

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第418號

上訴人 謝德祥

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 劉靜芬律師

訴訟代理人 張淳丞

李鴻儀

上訴人 莊紹華

視同上訴人 莊游麗雲

莊紹輝

莊明美

莊凱詠（即莊紹明之承受訴訟人）

莊雪芳

上5人共同

訴訟代理人 陸正康律師

郭展瑋律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人謝德祥、莊紹華對於中華民國109年12月31日臺灣臺北地方法院第一審判決（108年度重訴字第155號）各自提起上訴，本院於111年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按請求分割共有物之訴，為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。又按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利

01 益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體
02 不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件上
03 訴人謝德祥起訴請求分割兩造共有房地，原審判決後，謝德
04 祥及莊紹華各自提起上訴。本件分割共有物之訴訟標的對於
05 原審共同被告必須合一確定，形式上觀之，莊紹華之上訴有
06 利於其他未上訴之共同被告，依上規定，其上訴效力及於其
07 他共同被告，爰均將之列為視同上訴人。至莊紹華嗣後撤回
08 上訴，屬不利益於共同訴訟人之行為，依上開規定，對於全
09 體不生效力；又莊雪芳既為視同上訴人，其嗣於民國111年1
10 月18日具狀到院為附帶上訴，亦無必要，併予說明。

11 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條準用第256條
13 定有明文。查莊雪芳於本院第二審程序更正其聲明之分割方
14 法，核屬更正事實上陳述，非屬訴之變更追加。

15 貳、實體方面：

16 一、謝德祥主張：兩造共有臺北市○○區○○段○○段000○○000
17 地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上之同小段453建號建
18 物（即門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋，下稱系爭建
19 物，與系爭土地合稱系爭不動產），應有部分比例如附表
20 一、二所示，並無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不
21 得分割之約定。伊於106年間裝修並使用系爭建物為辦公室
22 至今，且繳納該建物106年以前之全數房屋稅，與系爭不動
23 產有緊密依存關係，應由伊分得系爭不動產並以金錢找補其
24 他共有人。倘認原物分割不可採，伊亦同意變價分割。依民
25 法第824條第2項第1款、第3項規定，先位求為分割系爭不動
26 產歸伊所有，由伊按應有部分比例，以價金補償其他共有人
27 之判決；備位求為准予變價分割系爭不動產，所得價金由兩
28 造依應有部分比例分配之判決（原判決准予變價分割系爭不
29 動產，所得價金按附表一、二所示應有部分比例分配。謝德
30 祥、莊紹華各自聲明不服，提起上訴）。於本院聲明：(一)上
31 訴聲明：1.原判決廢棄；2.系爭不動產分歸謝德祥所有，由

01 謝德祥按應有部分比例以價金補償其他共有人。(二)答辯聲
02 明：莊紹華之上訴及莊雪芳之附帶上訴均駁回。

03 二、莊紹華、莊雪芳、莊游麗雲、莊紹輝、莊明美、莊凱詠（下
04 合稱莊紹華6人）則以：莊福耀為莊紹華、莊雪芳、莊紹
05 輝、莊明美之父、莊游麗雲之夫、莊凱詠之祖父，其於63年
06 間取得系爭建物所有權，經營柳都旅社，結束經營後出租於
07 泰隆汽車商行，嗣因建商欲整合開發該區域土地而暫未使用
08 系爭建物，該建物長期停水停電、老舊失修，謝德祥未實際
09 使用該建物，且與萬鴻開發股份有限公司共同舉辦合建說明
10 會，預定將系爭土地作為都市更新開發使用，其與系爭不動
11 產並無緊密依存關係，不應原物分歸其所有，應使系爭土地
12 繼續維持共有，使伊將來得參與都市更新計畫，方符合全體
13 共有人之利益；倘變價分割系爭不動產，伊因無資力與建商
14 競爭，將喪失參與都市更新及使用系爭建物之機會，有損伊
15 利益。系爭不動產應原物分割，先位主張將系爭建物1樓
16 （含騎樓）及2樓分歸伊維持共有，該建物3、4樓由謝德祥
17 取得，兩造共有附圖所示該建物1至2樓梯廳及樓梯，系爭土
18 地由兩造依分得建物專有部分面積比例為應有部分比例而維
19 持共有（下稱方案一），備位主張則為伊與謝德祥依方案一
20 取得之不動產互調（下稱方案二），始符全體共有人利益等
21 語，資以抗辯。於本院聲明：(一)上訴聲明：1.原判決廢棄；
22 2.系爭不動產應分割如方案一所示；備位按方案二分割。(二)
23 答辯聲明：謝德祥之上訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)按各共有人除因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割
26 之期限者外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項前
27 段定有明文。查兩造為系爭不動產之共有人，應有部分比例
28 如附表一、二所示，系爭不動產無因使用目的不能分割之情
29 事，兩造無不能分割之約定，亦未訂有不分割之期限，惟無
30 法達成分割協議等情，有土地建物查詢資料在卷可稽（本院
31 卷二第111至120頁），且為兩造所不爭執（本院卷一第163

頁），謝德祥訴請裁判分割系爭不動產，即屬正當。

(二)按共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有
人之聲請，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。二、
變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定
有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但
仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之
使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之
利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。

1.查，系爭土地北側臨路寬8公尺之永福街、東側臨路寬12.73
公尺之柳州街，且鄰近主要道路中華路1段，交通運輸條件
良好，系爭土地為都市計畫內第四種商業區土地，甚具商業
效益，該土地所在區域商業繁盛，生活機能良好；系爭建物
坐落其上，為加強磚造之透天厝，曾出租予汽車商行，現僅
1樓房屋內由謝德祥擺設辦公桌等家具用品，其餘樓層為廢
棄旅社，久未使用，積滿灰塵、堆滿眾多雜物等情，有地籍
圖謄本、不動產估價報告書、李林國際不動產估價師聯合事
務所函、本院勘驗筆錄及現場照片可稽（調字卷第7頁、原
審卷二第199、201、203、221、293至299頁、本院卷一第18
5至199、257至267頁、外放不動產估價報告書）。次查，莊
紹華6人表明願就分割後取得之土地及房屋繼續維持共有
（原審卷一第532頁、本院卷一第164至165頁），其6人所提
分割方案乃分割系爭建物為二，與謝德祥各分得半數樓層，
再依分得建物之面積比例共有系爭土地；謝德祥則先位主張
將系爭不動產分歸其所有，備位主張變價分割。依上說明，
如何適當公平分割系爭不動產，以充分發揮其經濟效益，洵
為本件審酌之重點。

2.莊雪芳所提分割方案採區分所有方式分割系爭建物，依此分
割方式，兩造區分所有系爭建物，就系爭土地仍保持共有。
然系爭土地使用分區為第四種商業區，系爭建物建築完成日
期應在48年1月間繪製該建物測量成果圖之前，甚為老舊，
該建物2至4樓多年無人使用，年久失修，屋況甚差，且無使

01 用執照，有現場照片、臺北市建築管理工程處108年7月26日
02 北市都建使字第1083225127號、103年8月20日北市都建查字
03 第10382192201號、建物測量成果圖、臺北市議會開會通知
04 單可憑（原審卷一第161、187、241、445、523、525頁）；
05 經本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定系爭不動產價
06 值，鑑定報告認系爭建物為低度利用且屋齡老舊，全未列計
07 系爭建物之價值（見該鑑定報告書第2、32頁），足見該建
08 物價值甚低，系爭不動產主要價值在於系爭土地，該土地目
09 前屬低度利用狀態。莊雪芳之分割方案，為保存兩造各自使
10 用系爭建物之可能性，將系爭建物分割為兩造專有部分及共
11 有部分，使兩造間共有關係更形複雜。考量系爭建物老舊、
12 屋況不佳，共有人極少使用該屋，莊雪芳等人陳明「一直想
13 原地改建」（原審卷一第118頁），謝德祥亦曾出具邀請函
14 邀請臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地所有權人
15 參加合建說明會（本院卷一第5頁），兩造均不否認系爭不
16 動產之價值在於都更改建，皆欲拆除改建上址房屋，並無長
17 久保留使用系爭建物之意願；則莊雪芳之分割方案，乃使無
18 意保留系爭建物之兩造，必須遷就價值低微之系爭建物，而
19 繼續共有價值甚鉅之系爭土地，無法徹底消滅兩造就系爭不
20 動產之共有關係，致系爭土地無法發揮其經濟效用，難謂與
21 共有人之意願相符。況且，莊雪芳之分割方案中，一樓辦公
22 室、梯廳、樓梯面積合計54.75平方公尺，較系爭建物第一
23 層之登記面積54.74平方公尺多出0.01平方公尺，已難據以
24 辦理登記；再者，地籍測量實施規則第288條規定，已登記
25 之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆
26 壁，且法令並無禁止分割者為限，此有臺北市建成事務所10
27 9年2月27日北市建地登字第1097003048號函、110年12月16
28 日北市建地測字第1107017927號函可參（原審卷一第407
29 頁、本院卷一第335至337頁）；莊雪芳之分割方案設置附圖
30 所示之1、2樓梯廳及1至2樓樓梯，供全體共有人通達至2
31 樓，及設置附圖所示2至4樓樓梯，分得3至4樓房屋之人須藉

01 此通往3至4樓，並將2樓梯廳作為兩造共有部分；然其設置2
02 樓梯廳處，現場並無定著可為分隔之牆壁，有照片可憑（本
03 院卷一第195、261、263頁），依上開規定，亦無法以此分
04 割方案辦理建物分割登記。從而，莊雪芳主張之先備位分割
05 方案均難憑採。

06 3.再查，謝德祥僅於系爭建物1樓部分空間放置簡易辦公家具
07 （見原審卷一第163、165、429至433頁照片），依水電使用
08 狀況，其並未長期使用該辦公室（見原審卷二第237頁水費
09 及電費繳費憑證），謝德祥亦自承除108年在該址開會2次
10 外，106年後之其餘年度其每年僅在該址開會1天（原審卷二
11 第312頁），佐以系爭建物外觀仍懸掛與謝德祥辦公內容無
12 關之泰隆汽車商行招牌及都更廣告（見原審卷一第133、13
13 5、161頁照片），堪認謝德祥對該地並無長久用益之情感關
14 聯，其對系爭不動產並無情感上或生活上之依存關係，自無
15 原物分配系爭不動產予謝德祥之理。至謝德祥有無代莊紹華
16 等人繳納房屋稅等稅款，乃雙方間其他法律關係，尚與本件
17 分割方案之採擇無涉。另莊雪芳等人主張莊福耀於系爭房屋
18 經營柳都旅社，其童年在該處成長等節，為謝德祥所否認，
19 復無法舉證以實其說，亦難採信。

20 4.從而，系爭不動產採原物分割，或由任一共有人分得全部並
21 以金錢補償其他共有人等分割方法，均非適當；考量兩造均
22 欲將系爭土地用於都市更新改建新建物，使該土地發揮最大
23 效用，則變價分割可探知系爭不動產在自由競爭市場之合理
24 市場價值，確認競價時點該等土地之最優價格，且可使不動
25 產所有權歸於單純，最符不動產經濟利用、整體規劃利用，
26 且可迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，對全體共有人均屬
27 有利，謝德祥備位主張變價分割系爭不動產，由兩造依附表
28 一、二所示應有部分比例分配系爭不動產價金，自屬妥適。

29 (三)綜上，考量系爭建物難以原物分割，且將系爭建物分割為區
30 分所有，勢將使兩造繼續共有系爭土地，無法兼顧該土地經
31 濟利益，暨衡量共有物之性質、共有人之意願、利害關係、

01 經濟效用及全體共有人之利益，認變價分割有利於系爭不動
02 產之開發使用，增進其使用收益效能，發揮最大經濟效益，
03 兩造亦均能取得系爭不動產變價之利益，應屬妥適。

04 四、綜上所述，謝德祥依民法第824條第2項規定請求分割系爭不
05 動產，為有理由，應予變價分割之。從而原審准予變價分割
06 該不動產，核無不當。兩造上訴意旨指摘原判決不當，求予
07 廢棄改判，均無理由，其上訴均應駁回。

08 五、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
09 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
10 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系爭不動產
11 未達協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有關
12 係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認兩
13 造均因系爭不動產之分割而蒙其利，另考量系爭不動產主要
14 價值在於土地，已如前述，故關於訴訟費用之負擔，應由兩
15 造依系爭土地應有部分比例分擔之，方不致失衡，爰諭知兩
16 造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
18 經本院斟酌後，認均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
19 附此敘明。

20 七、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，依民事訴訟法第449
21 條第1項、第80條之1，判決如主文。

22 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日

23 民事第二十三庭

24 審判長法 官 張松鈞

25 法 官 李昆曄

26 法 官 楊舒嵐

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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 111 年 12 月 28 日

書記官 常淑慧

附表一：

臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積：24平方公尺）		
臺北市○○區○○段○○段000地號土地（面積：117平方公尺）		
共有人	應有部分比例	訴訟費用分擔比例
謝德祥	2分之1	2分之1
莊紹華	8分之1	8分之1
莊雪芳	8分之1	8分之1
莊游麗雲 莊紹輝 莊明美 莊雪芳 莊紹華 莊凱詠	公同共有4分之1	連帶負擔4分之1

附表二：

臺北市○○區○○段○○段000○號建物（門牌：柳州街60號，層數：4層，總面積：470.04平方公尺，騎樓：74.76平方公尺，1層：54.74平方公尺，2層：129.50平方公尺，3層：129.50平方公尺，4層：81.54平方公尺）	
共有人	應有部分比例
謝德祥	2分之1
莊紹華	4分之1
莊游麗雲 莊紹輝 莊明美 莊雪芳 莊紹華 莊凱詠	公同共有4分之1

