

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第572號

上訴人 陳明俊

陳明吉

陳明陽

陳素鶯

陳素藝

陳素蘭

陳素美

共同

訴訟代理人 陳世錚律師

上訴人 陳英泰

訴訟代理人 壽若佛律師

上訴人 陳素儀

陳素珠

陳明禮

陳明德

陳素芬

李杰

上 6人之

訴訟代理人 陳明鵬

上訴人 周德堦

訴訟代理人 陳鵬宇律師

上訴人 張麗美

訴訟代理人 沈志成律師

施懿哲律師

上訴人 鄭伊婷

鄭又銓

鄭維成

錢隴工業股份有限公司

兼法定代理

人 莊國安

被 上訴人 陳慧珊

訴訟代理人 顏火炎律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年3月12日臺灣臺北地方法院108年度訴字第1959號第一審判決提起上訴，本院於民國111年2月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決除訴訟費用部分外廢棄。

二、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，分割方法如新北市00區地政事務所民國一一〇年十二月七日收件文號店測數字第一二七九○○號之土地複丈成果圖所示分割方案圖（方案四），分配如附表二所示。

三、第二審訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件分割共有物之訴，其為訴訟標的之法律關係，對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人即原審被告陳明俊、陳明吉、陳明陽、陳素鶯、陳素藝、陳素蘭、陳素美（下合稱陳明俊等7人）提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於原審其餘被告陳素儀、陳素珠、陳明禮、陳素芬、陳明德、李杰（下合稱陳素儀等6人）、張麗美、鄭伊婷、鄭又銓、鄭維成（下合稱張麗美等4人）、陳英泰、周德堦、錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）、莊國安（後2人下合稱錢隴公司等2人），爰併列其等為上訴人，合先敘明。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。經查，錢隴公司於本件起訴時為新北市○○區○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）之共有

人，應有部分600/10000，於民國(下同)110年3月16日以買賣為原因依序移轉應有部分3/1000、3/1000予訴外人陳林杏源、周雅慧，此有系爭土地登記謄本暨異動索引可稽（本院卷1第277、280、286頁），依民事訴訟法第254條第1項規定，對於本件訴訟無影響，且陳林杏源、周雅慧未聲請承當訴訟，本件自仍應以錢隴公司為上開應有部分之所有人而為裁判，併此敘明。

三、鄭伊婷、鄭又銓、鄭維成、錢隴公司等2人均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，共有人之應有部分比例如附表一所示。系爭土地無不能分割之情形，兩造未有不分割之約定，且兩造未能達成分割之協議，考量系爭土地多人共有，原物分割將使土地細化，減損利用與經濟價值，將破壞工業用地之完整性，且伊提起本件訴訟之目的，是要購買系爭土地興建廠房，發揮系爭土地為工業用地之效用，保障勞工就業，如採變價分割，不論伊或其他共有人均有依相同條件優先承買之權利，符合兩造之利益，故請准予變價分割，並將價金依附表一所示應有部分比例分配，退步言，如為原物分割，同意採新北市00區地政事務所110年12月7日收件店測數字第127900號之土地複丈成果圖(方案四)及附表二（本院卷2第226頁之附表有誤算，本院逕予更正）所示之分割方案(下合稱分割方案四)。爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟等語。原審判決系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表一所示應有部分比例分配。陳明俊等7人不服，提起上訴，其上訴效力及於其他上訴人。被上訴人陳慧珊答辯聲明求為判決：上訴駁回。

二、陳明俊等7人則以：系爭土地面積2643.09平方公尺，地形尚屬方整，其上僅種植蔬果而無建築物，原物分割方式無須考

量建築物之現況，其分割無困難，且系爭土地原為伊等、陳英泰及陳素儀等6人之祖先所有，歷經傳承三代，伊等對系爭土地有緊密濃厚情感，請准依分割方案四為原物分割。莊國安、被上訴人及錢隴公司依分割方案四分得之C、D、E部分與錢隴公司所有同段649地號土地（下稱649地號土地）相連，可合併開發，並通行649、648地號土地連接新北市00區00路00巷（不再主張被上訴人權利濫用，本院卷2第252頁）等語。上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、系爭土地分割如分割方案四所示。

三、陳英泰、陳素儀等6人則以：系爭土地為袋地，但因陳英泰父親陳牛埤於61年9月22日將同段643地號土地（下稱643地號土地）出售予訴外人青果合作社時，青果合作社有同意系爭土地使用人可從643地號土地與公路聯絡迄今，如採變價分割，無法改變系爭土地無建築線及袋地之現況，致變賣價格低估，造成共有人之損害。且被上訴人與莊國安為夫妻，莊國安為錢隴公司之法定代理人，被上訴人係訴外人地王不動產投資顧問股份有限公司（下稱地王公司）負責人，與錢隴公司等2人欲藉變價分割方式買得全部土地，達到土地開發之目的，而伊等與被上訴人及錢隴公司等2人之資力相差懸殊，無法應買或優先承買系爭土地，故採變價分割對伊等不公平。又系爭土地於90年9月14日變更為乙種工業區，鄰近土地開發之「0000智慧產業園區案」第一期於近日完工，新北市政府經濟發展局（下稱新北經發局）目前正規劃第二期範圍及彙整周遭土地所有權人(包括兩造)之開發意願，伊等與陳明俊等7人之應有部分合計高達85.63%，已聯合向新北市經發局申請將系爭土地納入第二期開發範圍，經新北市經發局回覆會納入規劃參考，如將來納入開發，伊等得依系爭土地市價協議價格，並享有稅賦減免。爰請准予依分割方案四，或依新北市00區地政事務所110年12月7日收件店測數字第127900號之土地複丈成果圖(方案三)及附表三（本院卷2第197頁之附表有誤算，本院逕予更正）內容所示之分割方

案（下合稱分割方案三）為原物分割；又被上訴人依分割方案四分得之土地，可與錢隴公司等2人分得之土地及649地號土地合併開發（不再主張被上訴人權利濫用，本院卷2第252頁）等語。上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、系爭土地分割如分割方案四所示或分割方案三所示。

四、張麗美、周德堧則以：張麗美等4人為母子關係，願與周德堧共同依分割方案四分得編號A部分之土地（面積108.9平方公尺），並維持共有關係。系爭土地為袋地，依法得向西側同段647、648、663-1地號土地之鄰地所有權人請求通行各該土地至0000區00路84巷，或通行北側之643地號土地至公路，原物分割無預留道路之必要。又變價分割無法改變系爭土地無建築線及袋地之現況，依分割方案四分割後，應有部分比例較高之共有人，得對其分得土地做完整、有效之利用，被上訴人分得面積雖僅約2坪，但可與錢隴公司等2人所分得之土地，及相鄰之649地號土地合併開發（不再主張上訴人權利濫用，本院卷2第252頁）等語。上訴聲明同陳明俊等7人之聲明。

五、錢隴公司、莊國安於準備程序中提出之書狀及陳述略以：系爭土地若採原物分割，會使得應有部分比例較低之共有人分得之土地細化零碎，無法使用，亦無法作為建築用地，降低土地之經濟效益。且系爭土地為袋地，青果合作社未同意兩造通行其所有之643地號土地，相鄰之647、648地號土地乃國有工業用地，非做道路通行使用，又00智慧園區鋪設完成之人行步道亦屬工業用地，係供園區使用，非作為系爭土地通行之用，因此系爭土地原物分割後會有無法對外通行之問題等語。

六、鄭伊婷、鄭又銓、鄭維成未提出書狀或陳述。

七、兩造不爭執之事實（本院卷1第486至487頁）

(一)、系爭土地為兩造共有，各應有部分如附表一所示之應有部分比例，系爭土地無不能分割之情事，兩造亦無不分割之約定（原審卷1第425至433頁、本院卷1第275至294頁）。

01 (二)、陳明俊等7人、陳素儀等6人、陳英泰為陳氏家族成員，系爭
02 土地於清朝時期為陳氏祖先之田產（本院卷1第421至427
03 頁）。系爭土地原為農業用地，於90年9月14日變更為乙種
04 工業區用地迄今（原審卷1第87頁）。系爭土地上無建物，
05 目前主要由陳明吉、陳素鶯、陳英泰等人各使用一部種植竹
06 筍、青菜、水果，其餘部分則閒置，上有雜草、樹櫟（原審
07 卷2第371至376、377至439頁、本院卷1第445至447頁）。

08 (三)、系爭土地與643、647、648、649地號土地，及同段646、66
09 5、684地號土地（下稱646、665、684地號土地）相鄰。649
10 地號土地為錢隴公司所有。647、648地號土地為國有，由財
11 政部國有財產署管理（原審卷2第443頁、原審卷1第511至51
12 3頁、本院卷1第295至298頁）。

13 (四)、系爭土地為袋地，現況通行方式為：1. 通行647、648地號土
14 地，銜接00區00路84巷道（原審卷1第507至509頁、卷2第40
15 9至435頁、本院卷1第409、413頁）。2. 通行684地號土地上
16 之00智慧園區人行步道，銜接至00區00路（本院卷1第415、
17 441頁）。

18 (五)、張麗美等4人為母子關係，由張麗美之配偶鄭世明承租同段
19 663、663-1、628地號土地興建房屋居住（原審卷3第128
20 頁）。

21 (六)、莊國安與被上訴人為夫妻；被上訴人為地王公司股東兼董事
22 長、錢隴公司股東兼監察人；莊國安為地王公司股東兼董
23 事、錢隴公司股東兼董事長。地王公司所營事業為工廠開發
24 租售、管理、不動產仲介、投資顧問等；錢隴公司所營事業
25 為水泥及混凝土製品製造、住宅及大樓開發租賃業、工廠開
26 發租售、不動產買賣等。被上訴人與錢隴公司等2人於107年
27 12月28日共同向訴外人張文章等人購買系爭土地應有部分1/
28 40，出賣人於108年1月8日以買賣為原因，移轉登記應有部
29 分500/40000、100/40000依序予莊國安、被上訴人，於108
30 年1月16日以買賣為原因，移轉登記應有部分400/40000予錢
31 隴公司（原審卷2第339至341、349頁、本院卷1第47頁、第

455至471頁)。

(七)、陳明俊等7人及陳素儀等6人於110年5月10日向新北市政府經發局申請將系爭土地納入「0000智慧產業園區案」開發範圍，新北市經發局於110年6月30日回覆：「本局將納入規劃之參考審慎評估」。新北市政府經發局嗣於110年10月25日召開0000智慧產業園區土地勘選暨公聽會，該議程所檢附的討論議案之規劃構想未包含系爭土地，且園區計畫範圍之土地為何未定案(本院卷1第221至261頁)。

八、本院得心證之理由：

(一)、按共有物除法令另有規定外，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，民法第823條第1項定有明文。依上開七之(一)所示，及兩造均表示無法達成分割協議，則被上訴人訴請裁判分割，自屬有據。

(二)、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，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，民法第824條第1項至第3項分別定有明文。再按現行民法第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項第2款之規定，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

01 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
02 之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方
03 案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經
04 濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為
05 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
06 人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。又
07 法院就原物分割方式有自由裁量之權，不受當事人主張之拘
08 束，仍應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
09 體共有人之利益等公平決之，除應顧及均衡之原則外，並須
10 就各共有人應分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置等予
11 以確定。經查：

- 12 1.依上開七之(二)所示，系爭土地上無建物，且系爭土地使用分
13 區為乙種工業區用地，並無土地法第31條第1項規定之最小
14 面積分割限制，及禁止再分割，是系爭土地以原物分割分配
15 於各共有人，顯無困難。
- 16 2.依上開七之(六)所示；被上訴人與錢隴公司等2人自承：如採
17 變價分割，伊等可透過變賣程序，應買系爭土地後，在其上
18 興建廠房等語（本院卷2第258至259頁、卷1第489頁），參
19 以被上訴人與錢隴公司等2人曾於本件訴訟表示願意以每坪
20 35萬元購買其他共有人之應有部分，或出賣其等應有部分予
21 其他共有人等情（本院卷1第489、588頁），堪推定如果採
22 變價分割，被上訴人及錢隴公司等2人有資力以每坪35萬
23 元，即總價2億7,983萬7,154元（ $2,643.09 \times 0.3025 \times 35$ 萬
24 元，小數點後4捨5入）搶標，而其他上訴人無此雄厚資力，
25 為兩造所不爭執，是如採行變價分割方式，僅被上訴人及錢
26 隴公司等2人遂行開發系爭土地之目的，卻未兼顧其他共有
27 人之利益與實質公平。況且，本件除被上訴人及錢隴公司等
28 2人（應有部分共計750/10000，占全部應有部分之0.075）
29 外，其餘92.5%之共有人（應有部分共計9250/10000）均請求
30 原物分割方式，反對變價分割，益徵如採變價分割方式，係
31 置絕大多數之共有人之利益於不顧，自非公允。

01 3.被上訴人及錢隴公司等2人雖抗辯：原物分割後將使系爭土
02 地細分，不利使用云云。然陳明俊等7人、陳素儀等6人、陳
03 英泰、張麗美、周德堦及被上訴人均表明如為原物分割，同
04 意採分割方案四（本院卷2第250至252頁）。錢隴公司等2人
05 未提出原物分割方案。張麗美則提出鄭伊婷、鄭又銓、鄭維
06 成表示與其採同一原物分割方案之同意書影本（原審卷2第
07 30頁），為被上訴人所不爭執。而莊國安、錢隴公司人與被
08 上訴人依分割方案四，依序分得相連之編號C、D、E部分土
09 地，面積總計198.24平方公尺，且與錢隴公司所有之649地
10 號土地（面積145.05平方公尺）相連，總面積約343平方公
11 尺（ $198.24 + 145.05 = 343.29$ ），遠超過建築技術規則建築
12 設計施工編第271條第1項前段規定之作業廠房單層樓地板面
13 積不得小於150平方公尺，其等得合併開發興建廠房，何
14 況，其等非不可透過買賣議價、整合、合建等方式擴大開發
15 之面積，是被上訴人及錢隴公司等2人前開主張，難謂可
16 採。

17 (三)、依上開七之(四)所示，系爭土地現況為袋地，須通行相鄰之
18 647、648地號土地，或通行相鄰之684地號土地，與公路聯
19 絡。又陳英泰、陳素儀等6人、陳明俊等7人主張：因643地
20 號土地是陳英泰父親陳牛埤於61年間出售予青果合作社，故
21 伊等目前通行643地號土地，銜接至00區00路等情，據其等
22 提出系爭土地、643地號土地等暨聯外交通之現況照片、643
23 地號土地之買賣契約影本可稽（本院卷1第407至419頁、第4
24 29頁），且有證人即向青果合作社承租廠房使用之永聯塑膠
25 有限公司（下稱永聯公司）負責人林永富到庭證述：一般人
26 車如要從00路通行至系爭土地（就是菜園）可自由進出643
27 地號土地上之通道，系爭土地之肥料也是經由該通道運送，
28 永聯公司跟其他承租廠房的公司也都是經由該通道進出跟卸
29 貨，沒有看到青果合作社人員阻止或禁止他人通行；系爭土
30 地很多年前施作墊高工程，施工的車輛也是通行643地號土
31 地上到系爭土地等語（本院卷1第580至585頁）可證，堪認

屬實。是依分割方案四，兩造各自分得部分均可經由現行通路與公路聯絡，且該方案未預留共用通道，將來可能發生民法第789條規定所示須通行彼此分割後土地以連接至公路問題，此經本院闡明兩造知悉，兩造均無異議（本院卷2第252頁）。

(四)、綜上，系爭土地以原物分配予各共有人並無困難，被上訴人、錢隴公司等2人請求變價分割，於法不合，應依民法第824條第2項第1款本文規定分配。本院審酌絕大多數當事人之意願、共有物之性質、經濟效用、系爭土地目前使用方式、通行方法、全體共有人之利益後，認為系爭土地以分割方案四分割為適當。

九、綜上所述，系爭土地應依分割方案四為原物分割。從而，原審判決系爭房地應予變價分割，所得價金依如附表一所示應有部分比例分配，尚有未洽。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰改判如主文第2項所示。再者，本件分割共有物事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，依民事訴訟法第80條之1規定，本院認由兩造依附表一所示應有部分比例分擔，始為公允。

十、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。

十一、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 3 月 15 日

民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 鍾素鳳

法 官 羅惠雯

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 111 年 3 月 15 日

01 附表一：
02

編號	兩造	應有部分比例
1	張麗美	233/40000
2	鄭伊婷	105/40000
3	鄭又銓	105/40000
4	鄭維成	105/40000
5	周德堃	275/10000
6	陳慧珊	1/400

01

7	錢隴工業股份有限公司	600/10000(註1)
8	莊國安	5/400
9	陳英泰	2807/10000
10	陳明禮	138/10000
11	陳素珠	138/10000
12	陳素儀	138/10000
13	陳素芬	137/10000
14	陳明德	275/10000
15	李杰	138/10000
16	陳明俊	5067/70000
17	陳明吉	5067/70000
18	陳明陽	5067/70000
19	陳素鶯	5067/70000
20	陳素藝	5067/70000
21	陳素蘭	5067/70000
22	陳素美	5067/70000
註1：錢隴公司於本件起訴時，應有部分600/10000，於110年3月16日以買賣為原因依序移轉應有部分3/1000、3/1000予陳林杏源、周雅慧。		

02

附表二

03

分割方案 四複丈成 果圖上編 號	所有人	分割後應有部分比例	分割後面積 (平方公尺)
A	張麗美	233/1648	108.9
	鄭伊婷	105/1648	

	鄭又銓	105/1648	
	鄭維成	105/1648	
	周德堦	275/412	
B-1	陳明俊	1/7	1339.24
	陳明吉	1/7	
	陳明陽	1/7	
	陳素鶯	1/7	
	陳素藝	1/7	
	陳素蘭	1/7	
	陳素美	1/7	
B-2	陳英泰	1	741.92
B-3	陳明禮	69/482	254.79
	陳素珠	69/482	
	陳素儀	69/482	
	陳索芬	137/964	
	陳明德	275/964	
	李杰	69/482	
C	莊國安	1	33.04
D	錢隴工業股份有限公司	1	158.59
E	陳慧珊	1	6.61

附表三

分割方案 三複丈成果圖上編號	所有人	分割後應有部分比例	分割後面積 (平方公尺)
-------------------	-----	-----------	-----------------

A	張麗美	233/1648	108.9
	鄭伊婷	105/1648	
	鄭又銓	105/1648	
	鄭維成	105/1648	
	周德堦	275/412	
B-1	陳明俊	1/7	1339.24
	陳明吉	1/7	
	陳明陽	1/7	
	陳素鶯	1/7	
	陳素藝	1/7	
	陳素蘭	1/7	
	陳素美	1/7	
B-2 原物分割 兼金錢補 償	陳英泰	1	748.53
	陳慧珊	0	0
B-3	陳明禮	69/482	254.79
	陳素珠	69/482	
	陳素儀	69/482	
	陳素芬	137/964	
	陳明德	275/964	
	李杰	69/482	
C	莊國安	1	33.04
D	錢隴工業股份有限公司	1	158.59

