

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1407號

上訴人 郭豐民

郭令岳（即郭坤旺之承當訴訟人）

郭令使（即郭坤旺之承當訴訟人）

郭昕瑜（即郭坤旺之承當訴訟人）

郭姿瑩（即郭坤旺之承當訴訟人）

郭佳萍

郭令澤

郭登福

臺灣新光商業銀行股份有限公司（即附表5所示郭
澤華等43人之承當訴訟人）

法定代理人 李增昌

上八人共同

訴訟代理人 郭豐民

上訴人 李水欽（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）

余鳳嬌（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）

黃郁涵（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）

周志諺（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）

01 林溢珊（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 周志勳（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）
05 0000000000000000
06 周妙惠（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 黃姿齊（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）
10 0000000000000000
11 黃姿瑜（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）
12 0000000000000000
13 周晨睿（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）
14 0000000000000000
15 力碩開發股份有限公司（即基隆煤礦股份有限公司
16 之承當訴訟人）
17 0000000000000000
18 兼上一人
19 法定代理人 周祐賢（基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人及
20 郭秋林之承當訴訟人）
21 0000000000000000
22 訴訟代理人 郭豐民
23 0000000000000000
24 上列十二人共同
25 訴訟代理人 陳瓊苓律師
26 連元龍律師
27 上一人
28 複代理人 張日昌律師
29 上訴人 汎德建設股份有限公司（即郭泰田之承當訴訟人）
30 0000000000000000
31 兼

01 法定代理人 潘才華
02 上 訴 人 何金棋
03 0000000000000000
04 陳雪秋(即何德旺之承受訴訟人)
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 何宜龍(即何德旺之承受訴訟人)
08 0000000000000000
09 何宜珊(即何德旺之承受訴訟人)
10 0000000000000000
11 郭澤章
12 郭澤仁
13 郭澤萍
14 盧素美
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 何黎民
18 0000000000000000
19 何宜璋
20 闕大為
21 林宥祿 (即潘才俊之承當訴訟人)
22 0000000000000000
23 李志祥 (即郭汶洸遺產管理人)
24 0000000000000000
25 林溪埤 (即林文德之承受訴訟人)
26 0000000000000000
27 陳亦湘 (即林溪石之承受訴訟人)
28 0000000000000000
29 被 告 郭育銓
30 0000000000000000
31 郭育菁

01 郭子滄
02 郭書齊
03 上四人共同
04 訴訟代理人 郭豐民
05 0000000000000000
06 被 上訴人 潘才智
07 訴訟代理人 楊進興律師

08 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年8
09 月27日臺灣士林地方法院105年度訴更一字第7號第一審判決提起
10 上訴，被上訴人並追加被告，本院於110年10月5日言詞辯論終結
11 ，判決如下：

12 主 文

13 原判決廢棄。

14 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地應分割由附表一
15 所示上訴人取得，應有部分各如附表一「裁判分割後應有部分比
16 例」欄所示。附表一所示上訴人應按附表二所示之金額補償被上
17 訴人及上訴人汎德建設股份有限公司、潘才華、闕大為、林宥祿
18 、李志祥。

19 上訴人陳雪秋、何宜龍、何宜珊應就被繼承人何德旺所有如本判
20 決附表三編號14所示應有部分辦理繼承登記。

21 第一、二審訴訟費用由兩造依附表四「應有部分」欄所示比例負
22 擔。

23 事實及理由

24 一、程序方面：

25 (一)被上訴人在原審以附表三編號2至66所示之人為被告起訴請
26 求分割共有之坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱系
27 爭土地），訴訟標的對共同訴訟之各人必須合一確定，原審
28 判決後，雖僅原審被告郭豐民提起上訴，惟乃有利於共同訴
29 訟人者，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力
30 及於全體，爰併列原審其餘被告為上訴人。

01 (二)附表三編號3-12、23-45、49-54、56-66所示之上訴人於本
02 院審理中因持有應有部分之權利發生變動，由附表四編號3-
03 20、35-37所示之上訴人取得權利（詳如附表三、四備註欄
04 所載），有土地登記謄本及異動索引可憑（見本院限閱卷內
05 附之地籍謄本、本院卷二第269、279、283-284頁），並經
06 其等依民事訴訟法第254條第1項規定向本院聲請由其等承當
07 訴訟（見本院卷二第279、317-321、363、465-472），且為
08 被上訴人及已到場之其他上訴人所同意（見本院卷二第304
09 頁、卷二第353頁），另上訴人力碩開發股份有限公司（下
10 稱力碩公司）、潘才華、何金棋、陳雪秋、何宜龍、何宜
11 珊、郭澤章、郭澤仁、郭澤萍、盧素美、何黎民、何宜璋、
12 闕大為、林宥祿、李志祥、林溪埤、陳亦湘雖未到場，惟已
13 收受各該承當訴訟狀繕本及準備程序筆錄，有送達證書可按
14 （見本院送達回證卷），惟未於言詞辯論期日前異議，應認
15 已默示同意，爰由前掲聲請承當訴訟人承當各該部分之訴
16 訟。又附表三編號61之上訴人黃寶珠僅移轉應有部分之一部
17 予郭子滄、郭書齊，編號23之上訴人郭令澤僅移轉應有部分
18 之一部予郭育銓、郭育菁（見本院卷二第363頁），尚無承
19 當訴訟之適用，惟基於分割共有物訴訟標的須全體共有人合
20 一確定之規定，爰依民事訴訟法第446條第1項但書、第255
21 條第1項第5款規定，由被上訴人追加新增之共有人郭育銓、
22 郭育菁、郭子滄、郭書齊為被告（見本院卷二第413-415
23 頁）。

24 (三)附表三編號15所示上訴人林文德於民國105年11月28日死
25 亡，其繼承人為林溪石、林溪埤，林溪石嗣於109年3月7日
26 死亡，其繼承人為陳亦湘，均已依法聲明承受訴訟，並辦竣
27 繼承登記，各持有3640分之27（見本院限閱卷內附土地登記
28 謄本）；附表三編號14所示上訴人何德旺於民國110年6月18
29 日死亡，其繼承人為陳雪秋、何宜龍、何宜珊，亦經上開繼
30 承人具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第453-459頁），應予
31 准許。

01 (四)按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，
02 共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登
03 記以前，不得分割共有物，惟基於訴訟經濟原則，應准他造
04 當事人追加請求其繼承人辦理繼承登記。上訴人何德旺於本
05 院審理中死亡，其就系爭土地之應有部分權利由陳雪秋、何
06 宜龍、何宜珊（下合稱陳雪秋等3人）繼承，惟尚未辦理繼
07 承登記，被上訴人乃追加請求其等應辦理繼承登記後，再予
08 分割土地（見本院卷三第253頁），核係基於分割共有物請
09 求之同一基礎事實，依民事訴訟法第446條第1項但書及第25
10 5條第1項第2款規定，應予准許。

11 (五)上訴人在本院提出新分割方法（詳後述），乃對於在第一審
12 已提出之攻擊防禦方法為補充，依民事訴訟法第447條第1項
13 但書規定，亦應准許。

14 (六)上訴人汎德公司、潘才華、何金棋、陳雪秋、何宜龍、何宜
15 珊、郭澤章、郭澤仁、郭澤萍、盧素美、何黎民、何宜璋、
16 闕大為、林宥祿、李志祥、林溪埤、陳亦湘經合法通知，無
17 正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
18 所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
19 決。

20 二、被上訴人主張：兩造共有系爭土地，各共有人持有之應有部
21 分各如附表四所示，並無不能分割之情事，惟兩造無法達成
22 分割協議，爰依民法第823條第1項規定，請求准予分割。關
23 於分割方法，因共有人眾多無法細分，請求將系爭土地變價
24 分割，所得價金按各共有人應有部分比例分配予各共有人。

25 三、上訴人汎德公司、潘才華、林宥祿、闕大為亦主張採變價分
26 割（下合稱汎德公司等4人）。上訴人李志祥雖表示不反對
27 原物分割，但陳稱不願繼續共有，願受補償金分配。上訴人
28 陳雪秋等3人、何金棋、郭澤章、郭澤仁、郭澤萍、盧素美
29 、何黎民、何宜璋均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
30 作何聲明及陳述。上訴人郭豐民及其餘上訴人暨追加被告（
31 下合稱郭豐民等）則以：伊等因世代久居於系爭土地，在其

上亦蓋有地上建物使用中，希望維持現狀，不予分割。倘法院准予分割，亦請求採原物分割方式，將系爭土地分割由伊等取得並維持共有，伊等願按本院卷三第129-133頁之附表所示以金錢補償其他共有人。又系爭土地現已申請都市更新，將與鄰地合併開發利用，可提高土地經濟價值，促進社區發展，增加共有人之利益，被上訴人所提變價分割方案不能使共有人獲取最佳利益，且將剝奪伊等之地上物使用權利，並非允當等語置辯。

四、原審判決系爭土地應變價分割，所得價金按各共有人應有部分比例分配之，郭豐民不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)改依本院卷三第129-133頁之附表所示為分割。被上訴人除答辯聲明：上訴駁回外，並追加聲明：上訴人陳雪秋、何宜龍、何宜珊應就被繼承人何德旺如附表三編號14所示應有部分辦理繼承登記。

五、按共有人，除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。查本件兩造共有系爭土地，應有部分如附表四所示，有新北市新莊地政事務所函覆系爭土地之土地登記謄本、異動索引可稽（見本院限閱卷內載土地登記謄本及異動索引）。而系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約定有不分割期限之情事，亦為兩造所不爭，惟兩造迄至本院言詞辯論終結時仍無法就分割方法達成協議，則被上訴人請求裁判分割系爭土地，合於上開規定，應予准許。又按共有物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，

01 得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2至4項定
02 有明文。法院依上開規定定共有物分割之方法時，應斟酌各
03 共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟
04 效用，各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後
05 各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配。又分割共有
06 物雖以消滅共有關係為目的，惟其分割方法，倘部分共有人
07 明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條
08 第4項規定情形，非不得採取維持部分共有人之共有關係之
09 分割方法（最高法院109年度台上字第2143號判決參考）。

10 準此，爰就系爭土地之分割方法探討如下：

11 (一)查系爭土地為都市計畫內之住宅區，土地使用分區為第二種
12 住宅區，目前使用狀況乃部分為空地，部分為雜草與雜木，
13 另有門牌號碼新北市○○區○○街○段00號、25號（建號59
14 71，加強磚造2層樓，郭令澤所有）、27號（建號5970、加
15 強磚造2層樓，郭子滄所有）、29號（張豐策、蘇華英所
16 有）、41號、43號、45號、47號、21巷8號等建物及其附屬
17 車庫、暨鐵皮屋、木屋、無門牌號碼之美髮沙龍、檳榔攤等
18 地上物（占用位置及面積詳如原審卷二第198頁之附圖、本
19 院卷三第205-213頁之建物權屬明細、房屋稅籍證明書及建
20 物登記謄本），目前建物及地上物均有人占有使用中（見原
21 審卷二第79-82頁、183-185、187頁之履勘筆錄、第87-91頁
22 之照片），惟並無法令規定不得分割或依土地使用目的不能
23 分割之情形。又系爭土地共有人雖眾多，惟就各共有人應有
24 部分面積及土地使用狀況觀察，並非無法兼採原物分配及金
25 錢補償之分割方法，故尚難認本件採原物分配有何顯著困難
26 ，從而，變價分割即非唯一且必要之分割方法（民法第824
27 條第2項第2款規定參照）。

28 (二)次查系爭土地之地理位置為裡地，不臨接建築線，無法單獨
29 開發，需整合鄰地（至少須與聯接道路之國有財產署管理之
30 57、58、62、62-1、63、63-1、74、74-1地號土地、及劉姓
31 地主所有之84地號土地合併，下合稱57地號等9筆鄰地）進

01 行開發，才能發揮土地最高效益，增加土地之利用及經濟價
02 值（見原審卷外放之華晟不動產估價師事務所製作之不動產
03 估價報告書，下稱系爭估價報告書，第29-30頁）。故以系
04 爭土地上開客觀情狀，如採變價分割方法，單獨變賣系爭土
05 地，將因裡地之利用受限，且無法單獨申請建築執照（建築
06 法第42條、新北市建築管理規則第12條、建築技術規則建築
07 設計施工編第2條、新北市畸零地使用規則第3條第1款等規
08 定參照）等不利因素，而難期獲取較高之變賣價格，顯不利
09 共有人，且非屬對土地最有效之利用。堪認被上訴人及上訴
10 人汎德公司等4人所採變價分割之方法，並非最有利於土地
11 共有人之分割方式。

12 (三)又系爭土地已與57、58、62、63、74、84等鄰地共計41筆之
13 土地所有權人共同向新北市政府提出都市更新申請，開展都
14 市更新規劃，有郭豐民等提出新北市政府都市更新處函、立
15 案證書、都市更新成立大會及理監事會議紀錄為證（見本院
16 卷二第181-208頁、227-232頁），且迄本院言詞辯論終結前
17 尚無該申請案被駁回之情事。系爭土地既已開始進行都市更
18 新規劃，未來與鄰地整合開發後，顯可為系爭土地謀取土地
19 利用之最大效益，提高土地之經濟價值，促進地區公共建設
20 及發展，並增加共有人就土地之使用價值。而系爭土地共有
21 人除被上訴人、汎德公司等4人及李志祥表示不願繼續持有
22 系爭土地應有部分權利（其等應有部分合計192分之20）外
23 ，其餘共有人或在原審及本院審理時明白表示希望繼續持有
24 系爭土地權利，請求原物分配予其等維持共有以利都市更新
25 規劃（即上訴人郭豐民等），或於原審書面詢問意見時表示
26 願仍維持共有之表示（見原審卷二第305、306、308-311頁
27 所附何金棋、何德旺、郭澤章、盧素美、何黎民、何宜璋之
28 意見表達書），或於申請都市更新程序提出之同意書表示參
29 與都市更新而有繼續維持系爭土地共有之意思（見原審籌組
30 都市更新會案件申請資料卷第306、315頁內載之郭澤章、郭
31 登福、郭佳萍資料）。堪認系爭土地絕大多數共有人均希望

繼續分配取得系爭土地，以參與都市更新，爭取共有人之最大利益。爰審酌系爭土地之使用現狀、各共有人之意願及雙方所提方案之優劣、兼顧兩造利益，以及系爭土地進行都市更新之狀態等一切情狀，認系爭土地以原物分配予附表一所示之上訴人，應有部分如附表一「裁判分割後應有部分比例」欄所示（計算式如附表六，其中總數之誤差係因各筆尾數四捨五入之結果，附此敘明），並由其等以金錢補償被上訴人及上訴人汎德公司等4人暨李志祥之分割方法較為妥適。

(四)又依華晟不動產估價師事務所製作之系爭估價報告書所載，該事務所採用與前揭與道路相聯之57地號等9筆鄰地合併評估方式，並參酌價格形成之主要因素分析【一般因素分析（政策面、經濟面）、不動產市場概況分析（不動產市場發展概況、不動產市場價格水準分析）、區域因素分析（區域條件、區域土地及建物利用現況、區域環境未來發展趨勢、區域公共設施概況、區域交通運輸概況、區域環境重大公共建設或地標）、個別因素分析（勘估標的土地個別因素分析、土地坐落位置、近鄰、法定使用管制與其他管制事項、土地利用狀況）及最有效使用分析】，兼採比較法及土地開發分析法評估系爭土地正常價格，及考量系爭土地之使用分區為第二種住宅區、系爭土地整體街廓內所有權人之多寡、整合之難易程度等，推估系爭土地單價為每坪新臺幣（下同）51.9萬元，總價為2億5103萬2723元，有系爭估價報告書可參。審諸系爭估價報告書已考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，尚無明顯不當之處，自屬可採。爰依上開估價結果按每坪51.9萬元計算附表一所示上訴人應補償被上訴人、上訴人汎德公司等4人、及李志祥之補償金如附表二所示（計算式如附表六）。郭豐民等雖主張應以持分產權市價每坪35.7萬元計算應有部分之補償金，惟查系爭補償金之分配並非在針對應有部分之各別產權價值為補償，而係就系爭土地整體價值於分割後之利益分配，故自應按系爭土地之整體市場價值計算應有部分於原物分割後應受

01 分配之補償金，尚無逕按應有部分產權市價做為分割補償金
02 標準之餘地。郭豐民等上開主張，難認可取。準此，本件補
03 償金額自應以系爭估價報告書評估之每坪單價51.9萬元按各
04 增加之應有部分面積予以核算分配，始屬允當。

05 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規
06 定，請求裁判分割系爭土地，應予准許。本院認系爭土地以
07 分割由附表一所示上訴人取得，應有部分各如附表一「裁判
08 分割後應有部分比例」欄所示，並由其等按附表二所示之金
09 額補償被上訴人、上訴人汎德公司等4人及李志祥為適當。
10 從而，原審判准系爭土地變價分割，尚有未洽，上訴論旨指
11 摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。又民法第759條
12 規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為
13 繼承登記以前，不得分割共有物，故被上訴人追加請求陳雪
14 秋、何宜龍、何宜珊應就被繼承人何德旺所有系爭土地如附
15 表三編號14所示應有部分辦理繼承登記，亦屬有據，應予准
16 許。末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉
17 訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情
18 形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定
19 有明文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式
20 較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適
21 當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故本件上訴雖有理
22 由，惟關於訴訟費用負擔，如全部由敗訴之一造負擔，有失
23 公平，爰由兩造按附表四「應有部分」欄所示比例負擔訴訟
24 費用。

25 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
29 0條之1、第85條第1項但書、第463條、第385條第1項前段，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 11 月 16 日

01

民事第二十五庭

02

審判長法官 謝碧莉

03

法官 林晏如

04

法官 楊惠如

05

正本係照原本作成。

06

不得上訴。

07

中 華 民 國 110 年 11 月 16 日

08

書記官 鄭靜如