

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第1473號

上訴人 沅正股份有限公司

法定代理人 鄭博仁

訴訟代理人 陳岳瑜律師

複代理人 黃于容律師

被上訴人 陳魏晃（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

陳素蘭（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

陳政雄（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

陳宣如（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

陳政豪（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

陳王麗華（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

陳雅凰（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

杜坤平（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

杜坤義（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

杜坤全（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

兼 共 同

訴訟代理人 呂杜碧珠（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）

被上訴人 杜秋鳶（即杜朝慶之繼承人）

01 0000000000000000
02 兼 上一人

03 特別代理人 杜坤忠（即杜夜巾兼杜朝慶之繼承人）
04 0000000000000000
05 0000000000000000

06 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年7
07 月29日臺灣士林地方法院109年度訴字第2151號第一審判決提起
08 一部上訴，本院於113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 上訴駁回。

11 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

12 事實及理由

13 一、上訴人主張：如附表一所示土地（下稱系爭土地）為兩造共
14 有，權利範圍如附表四所示，被上訴人迄未辦理繼承登記，
15 系爭土地並無不能分割事由，亦無不分割之協議，因兩造無
16 法達成協議分割，爰依民法第823條第1項規定提起本件訴
17 訟，請求被上訴人辦理繼承登記後，將系爭土地變價分割等
18 語。聲明：(一)被上訴人應就被繼承人杜夜巾及杜朝慶所遺系
19 爭土地持分，按附表四所示應有部分辦理繼承登記。(二)兩造
20 共有系爭土地准予變賣，以所得價金依附表四所示應有部分
21 比例分配各共有人。原審判決被上訴人（杜秋鳶除外）應就
22 繼承杜夜巾所遺系爭土地應有部分4分之1，辦理繼承登記；
23 被上訴人應就繼承杜朝慶所遺如系爭土地應有部分4分之1，
24 辦理繼承登記；兩造共有系爭土地，應依原判決附圖所示方
25 法分割，其中編號A部分面積27平方公尺分歸被上訴人依附
26 表二所示應有部分比例維持共同共有取得；編號B部分面積2
27 7平方公尺分歸上訴人取得；上訴人就原判決主文第3項部分
28 聲明不服，提起一部上訴。上訴聲明：(一)原判決主文第3項
29 廢棄。(二)上開廢棄部分，兩造共有系爭土地准予變賣，所得
30 價金依兩造如附表四所示應有部分比例分配各共有人。

31 二、被上訴人則以：系爭土地及其上建物臺北市○○區○○段○

○段000○號（下稱系爭建物）乃伊祖先心血構築之家園，係祖先留給子孫休養生息、安置神靈及祖先牌位、年節祭祀、家人生活居住、團聚之處所，為伊等自幼生長與生命共存無法割捨之家。杜氏家族原有臺北市○○區○○段○○段000○000○000地號土地，因環河北路道路拓寬被政府徵收，現僅餘系爭土地，依證物3之2所示之甲地上，設有爐灶等生財器具及設備供素食加工以營生，且有祭祀之神座、祖先牌位及衛生設備，故請求將系爭土地分割為甲、乙地，將甲地分配伊等繼續維持共有、乙地分配上訴人，於判決確定後3個月內，伊等會將乙地上建物拆除。系爭土地面積不大，有無分割均無法符合臺北市土地使用分區管制自治條例（下稱土地使用分區條例）第17條規定建築所需之基地規模，上訴人為了營利，認應以變價分割始符合公平原則云云，將使伊等失去居住及工作之地，係以強凌弱之行為，無異於惡意併吞等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、查系爭土地面積54平方公尺，為兩造共有，應有部分如附表一所示等情，有系爭土地登記謄本可稽（見士調卷第10頁），且為兩造所不爭，堪信為真。

四、上訴人主張系爭土地並無不能分割事由，亦無不分割協議，因兩造無法達成分割協議，依民法第823條第1項規定，請求將系爭土地以變價方式分割等語，為被上訴人所反對。經查：

(一)各共有人，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。系爭土地上有55年間辦理登記之延平段二小段240建號建物，現為土造木結構之鐵皮屋頂建物，有勘驗筆錄、現場照片可參（見原審卷第242至251、256至270頁），該建物顯無公寓大廈管理條例之適用；系爭土地無他項權利設定，亦無限制登記事項，無不得分割之限制等情，有臺北市建成地政事務所110年3月10日北市建地測字第1107003245號函可按（見原審卷第82至83

頁），因系爭土地共有人對於土地分割方法未能協議決定，亦無不分割之約定，且依系爭土地之使用目的並無不能分割情形，故上訴人訴請分割系爭土地，於法有據。

(二)上訴人主張如以原物分割方案將使分割後土地均成無法建築之畸零地，依現況難再與四周土地合併使用，勢必造成系爭建物須從中剖半拆除，殘餘之建物將喪失經濟價值，且因結構不穩成危樓，危害用路人安全，非適當分割方案，而變價分割可使土地不再細分，有利於土地之經濟利用，價值亦高於以原物分割之價值，屬有利全體共有人，為最佳分割方案等語（見本院卷第332至336頁）。查：

- 1.有鑑於共有物之性質或用益形態之複雜，裁判分割共有物之分割方法，採取多樣性，依民法第824條第2項、第3項規定之分割方法有三：(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。(三)以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平。
- 2.系爭土地上現存系爭建物為土造木結構並加蓋鐵皮屋頂，與登記謄本所載建物結構相近，系爭建物係因政府闢建道路徵收土地始縮小面積，可見系爭建物即為建物登記謄本所載之建物（見士調卷第30頁），系爭建物登記所有權人為陳發、杜夜巾、杜朝慶，故被上訴人主張系爭建物即為其先人杜夜巾、杜朝慶等人所遺留之建物，應可採信。被上訴人稱系爭建物目前仍由杜坤平使用，其等無資力購買或補償上訴人取得系爭土地分割後之持分，希望以系爭土地北側地籍線為基準，分割線平行向南延伸至2分之1處，由被上訴人取得北側2分之1，由其等繼續維持共有等（見原審卷第250至251頁），考量系爭建物，係被上訴人之先人所遺留，被上訴人於生活上確有實際使用系爭建物之利用關係，而以原物分配

予兩造，復無困難，故依上開法律規定以原物分配於共有
人之原則，將系爭土地以原物分配方式分割，應屬可行。

3.上訴人主張如以原物分配方式分割系爭土地，系爭建物必須
從中間剖半拆除，勢必成為結構不安全之危樓，並非適當，
故應以變價分配方式，或由伊補償被上訴人後取得系爭土地
全部，以利將來可做為建築使用云云。惟：

(1)以民法第824條所定分割方法本以原物分配為原則，本件並
無不能原物分配之情事，且以原物分配後，兩造分得土地均
鄰接前後兩段道路，使用上均便利。至於臺北市政府都市發
展局110年12月21日北市都授建字第1106213372號函文固
稱：「系爭土地依區細部計畫特定專用區(四)（供河濱住宅使
用）比照第四之一種住宅區規定辦理。依臺北市土地使用分
區管制自治條例第17條規定，第四之一種住宅區建築基地平
均寬度4.8公尺（最小寬度3公尺），平均深度14公尺（最小
深度14公尺），倘分割後似無法符合前開基地規模。」（見
原審卷第236頁），惟函文所示僅是系爭土地分割後無法單
獨成為建築基地規模，並不影響其現況之使用。且系爭土地
面積為54平方公尺，縱不分割，亦不符合上開規定之成為建
築基地條件（即4.8公尺×14公尺=67.2平方公尺），故土地
分割後之面積是否應符合區細部計畫特定專用區規定，不影
響系爭土地以原物分配之分割方案。

(2)上訴人就「(一)依照附件判決書主文第三項所示方法分割後，
複丈成果圖編號A、B部分建物之安全性如何？拆除一半後，
所餘建物是否有倒塌之虞？(二)所餘建物，如須加強結構工程
以維安全，則其費用為何？」聲請鑑定，經本院以112年2月
2日函（見本院卷第163頁）請台北市結構工程工業技師公會
（下稱結構技師公會）鑑定，結構技師公會於112年12月13
日函檢送鑑定報告書，其中十鑑定結論與建議：「綜合上述
鑑定結果，相關結論與建議說明如下：(一)本鑑定就標的物現
況之勘查結果，建議標的物分割後北側保留區（A側）應先
行完成補強措施（工法圖說詳如附件十二），再進行分割後

01 南側拆除區（B側）南邊與隔鄰間共同壁之臨時安全措施
02 （工法圖說詳如附件十一），完成上述補強與臨時安全措施
03 後始得開始辦理沿分割線切割與拆除部分之拆除工作。(二)考
04 量本案標的物施工空間狹小、剩餘部份保留區與鄰房於局部
05 拆除過程之穩定安全，本鑑定建議所有標的物建築範圍內之
06 補強措施與拆除工程皆採人工施做。(三)綜合本院兩次囑託鑑
07 定來函，本鑑定就標的物分割後剩餘北側保留區（A區）提
08 出之補強措施，經安全評估分析後確認尚符合現行規範安全
09 標準（詳附件十三）；另本鑑定就標的物分割後拆除區(B
10 區）南邊與鄰房間隔之共同壁1～2樓，則提出臨時性斜撐構
11 架之安全措施，以確保標的物局部拆除過程中該共同壁之穩
12 定安全；惟標的物分割拆除後，現有南北兩側鄰房之安全性
13 則非本鑑定檢討範圍。(四)有關本鑑定各項補強措施經費評
14 估，衡酌工程規模與標的物空間皆甚狹小，各工程項目單價
15 主要參考臺北市建築物工程施工損害鄰房鑑定單價分析報告
16 書單價修訂本與工程業界現時單價行情後，依一般工程經驗
17 與慣例予以加乘計算，以求較為合理可行之工程經費。(五)評
18 估標的物分割拆除一半後剩餘部份(A側)補強措施所需經費
19 計新臺幣（下同）185萬0,410元，估算明細詳如附件十四；
20 考量本鑑定旨在針對剩餘部份繼續使用之結構安全提出補強
21 方案，故經費估算內容尚包含後續使用之建築需求，如廁
22 所、化糞池、1樓出入口、門窗、內外牆面裝修…等，惟建
23 築配置僅做基本定性描述以概估其所需經費。(六)評估標的物
24 分割拆除一半(B側)過程之安全措施建議與所需經費計59萬
25 1,113元，估算明細詳如附件十四。(七)於標的物局部拆除完
26 工後，本鑑定所述各項補強措施並不會佔用或影響已拆除部
27 份之土地。(八)本鑑定所述各項補強措施工法建議，主要為可
28 行性方案建議，所提工法圖說概屬基本設計而能提供概估所
29 需工程經費，僅供訴訟雙方與法院審理參酌；實際施工仍應
30 另委託專業單位辦理細部設計後，始得按細部設計圖說施
31 做。」，有鑑定報告書可按（外放證物），可見系爭土地以

01 原物分割後，其上之系爭建物經拆除所餘北側保留區（A
02 區）施以補強措施，依安全評估分析符合現行規範之安全標
03 準（詳附件十三），系爭建物拆除一半並無事實上困難，且
04 仍可使用，並得以增加結構安全補強，使用上並無安全虞
05 慮，而拆除與補強工程所需費用亦不甚高；故上訴人前揭主
06 張，並非可取。

07 4.綜上，因考量系爭土地之實際使用現狀，以原物分配予共有
08 人既無困難，並兼顧兩造利益與公平，認以原物分配方式為
09 本件分割方案，應屬適宜，故以原判決附圖所示方法分割系
10 爭土地，其中編號A部分（面積27平方公尺）分歸被上訴人
11 取得，並依附表二所示應有部分比例維持共有，編號B部分
12 （面積27平方公尺）分歸上訴人取得。

13 五、綜上所述，因系爭土地應予分割，而審酌各共有人之意願、
14 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況等各情，本院認
15 以原判決附圖所示方法分割，其中編號A部分（面積27平方
16 公尺）分歸被上訴人取得，並依附表二所示應有部分比例維
17 持共有，編號B部分（面積27平方公尺）分歸上訴人取得。
18 原審判決命以原物分割並依上開方案分配兩造，並無違誤。
19 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
20 由，應予駁回。

21 六、本件事證已臻明確，上訴人請求依民事證據調查聲請暨言詞
22 辯論意旨狀所載聲請調查證據（見本院卷第329至331頁），
23 因事證已明，核無必要；兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用
24 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
25 爰不逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
27 項、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 20 日

29 民事第十九庭

30 審判長法 官 魏麗娟

31 法 官 張婷妮

法 官 潘進柳

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 113 年 3 月 20 日

書記官 鄭靜如

附表一：

編號	土地地號	土地面積	共有人	應有部分
1	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號	54平方公尺	上訴人	2分之1
			陳魏晃、陳素蘭、陳政雄、陳宣如、陳王麗華、陳政豪、陳雅凰、呂杜碧珠、杜坤平、杜坤忠、杜坤義、杜坤全（被繼承人杜夜巾之繼承人）	公司共有 4分之1
			陳魏晃、陳素蘭、陳政雄、陳宣如、陳王麗華、陳政豪、陳雅凰、呂杜碧珠、杜坤平、杜坤忠、杜坤義、杜坤全、杜秋鳶（被繼承人杜朝慶繼承人）	公司共有 4分之1

附表二：

編號	共有人	就附圖所示A部分土地應有部分
----	-----	----------------

01

		及共有狀態
1	陳魏晃、陳素蘭、陳政雄、 陳宣如、陳王麗華、陳政 豪、陳雅凰、呂杜碧珠、杜 坤平、杜坤忠、杜坤義、杜 坤全	就附圖所示A部分土地應有部分 2分之1共同共有
2	陳魏晃、陳素蘭、陳政雄、 陳宣如、陳王麗華、陳政 豪、陳雅凰、呂杜碧珠、杜 坤平、杜坤忠、杜坤義、杜 坤全、杜秋鳶	就附圖所示A部分土地應有部分 2分之1共同共有

02

附表四：

03

編號	共有人	應有部分比例
1	上訴人	2分之1
2	杜秋鳶	8分之1
3	陳魏晃	256分之3
4	陳素蘭	1792分之25
5	陳政雄	1792分之25
6	陳宣如	1792分之25
7	陳王麗華	56分之1
8	陳政豪	56分之1
9	陳雅凰	56分之1
10	呂杜碧珠	56分之3
11	杜坤平	56分之3
12	杜坤忠	56分之3
13	杜坤義	56分之3
14	杜坤全	56分之3