

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第662號

上訴人 陳昱宏

趙立人

上一人

訴訟代理人 趙立平

顏碩穎

上訴人 林通美

訴訟代理人 王浩信

被上訴人 陳榮淇

訴訟代理人 汪團森律師

受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 雷仲達

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年2月25日臺灣新北地方法院109年度訴字第2610號第一審判決提起上訴，本院於110年10月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造按本判決附表(甲)欄所示應有部分比例負擔。

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，共同訴訟人中1人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文；又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人甲對於第二審判決提起

01 上訴，係為有利益於共同訴訟人乙之行為，依同條項第1款
02 之規定，其效力及於共同訴訟人乙，自應列共同訴訟人乙亦
03 為上訴人（最高法院42年台上字第318號判例意旨參照）。
04 本件被上訴人於原審請求裁判分割共有物，其訴訟標的對於
05 共同訴訟之各人有合一確定之必要，上訴人陳昱宏、趙立人
06 （上2人下單獨逕稱姓名，與林通美合稱上訴人）之上訴效
07 力及於同造之林通美，視同林通美已提起上訴，爰併列林通
08 美為上訴人。

09 二、次按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有
10 法律上利害關係之第三人；又訴訟之結果，於第三人有法律
11 上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相
12 當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事
13 訴訟法第65條第1項、第67條之1條第1項定有明文。查兩造
14 分別於本判決附表所示日期將各自所有坐落新北市○○區
15 ○○段00○00地號土地（面積分別為32.5、102.42平方公
16 尺，下單獨逕稱地號，合稱系爭2筆土地）應有部分均各4分
17 之1，為債權人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作
18 金庫銀行）分別設定登記如本判決附表(乙)欄所示最高限額抵
19 押權之事實，有土地登記謄本、土地登記申請書全卷影本在
20 卷可憑（見本院卷(一)第205至212頁、第237至259頁），經本
21 院依被上訴人聲請對合作金庫銀行為訴訟告知（見本院卷(一)
22 第203、219、291頁），惟其未於言詞辯論期日到場，亦未
23 聲明參加訴訟。

24 貳、實體方面：

25 一、被上訴人主張：兩造為系爭2筆土地之共有人，應有部分各4
26 分之1，依法得合併分割，且未定有不分割之契約，亦無因
27 使用目的而不能分割之情事，因無法協議分割，爰依民法第
28 823條第1項、第824條規定，請求合併後變賣，所得價金由
29 兩造按本判決附表(甲)欄所示應有部分比例分配。

30 二、上訴人則以：

31 (一)陳昱宏、趙立人均稱：系爭2筆土地原為兩造區分所有老舊
32 公寓之坐落基地，有特殊情感，公寓前因與嘉泉建設股份有
33 限公司（下稱嘉泉建設公司）合建而拆除，詎嘉泉建設公司

01 倒閉，未續行合建，惟有意承接之義翰建設股份有限公司
02 （下稱義翰公司）卻提供劣於其他土地所有人之合建條件予
03 伊，伊不同意，其即利用被上訴人提起本件訴訟，主張變價
04 分割，擬標購系爭2筆土地全部，將伊排除在合建案之外，
05 侵害伊之經濟利益，請求駁回被上訴人之訴；如認應予分
06 割，反對變價分配，應以原物分配為分割，陳昱宏請求將系
07 爭2筆土地合併後，將如附圖所示編號A部分（面積33.79平
08 方公尺）分歸被上訴人所有，編號B部分（面積101.19平方
09 公尺）分歸上訴人共有（下稱方案1），趙立人則請求將系
10 爭2筆土地合併後，分配予伊及陳昱宏共有（應有部分各2分
11 之1），由伊等各補償林通美、被上訴人各新臺幣（下同）2
12 52萬7,271元之金錢（下稱方案2）等語，資為抗辯。

13 (二)林通美則稱：同意被上訴人所提合併後以變賣價金分配之方
14 法為分割等語。

15 三、被上訴人於原審起訴聲明：系爭2筆土地應合併後變賣，所
16 得價金由兩造按本判決附表(甲)欄應有部分比例分配。陳昱
17 宏、趙立人於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。原審判決
18 系爭2筆土地合併後變賣，所得價金由兩造按本判決附表(甲)
19 欄應有部分比例分配。陳昱宏、趙立人不服，提起上訴，於
20 本院上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁
21 回，並主張如應予分割，各依方案1（陳昱宏）、方案2（趙
22 立人）之方法為分割。林通美及被上訴人均主張系爭2筆土
23 地應以合併後變賣價金分配之方法為分割，被上訴人於本院
24 並答辯聲明：上訴駁回。

25 四、查系爭2筆土地為兩造所共有，應有部分各4分之1，原為兩
26 造區分所有4層公寓之坐落基地，該公寓1、2、3、4樓建物
27 原區分所有人依序為陳昱宏、林通美、被上訴人、趙立人，
28 因與嘉泉建設公司合建，公寓建物已拆除，惟嘉泉建設公司
29 倒閉，未續行合建，且兩造間並無分管協議，就系爭2筆土
30 地亦無不分割之期約等情，為兩造所不爭執，並有土地登記
31 謄本、地籍圖謄本及現場照片在卷可證（見原審訴字卷第7
32 7、79頁、原審重司調字卷第17、37、39頁），堪認為真
33 實。

01 五、被上訴人主張系爭2筆土地合併後以變價分配方法為分割乙
02 節，為陳昱宏、趙立人否認，並以前詞置辯。經查：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
04 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
05 在此限，民法第823條第1項定有明文。又共有人相同之數不
06 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，為同法
07 第824條第5項所明定。系爭2筆土地原為兩造區分所有1至4
08 公寓建物之坐落基地，位於東北側之89地號臨三重市重安
09 街，由東北至西南依89、90地號之順序相連，90地號未臨
10 路，兩造應有部分均為各4分之1，其上4層公寓建物已拆
11 除，現為空地，及土地使用分區屬三重都市計畫之住宅區，
12 其上現無建物登記，而兩造並未就系爭2筆土地達成不分割
13 之約定，亦無分管約定，且兩造就分割方法無法達成協議等
14 情，為兩造所不爭執，並有新北市政府109年10月15日新北
15 府城測字第1091995643號函、新北市三重地政事務所109年1
16 0月16日新北重地登字第1096158411號函在卷可證（見原審
17 訴字卷第57、63頁），是兩造請求合併分割系爭2筆土地，
18 應予准許。

19 (二)惟系爭2筆土地以原物分配顯有困難，應採原判決主文第1項
20 所示合併變賣價金分配之方法為分割。理由如下：

21 1.按民法第824條第2項明文規定：「分割之方法不能協議決
22 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
23 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分
24 配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得
25 將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣
26 共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於
27 各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」，該規
28 定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，
29 法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體
30 共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法
31 意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需
32 保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其
33 他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民

01 法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有
02 物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該
03 特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採
04 原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部
05 分共有人為分配（最高法院107年度台上字第1791號判決參
06 照）。

07 2.經查：

08 (1)89、90地號土地由東北至西南依序相連，土地形狀各為梯
09 形，面積依序為32.5平方公尺、102.42平方公尺，合併後
10 呈長方形，89地號東北側臨三重區重安街，90地號位於89
11 地號西南側，未臨路，系爭2筆土地其餘3面所臨土地，前
12 與系爭2筆土地前共同參與嘉泉建設公司合建案，建物均
13 已拆除，系爭2筆土地現為空地，趙立人有停車於該等土
14 地上，並有其他車輛作為停車使用，最近有義翰公司擬續
15 推合建案等情，有地籍圖謄本、現場照片在卷可證（見原
16 審重司調字卷第17頁、第37、39頁、本院卷(一)第71頁）。

17 (2)按建築法第11條規定：「本法所稱建築基地，為供建築物
18 本身所占之地面及其所應留設之法定空地。…。應留設之
19 法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用
20 …。」，同法第42條規定：「建築基地與建築線應相連
21 接，其接連之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機
22 關統一規定。…」，建築技術規則建築設備編第2條規
23 定：「基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應
24 在2公尺以上。」，及新北市畸零地使用規則第9條第1項
25 規定，屬住宅區基地正面路寬超過15公尺至25公尺之一般
26 建築用地之系爭2筆土地，其建築基地最小寬度為3.5公
27 尺，最小深度為6公尺，最小面積為35平方公尺（見本院
28 卷(二)第28頁）。查系爭2筆土地合併後臨重安街之寬度約7
29 公尺（計算式：地籍圖上臨路寬度約1.4公分÷比例尺
30 1/500=700公分=7公尺），深度最長處約19公尺（計算
31 式：地籍圖上深度最長處約3.8公分÷比例尺1/500=1,900
32 公分=19公尺），而重安街路寬約21.25公尺（計算式：地
33 籍圖上臨寬度4.25公分÷比例尺1/500=2,125公分=21.25公

尺），及系爭2筆土地面積合計共134.92平方公尺（計算：32.5平方公尺+102.42平方公尺=134.92平方公尺），倘以原物分割方法，即正面臨路寬度按兩造應有部分比例各4分之1，直切為4筆土地分配予兩造，每人各僅分得面積33.73平方公尺（計算式：134.92平方公尺÷4=33.73平方公尺），臨路寬度僅1.75公尺（計算式：7公尺÷4=1.75公尺）、深19公尺之狹長形土地，分割後之4筆土地面積、最小臨路寬度均不符新北市畸零地使用規則第9條第1項規定，均不能作為建築基地使用；又倘將系爭2筆土地合併後依深度、兩造應有部分比例橫切分割，每人亦僅分得深度僅各4.75公尺（計算式：19公尺÷4=4.75公尺）、面積各33.73平方公尺之土地，先不論橫切分割後，僅有1筆土地臨路，其餘3筆均為袋地，橫切分割後4筆土地深度、面積均未達新北市畸零地使用規則第9條第1項規定之建築基地最小深度6公尺、最小面積35平方公尺，亦均不能作為建築基地使用，可見如以原物依兩造應有部分比例分配各共有人，無論直切或橫切分割，均無法建築房屋，顯不能發揮系爭2筆土地使用分區屬三重都市計畫住宅區土地之經濟效用，可見系爭土地原物分配確有困難之處。

(3)又倘採陳昱宏所主張方案1方法分割，如附圖編號A部分分割後為袋地，將造成分得該袋地之被上訴人通行困難，或需另外在附圖編號B部分劃設道路供被上訴人通行，增加兩造分擔道路用地之面積，亦徒增供通行之B部分土地之負擔，未臨路之A部分土地單價將明顯低於臨路B部分土地之單價；雖系爭土地並無因法令限制使用目的不能分割之情事，已如前述，但方案1將附圖編號A部分分歸被上訴人取得，編號B部分分歸上訴人維持分別共有，應有部分各3分之1，雖陳昱宏同意維持共有，但林通美已陳明分割後無維持共有意願，法院自不得違反林通美意願，命其維持共有，且陳昱宏就主張方案1如附圖編號A部分分割後由上訴人維持分別共有，無非係以其拒絕接受義翰公司所提合建條件，但無參與系爭2筆土地變價分割競標或優先承購之資力為由，主張與趙立人、林通美維持共有云云，顯非

適當、公允，難認其係基於共有人之利益或其他必要情形而仍有維持共有之必要，無足採信。

(4)另趙立人所主張方案2，係將系爭土地合併後全部歸其與陳昱宏共有，再由其等依起訴時公告現值計算之金額，各補償未受分配之被上訴人及林通美各252萬7,271元之金錢，並主張其等對該部分土地有深厚情感，如將系爭2筆土地合併後變賣分配價金，將侵害其等參與合建及使用系爭2筆土地作為停車、小孩遊玩場所之權利云云，惟查兩造均為系爭土地上原有公寓建物之1至4層建物區分所有人，該公寓建物既已拆除，且系爭建築土地可供建築建物使用，倘僅為趙立人留供作為停車及其小孩遊玩使用，顯屬低度利用，未能充分發揮系爭2筆土地經濟效用，亦有獨厚趙立人之嫌，況趙立人、陳昱宏既認變價分配可能使建商於變價拍賣時以低價取得系爭2筆土地，或建商所出高價非其等資力所能與之抗衡，然其等既主張以起訴時之公告現值計算補償未受方案2原物分配之被上訴人及林通美之金錢，可見系爭2筆土地於變價拍賣時倘拍定價格未高於依起訴時公告現值計算之金額，其2人仍可行使優先承買權，倘高於依起訴時公告現值計算之金額，兩造均可獲得高於依公告現值計算之價金分配，而非獨厚趙立人、陳昱宏以起訴時公告現值計算金額取得被上訴人及林通美之應有部分，對兩造而言，變價分配顯較方案2更為適當、公允，況趙立人、陳昱宏並未證明其等係基於共有人之利益或其他必要情形而仍有就系爭2筆土地維持共有之必要，是其等雖主張對系爭土地有深厚情感，但方案2分割方法既非適當、公允，自亦不足採。

(5)綜上，系爭2筆土地以原物分配顯有困難。若將系爭2筆土地以合併後變賣價金分配之方法為分割，可交由市場機制決定合理之交易價格，經變價程序取得系爭2筆土地所有權之人，亦可就系爭2筆土地為全面性整體規劃，更有利於系爭土地之涵濟效用，避免屬三重都市計畫住宅區建築基地之系爭2筆土地面積細分後過於零散，不利於整體規劃建築基地使用，亦可避免部分共有人分得袋地，徒增土

01 地負擔，且以系爭2筆土地合併後整筆土地出售，將使產
02 權單純化，並可增加系爭2筆土地之經濟價值，充分發揮
03 經濟效用，自應以合併變賣價金分配之分割方法較為妥
04 適、公允，是被上訴人及林通美主張將系爭2筆土地採原
05 判決主文第1項所示合併變賣價金分配之方法為分割，應
06 為可採。

07 六、又應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
08 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
09 人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共有
10 物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但
11 書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
12 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2項、第
13 3項定有明文。查兩造分別於本判決附表(乙)1.欄所示時間，
14 將各自所有系爭2筆土地應有部分各4分之1，為債權人即受
15 受告知人設定如本判決附表(乙)2.欄所示最高限額抵押權，而
16 受告知人經被上訴人告知訴訟而未參加，經合法通知，亦未
17 於言詞辯論期日到場等情，有土地登記謄本、被上訴人民事
18 聲請告知訴訟狀及送達證書在卷可參（見本院卷(一)第204至
19 209頁、第219、291頁），依上開規定，其權利即應移存於
20 兩造各自就系爭2筆土地所分得之部分，即移存於兩造系爭2
21 筆土地合併變價後所得價金，其比例如本判決附表(甲)欄所示
22 應有部分各4分之1。

23 七、綜上所述，被上訴人本於共有人地位，請求系爭2筆土地合
24 併後以變價分配方法為分割，所得價金按本判決附表(甲)欄所
25 示應有部分比例分配，自屬正當，應予准許。原審判命系爭
26 2筆土地合併後變價分割，所得價金按兩造應有部分比例各4
27 分之1分配，亦無違誤。陳昱宏、趙立人主張之方案1、2並
28 不可採，其等指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
29 應駁回上訴人之上訴。

30 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
32 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
33 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，乃形式形成訴訟，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，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依系爭2筆土地應有部分比例分擔，始為公平，附此敘明。

九、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 11 月 2 日

民事第十五庭

審判長法 官 陳慧萍

法 官 沈佳宜

法 官 陳杰正

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 110 年 11 月 2 日

書記官 任正人

本判決附表：

坐落新北市○○區○○段00○○地號土地					
編號	共有人	(甲)應有部分 比例	(乙)設定登記予受告知人之最高限額抵押權		
			1. 設定登記日期 (民國)	2. 擔保債權 總金額 (新臺幣)	3. 義務人/債務人

(續上頁)

1	上訴人陳昱宏	4分之1	100年2月24日	564萬元	義務人陳昱宏/債務人翁淑娥
2	上訴人趙立人	4分之1	100年2月24日	252萬元	義務人兼債務人趙立人
3	上訴人林通美	4分之1	100年2月24日	564萬元	義務人兼債務人林通美/債務人王浩信
4	被上訴人陳榮淇	4分之1	100年2月24日	312萬元	義務人兼債務人陳榮淇

附圖

