

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第19號

01

02

03 上 訴 人 范松

04 訴訟代理人 何威儀律師

05 上 訴 人 謝東儒

06 謝東樹

07 共 同

08 訴訟代理人 江松鶴律師

09 視同上訴人 謝清秀

10 訴訟代理人 謝鎮宇

11 視同上訴人 謝清光

12 訴訟代理人 謝得民

13 視同上訴人 謝俊民

14 兼 上一人

15 訴訟代理人 謝信民

16 視同上訴人 謝煥祥

17 謝清宏

18 上二人共同

19 訴訟代理人 沈朝標律師

20 受 告知人 中租迪和股份有限公司

21 法定代理人 陳鳳龍

22 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1  
23 1月5日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第22號第一審判決提起  
24 上訴，本院於113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 原判決廢棄。

27 兩造共有坐落桃園市○○區○○段○○地號土地面積三一三八平  
28 方公尺，應依附圖乙案所示之方法分割：(一)編號00(0)部分面  
29 積一三〇三平方公尺，分歸上訴人范松取得，上訴人范松應按附  
30 表編號1「應補償他共有人金額」欄所示金額補償視同上訴人；  
31 (二)編號00(1)部分面積六〇一平方公尺，分歸上訴人謝東儒、

01 謝東樹取得，並按附表編號2「分割後土地應有部分」欄所示之  
02 比例維持共有，上訴人謝東儒、謝東樹應按附表編號2「應補償  
03 他共有人金額」欄所示金額補償視同上訴人；(三)編號00(2)部  
04 分面積九五二平方公尺，分歸視同上訴人取得，並按附表編號3  
05 「分割後土地應有部分」欄所示之比例維持共有；(四)編號00  
06 (3)部分面積二八二平方公尺，由兩造按原應有部分比例維持  
07 共有。

08 第一、二審訴訟費用由兩造各按附表「原應有部分比例」欄所示  
09 比例負擔。

#### 10 事實及理由

11 一、上訴人范松就兩造共有坐落桃園市○○區○○段00地號土地  
12 (面積3,138m<sup>2</sup>，下稱系爭土地)，以謝東儒、謝東樹(下  
13 稱謝東儒等2人)及謝清秀、謝清光、謝煥祥、謝清宏、謝  
14 俊民、謝信民(下稱謝清秀等6人)為被告提起本件分割共  
15 有物訴訟(范松於本件起訴後取得系爭土地原共有人謝增  
16 祥、王美媿之應有部分，原應承當訴訟，惟已無訴訟上之對  
17 立關係，乃撤回對謝增祥、王美媿之訴部分，不再贅述)，  
18 查本件分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必  
19 須合一確定，謝東儒等2人提起上訴，客觀上有利益於共同  
20 訴訟人，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於  
21 同造之謝清秀等6人，爰將謝清秀等6人視同上訴人。

22 二、范松主張：兩造共有系爭土地，應有部分詳如附表所示，系  
23 爭土地並無不能分割之情形，兩造間亦無不能分割之約定，  
24 因兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定  
25 請求准予分割，並主張採變價分割之方法；如變價分割不可  
26 採，則請求依桃園市中壢地政事務所(下稱中壢地政所)製  
27 作之土地複丈成果圖乙案所示方法為原物分割【下稱乙  
28 案】，並願以提高鄰路土地價格補償他共有人等語。

29 三、謝東儒等2人則以：系爭土地上之鐵皮屋及門牌號碼桃園市  
30 ○○區○○路0段00巷000號之未辦保存登記建物(下稱系爭  
31 建物)為謝東樹單獨所有，系爭建物現為伊等與父母居住使

01 用，伊等願於分割後繼續維持共有，主張以上證4分割圖所  
02 示方法為原物分割【下稱修正後戊案】，並由其他共有人補  
03 償拆除鐵皮屋之費用；如認修正後戊案不可採，則主張依中  
04 壠地政所製作之土地複丈成果圖甲案所示方法為原物分割  
05 【下稱甲案】等語，資為抗辯。

06 四、謝清秀等6人則以：伊等不願分割後繼續維持共有，主張以  
07 中壠地政所製作之土地複丈成果圖戊案所示方法為原物分割  
08 【下稱戊案】，各共有人均有道路通行，並願補償謝東儒等  
09 2人拆除鐵皮屋之費用等語，資為抗辯。

10 五、原審判決准予分割，並以原審方案三為原物分割，范松及謝  
11 東儒等2人均不服，分別提起上訴。范松聲明：(一)原判決廢  
12 棄，先位主張變價分割，備位主張乙案；(二)謝東儒等2人上  
13 訴駁回。謝東儒等2人聲明：(一)原判決廢棄，依序主張修正  
14 後戊案、甲案；(二)范松上訴駁回。謝清秀等6人則答辯聲  
15 明：上訴駁回，主張戊案。

16 六、查系爭土地為兩造共有，目前應有部分詳如附表所示之事  
17 實，有系爭土地之登記謄本在卷可稽（見本院卷三第127至1  
18 32頁），堪信屬實。

19 七、本院之判斷：

20 范松請求准予分割系爭土地，惟兩造各自主張之分割方案不  
21 同，是本件之爭點為：系爭土地之分割方法為何？茲分述如  
22 下：

23 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
24 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  
25 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按，分割之方法不  
26 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  
27 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以  
28 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  
29 者，得將原物分配於部分共有人。於原物分配顯有困難時，  
30 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分  
31 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以

01 原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部  
02 分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有  
03 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。  
04 民法第824條第2、3、4項分別定有明文。又分割共有物訴  
05 訟，屬於形成判決性質，當事人所提之分割方案，均不生拘  
06 束法院之效力，定共有物分割之方法，固可由法院自由裁  
07 量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分  
08 割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共  
09 有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。

10 (二)經查：

- 11 1. 范松主張系爭土地整筆並無因使用目的不能分割，兩造亦無  
12 不分割之協議乙節，為謝東儒等2人及謝清秀等6人所不爭。  
13 系爭土地使用分區為都市計畫內農業區，使用類別為建築用  
14 地之事實，有系爭土地之登記謄本及中壢地政所民國109年1  
15 月31日函文在卷可稽（見司調卷第5頁；原審卷一第15、16  
16 頁；本院卷三第127至132頁），是系爭土地可供建築使用，  
17 非屬農業用地，無需受農業發展條例、農業用地興建農舍辦  
18 法關於農舍興建使用之限制。
- 19 2. 系爭土地在68年6月2日之都市計畫（名稱：高速公路中壢及  
20 內壢交流道附近特定區計畫）發布前，於66年間已為「建」  
21 地目（見原審卷一第23頁；本院卷二第339頁；本院卷三第7  
22 9、81頁），依都市計畫法桃園市施行細則第32條規定（見  
23 本院卷三第171頁），其建築物及使用，應依下列規定辦  
24 理：一、建築物簷高不得超過14公尺，並以4層為限，建蔽  
25 率不得大於60%，容積率不得大於180%。二、土地及建築物  
26 除作居住使用及建築物之第1層得作小型商店及飲食店外，  
27 不得違反農業區有關土地使用分區之規定。三、原有建築物  
28 之建蔽率已超過第1款規定者，得就地修建。但改建、增建  
29 或拆除後新建，不得違反第1款之規定。前項第2款所訂小型  
30 商店之樓地板面積不得超過500方公尺，小型飲食店之樓地  
31 板面積不得超過300平方公尺；其合併設置於單一建築基地

01 者，樓地板面積總和以500平方公尺為限。故系爭土地如採  
02 原物分割方法，需考量將來分割後各區塊土地能否符合前述  
03 限制而可供建築使用之問題，且兩造均同意分割後保留6公  
04 尺寬度之道路以供通行。

05 3.系爭土地上之地上物，除有謝東樹所有之系爭建物（作為居  
06 住使用）及鐵皮屋（作為倉庫使用）外，其餘則屬老舊平房，  
07 已無經濟價值等情，有原審之勘驗筆錄、原審囑託中壢  
08 地政所測量地上物坐落情形之土地複丈成果圖、系爭建物之  
09 稅籍資料、中壢地政所109年4月30日函文、兩造陳報之現場  
10 照片及位置圖在卷可憑（見原審卷一第105至111、155、15  
11 7、173、189至199頁；本院卷一第237至277、281至313  
12 頁），又兩造均同意前述老舊平房於分割後無保留之必要等  
13 語（見本院卷一第320頁）。系爭建物雖屬未辦保存登記建  
14 物，惟考量其係供謝東儒等2人與家人居住使用，且具有相  
15 當之經濟價值，應予保留，避免損及謝東儒等2人之權益及  
16 有害社會經濟。

17 4.經本院綜合考量後，系爭土地之分割方案應以乙案為適當，  
18 較能兼顧各共有人之利益及最符合系爭土地整體利用之經濟  
19 效益：

20 (1)從系爭土地分割後各區塊土地之完整及形狀觀之，如採甲案  
21 （見本院卷二第63頁），將使編號00（0）部分呈現L之形  
22 狀，不利於建築使用，對於取得該部分之共有人，顯屬不  
23 利。如採戊案（見本院卷二第217頁），將供兩造通行之道  
24 路劃設於中央偏左側之位置，該道路有二個曲折轉彎，且使  
25 編號00（1）、00（5）、00（6）部分呈現多角不規則狀，  
26 尚非適當，況系爭土地分割後各區塊土地僅供建築居住使用  
27 及建築物之第1層得作小型商店及飲食店，並受有建築物高  
28 度、樓層、建蔽率及容積率之相當限制，已如前述，戊案將  
29 使分割後之00（3）至00（7）部分面積狹小，亦不利於建築  
30 使用。至修正戊案（見本院卷二第191頁），除有與前述戊  
31 案一樣之問題存在外，另使該圖示②部分之形狀更加不規

01 則，更非適宜。

02 (2)從系爭土地分割後各區塊土地之總價值觀之，經本院囑託誠  
03 立不動產估價師聯合事務所就不同之分割方案予以鑑價，經  
04 該所斟酌使用現況、法定管制事項、市場概況、區域因素等  
05 情，認定甲案總計為198,939,972元，乙案總計為201,253,1  
06 29元，另中壢地政所製作之土地複丈成果圖丙案【下稱丙  
07 案】（見本院卷二第67頁）總計為200,935,504元，中壢地  
08 政所製作之土地複丈成果圖丁案【下稱丁案】（見本院卷二  
09 第69頁）總計為196,285,474元，戊案總計僅有195,804,378  
10 元，有該事務所之鑑價報告書在卷可證（見本院卷三第12、  
11 13頁），乙案為系爭土地分割後各區塊土地總價值最高之分  
12 割方法，戊案則為系爭土地分割後各區塊土地總價值最低之  
13 分割方法（修正戊案亦有類此情形），故以系爭土地之整體  
14 經濟效用及全體共有人之利益而言，採乙案分割，較為有  
15 利，採戊案分割，最為不利。

16 (3)按關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例  
17 分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，  
18 仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價  
19 值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公  
20 平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之  
21 利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按  
22 其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院63年  
23 台上字第2680號判例意旨參照）。採乙案分割時，因系爭建  
24 物位置在編號00（1）部分，故將該部分歸由謝東儒等2人取  
25 得，並按附表編號2「分割後土地應有部分」欄所示之比例  
26 維持共有；又編號00（0）部分為單面臨路，編號00（2）部  
27 分則為兩面臨路，考量附表所示系爭土地原應有部分比例之  
28 情形，將編號00（0）部分歸由范松單獨所有，可避免謝清  
29 秀等6人取得編號00（0）部分時，難以整合處理臨路之問  
30 題，故將編號00（2）部分歸由謝清秀等6人取得，並按附表  
31 編號3「分割後土地應有部分」欄所示之比例維持共有；編

01 號00(3)部分則為6公尺寬之道路供通行使用，由兩造按原  
02 應有部分比例維持共有。又系爭土地採乙案分割後各區塊土  
03 地單價並不相當，此參鑑價報告書甚明（見本院卷三第12  
04 頁），參照前述說明，應依其價值按其應有部分比例分配，  
05 而非單純逕依原物之數量按其應有部分之比例分配。查范松  
06 單獨取得編號00(0)部分及編號00(3)道路之應有部分6/  
07 15，謝東儒等2人共同取得編號00(1)部分及編號00(3)  
08 道路之應有部分1/6，謝清秀等6人共同取得編號00(2)部  
09 分及編號00(3)道路之應有部分13/30，范松及謝東儒等2  
10 人所分配土地之價值，均高於渠等按原應有部分比例計算得  
11 分配土地之價值，謝清秀等6人所分配土地之價值，則少於  
12 渠等按原應有部分比例計算得分配土地之價值，爰命兩造各  
13 依附表所示之金額受補償或補償他人。

14 5.依民法第824條第2項第2款前段規定，法院為裁判分割，須  
15 原物分配顯有困難時，始得以變賣分配方式為之，系爭土地  
16 既得以原物分配方式予以分割，已如前述，自無從採變價分  
17 割方式，是范松主張採變價分割方式云云，要無可採。又謝  
18 清秀等6人在原審及本院審理時均曾表示願意分割後繼續維  
19 持共有之意思（見原審卷一第201至207頁；本院卷一第11  
20 6、220頁），嗣後因主張採戊案分割始表示分割後不願繼續  
21 維持共有，惟系爭土地如採戊案分割，將使系爭土地分割後  
22 部分區塊土地形狀不規則、面積狹小，不利於建築使用，並  
23 造成分割後土地整體價值及經濟效用顯著偏低，對全體共有  
24 人均屬不利，非僅影響謝清秀等6人而已，另斟酌使謝清秀  
25 等6人分配取得兩面臨路之編號00(2)部分，有利於渠等多  
26 數人之合併建築利用，增進經濟效益，爰依民法第824條第4  
27 項規定意旨，基於共有人之利益或其他必要情形，認謝清秀  
28 等6人就編號00(2)部分於分割後繼續維持共有，較為允  
29 當。

30 八、綜上所述，系爭土地並無依法令或使用目的不能分割或契約  
31 訂有不能分割期限等情事，范松依民法第823條、第824條規

01 定，訴請裁判分割，為有理由。本院審酌系爭土地之地上物  
02 現狀、整體利用之效益、共有人之利益、分割方法之優劣等  
03 情，認應採如附圖乙案所示之分割方法：編號00（0）部分  
04 歸由范松單獨取得；編號00（1）部分歸由謝東儒等2人共同  
05 取得並按附表編號2「分割後土地應有部分」欄所示之比例  
06 維持共有；編號00（2）部分歸由謝清秀等6人共同取得並按  
07 附表編號3「分割後土地應有部分」欄所示之比例維持共  
08 有；編號00（3）部分則由兩造按原應有部分比例繼續維持  
09 共有，兩造間就不足分配之應有部分則以附表所示之金錢補  
10 償之。原審判命之分割方法，未考慮系爭建物於分割後有拆  
11 除之問題，且使對立之范松與謝清秀等6人於分割後就道路  
12 以外之部分繼續維持共有，尚未妥適，范松、謝東儒等2人  
13 上訴意旨分別指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，  
14 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。又本件訴訟費用之負  
15 擔，應依兩造就系爭土地原應有部分之比例計算，詳如附表  
16 所示。

17 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  
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
19 逐一論列，附此敘明。

20 十、據上論結，本件上訴均為有理由，依民事訴訟法第450條、  
21 第80條之1，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

23 民事第二十五庭

24 審判長法 官 潘進柳

25 法 官 呂綺珍

26 法 官 林俊廷

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  
31 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

01 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  
02 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  
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日  
05 書記官 高瑞君