築使用如前述，本件以合併原物分割系爭土地，即難認最合於公平，或最大化共有人利益及經濟效用之方案。

8. 本院審酌系爭土地以原物分割，有前開要點限制，及共有人即便取得土地，亦恐無法單獨建築使用開發之高度風險，又除上訴人外，其他共有人均不同意分割後維持共有，認應採以變價分配方式為當，除可透過市場公開競標結果提高系爭土地價格，各共有人亦可藉由參與競標或優先承買權之行使，達到與原物分割方式取得土地所有權之相同結果，對全體共有人應屬公允。此外，再審酌當前土地利用現況（即175 地號等七筆土地係以合併使用做停車場經營），及信義不動產估價事務所，鑑價175 地號等七

筆土地合併視為一宗土地總價（75億9,588 萬0,875 元）較各別單筆土地價值加總總價（60億5,275 萬5,473 元），合併利用土地價值漲幅將近25%如前述，認本件分割方案應以175 地號等七筆土地合併變價；而284 地號土地面積僅91平方公尺，為免土地細分，應以單獨變價分配為當，可兼顧各共有人最大利益、共有人間公平，並發揮系爭土地最大價值之最適分割方案。再者，系爭土地應有部分最大比例之仲彩公司（比例為8077/25000，見附表一），於本件若採原物分割方案，將可唯一獲得逾900平方公尺土地，無庸經前開都審會審議，即得單獨利用土地建築開發，仍表明本於求取全體共有人利益、公平原則、土地經濟效用，認應以前開合併變價分配方案為當（見本院卷八第116 頁），而宋燈山早於36年4 月5 日即登記為176、180 地號土地共有人（見調字卷第22、53頁），係兩造共有人間最早取得系爭土地應有部分之人，雙方亦無爭執宋燈山稱系爭土地實原為宋氏家族所有乙節（見重上字卷二第366 頁），宋燈山雖現無占有使用土地事實，惟伊實係與系爭土地淵源最深之共有人，於本件亦表明願以前開合併變價分配方案，以各自應有部分比例分得價金，避免土地細分，最大化土地財產價值（見本院卷七第306 頁），故審以應有部分比例最大之共有人、與土地淵源最深之共有人之意見，及除上訴人以外之其他共有人，均肯認前開變價方割方案（見本院卷七第204 至205 頁），更徵上述「175 地號等七筆土地合併變價分配；284 地號土地單獨變價分配」，係合於土地八成以上應有部分比例共有人之分割方案共識【除上訴人堅持原物分割方案外，其他82.76 %比例之共有人（見附表一）均認同變價分配方案】之最適分割方案。

- 9.至上訴人主張175 地號等七筆土地變價分配，應分為A、B 兩標（A 標土地為176、177、179-3、179-5 地號土地；B 標為175、179、180 地號土地），因前開兩宗土

地各得單獨做為建築基地，潛在應買人標取任一土地，均可獨自興建開發，且可增加競標者參與競標云云（見本院卷七第339 頁）。然查，175 地號等七筆土地合併利用係最能發揮最大經濟效用之方式，已如前言，為免系爭專用區內土地細分或小基地零星開發，應以整合合併利用為上策，無就土地再細分數標變價之理，至上訴人所稱A、B 兩標，就B 標土地並非方正，彎彎曲曲，寬窄不一，倘以該等方式變價，將致應買人後續開發使用土地不便，損及前開土地全部合併開發之整體經濟利益，並無可採。

10.至上訴人請求本院向北市都發局調取系爭專用區內基地面積低於900 平方公尺，獲准同意開發計畫之都審會審議歷次會議記錄及審議結果函文，輔證其請求原物分割方案之可行性（見本院卷六第539 至541 頁）。然而，先前獲准之都審會會議記錄及審議結果函文等資料，僅為都審會先前核准前例，各別前例情形與本案有別，實難以比附援引，亦無法擔保本件原物分割後，取得未逾900平方公尺之共有人，必然可獲北市都審會審議通過、或北市建管處核發建照，而得單獨建築開發，上訴人此部分調查證據聲請，即難認必要。上訴人又請求向臺北富邦商業銀行股份有限公司（下稱臺北富邦銀行）調取土地登記謄本所示臺北富邦銀行100 年2 月14日最高限額抵押權擔保債權之貸款申請書、共同興建計畫文件（如合建契約）、放款備查卡、核貸條件（通知書）等資料，證明耀高、紀鴻、仲彩公司有共同開發計畫，得於原物分配後維持共有（見本院卷八第91至93頁）。然而，前開三公司就本案並非堅持請求原物分割方案，紀鴻、仲彩公司並多次表明請求變價分配系爭土地意思（見本院卷七第204 頁），上訴人主張其等間存在原物分配後維持共有意思，實與前開被上訴人本件答辯歧異，且縱令該等公司間確實存在其他債之關係，亦與本院認定本件裁判分割共有物最適分割方案之考量因素無涉，無再行調查前開證據必要，併予陳明。

01 八、綜上，耀高公司依民法第823 條第1 項規定，請求分割系爭
02 土地，本院經審酌該土地目前使用現狀、多數應有部分比例
03 共有人之意願、整體土地利用之最大經濟效益、全體共有人
04 利益及公平、共有人主張分割方案之優劣等情，認應以175
05 地號等七筆土地合併變價分配；284 地號土地單獨變價分配
06 方式為適當，175 地號等七筆土地合併變價所得價金依附表
07 二「合併變價分割後各共有人分配價金之比例」欄為分配；
08 284 地號土地單獨變價所得價金依附表三「分配價金之比
09 例」欄為分配。又按，法院併以原物分配、變賣、金錢補償
10 為共有物之分割方法時，其判決有不可分割之關係，當事人
11 對於第一審法院定分割方法之判決提起上訴時，第二審法院
12 如認第一審法院所定分割方法有部分不當，即應將第一審判
13 決全部廢棄改判，不得為一部維持一部廢棄之判決（最高法
14 院108 年度台上字第812 號判決參照）。原判決所定合併變
15 價分配方法不當，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
16 判，為有理由，爰將原判決全部廢棄改判，改諭知如主文第
17 二項所示。

18 九、又按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
19 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
20 事訴訟法第80條之1 定有明文。本件兩造就分割系爭土地未
21 達成協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有關
22 係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認兩
23 造均因系爭土地分割而蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應
24 以兩造共有人應有部分比例分擔之，方不致失衡，爰諭知兩
25 造訴訟費用負擔之比例如主文第三項所示。

26 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
27 與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

28 十一、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463 條、
29 第450 條、第80條之1 ，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
31 民事第十四庭

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12