# 臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第608號

上　訴　人　曾靜妤
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　湯明亮律師
視同上訴人　合作金庫商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　雷仲達
訴訟代理人　魏平政律師
複　代理人　翁詩淳律師
　　黃子懿律師
被　上訴人　益琦建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　周元琪
訴訟代理人　姚文勝律師
　　郭俊廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年6月14日臺灣新北地方法院110年度重訴字第446號第一審判決提起上訴，本院於111年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為「兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地之分割方法為由被上訴人及視同上訴人原物分割取得，並按應有部分即被上訴人一四四○○分之四九六八、視同上訴人一四四○○分之九四三二之比例保持共有，並由被上訴人補償上訴人新臺幣肆拾肆萬壹仟零貳拾捌元」。

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

人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。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，共同訴訟人中之一人對於第一審判決提起上訴，係為有利益於其他共同訴訟人之行為，依同條項第1款之規定，其效力及於未提起上訴之其他共同訴訟人，自應列其他共同訴訟人亦為上訴人（最高法院42年台上字第318號判決意旨參照）。本件被上訴人於原審以其餘共有人為被告，請求裁判分割共有物即坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於共有人即共同訴訟之各人必須合一確定。原審判決後，雖僅上訴人提起上訴，惟形式上有利益於共同訴訟人，依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，上訴之效力及於原審其餘共同被告，其餘共同被告雖未提起上訴，仍應視同上訴。

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。被上訴人於原審聲明請求：兩造共有系爭土地請求准予分割，分割方法為由被上訴人取得上訴人之應有部分14400分之68，再與視同上訴人就其應有部分比例與被上訴人保持共有，並由被上訴人補償新臺幣（下同）44萬837元予上訴人，嗣於本院審理時更正起訴聲明為：兩造共有系爭土地之分割方法為由被上訴人及視同上訴人原物分割取得，並按應有部分即被上訴人14400分之4968、視同上訴人14400分之9432之比例保持共有，並由被上訴人補償上訴人44萬1,028元。核其上開聲明之變更，係將系爭土地之分割方法更加具體明確化，以符合原物分割性質，屬補充及更正事實上陳述，依民事訴訟法第256條之規定，非屬訴之變更或追加。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：系爭土地為其與上訴人及訴外人張乃鑫、蔡

朝琴、蘇榮吉、吳秀如、李文祥、李政道、李淑蛾、李淑珠、林彥宏、林秋貴、林峯正、郭林慧芬、王克仁、王莉雯、王寶月、李廟燈、林秋蓮、李慶森、林君立及張高祥等人（以下合稱張乃鑫等20人）所分別共有，嗣張乃鑫等20人將各自所有系爭土地之應有部分均信託予視同上訴人。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造亦無約定不分割之期限，又被上訴人與張乃鑫等20人受託之視同上訴人分別協商後，均同意就系爭土地仍按各自應有部分比例與被上訴人保持共有關係，惟不願意再與上訴人維持共有，並同意由被上訴人以價金補償上訴人，由被上訴人取得上訴人就系爭土地之應有部分14400分之68。而經被上訴人向上訴人表達願以每坪土地125萬元，共計57萬5,000元之價格向其購買系爭土地之應有部分，遭上訴人拒絕，顯見兩造間就系爭土地分割方法無法達成協議等情，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為分割系爭土地，分割方法為由被上訴人及視同上訴人原物分割取得，並按應有部分即被上訴人14400分之4968、視同上訴人14400分之9432之比例保持共有，並由被上訴人金錢補償上訴人之判決。原審判決由被上訴人取得上訴人之應有部分，再與視同上訴人就其應有部分與被上訴人保持共有，並由被上訴人補償44萬1,028元予上訴人，上訴人提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：兩造無法達成協議，自應依民法第824條第2項規定，提出分割方案，以原物分配予各共有人為原則，並先位主張應全數分配予上訴人，備位主張在原物分配顯有困難時，則得變賣共有物，以價金分配於各共有人。本件若採原物分配予共有人，將造成土地面積過小，採原物分配顯有困難，自得變賣共有物，而就變價分割而言，系爭土地變價分割後由需用土地者取得系爭土地所有權，使產權單純，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益，且變價分割方式在自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，使系爭土地之市場價值極大化，讓各共有人能按其應有部分比例分配

合理之價金，以兼顧各共有人之利益及公平。再者，變賣共有物時，兩造仍得決定是否參與競標或行使優先承買權，而單獨取得共有物之所有權，故系爭土地之分割方法，應以變價分割方式並按應有部分比例分配價金，始為適當。被上訴人主張之分割方法，僅係以金錢購買上訴人之應有部分，仍與其他共有人維持共有關係，此與分割共有物乃在消滅共有關係之目的相悖，並違反憲法所保障上訴人私有財產權之立法意旨，且倘被上訴人日後不願再與其他共有人維持共有關係，雙方仍會再發生紛爭，顯不符合共有人全體利益等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。

三、視同上訴人則以：視同上訴人謹遵信託委託人即張乃鑫等20人之意思，同意將兩造共有之系爭土地予以分割，分割方法即如同被上訴人主張之分割方案，並願與被上訴人維持共有關係等語。

四、本件經兩造確認之不爭執事項及爭點如下（見本院卷第92頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

㈠本件不爭執事項：

1.被上訴人與張乃鑫等20人、上訴人分別共有系爭土地，張乃鑫等20人將各自所有系爭土地之應有部分均信託予受託人即視同上訴人。

2.系爭土地並無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未以契約訂有不分割之期限約定，雖兩造及視同上訴人均同意分割，但兩造無法就分割方法達成協議。

㈡本件爭點：系爭土地適合之分割方法為何？

五、本院之判斷：

㈠按各共有人，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。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。但各共有人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823條第1項、第824條第1、2、3項分別定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分比例各如附表所示，此有系爭土地登記謄本在卷可稽（見原審板司調卷第23頁至第35頁、第111頁至第123頁、本院卷第47頁至第53頁），又系爭土地並無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未以契約訂有不分割之期限約定，雖兩造均同意分割，但兩造無法就分割方法達成協議等情，為兩造所不爭執（見本件不爭執事項2.），是以，被上訴人依前開規定請求法院裁判分割系爭土地，洵屬有據。

㈡次按現行民法第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之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍

願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第1831號判決意旨參照），故於部分共有人表明願就分得部分維持共有，即可維持部分共有人之共有關係，而無需將土地具體分配於各共有人單獨所有。經查：

1.系爭土地面積為323.53平方公尺，上訴人應有部分為14400分之68，如採行按應有部分原物分配於各共有人之分割方法，上訴人僅能受分配約1.5278平方公尺（計算式：323.53平方公尺x68/14400≒1.5278平方公尺），面積過於細小零碎，現實利用可能性極度受限，無法有效發揮系爭土地經濟效益，自不宜採此種分割方式。惟系爭土地除上訴人以外之其餘共有人即被上訴人、視同上訴人暨其委託人張乃鑫等20人均已表明願與除上訴人以外之其餘共有人按各自應有部分比例保持共有關係，並同意被上訴人所提分割方案，即將系爭土地原物分割予被上訴人及視同上訴人並保持共有，並由被上訴人以價金補償上訴人等情，有歷次開庭筆錄及張乃鑫等20人出具之同意書在卷可參（見原審板司調卷第37頁至第75頁、原審卷第38頁、第48頁、本院卷第90頁、第100頁、第231頁），又被上訴人與張乃鑫等20人就系爭土地及相鄰土地已有預定之開發計畫，張乃鑫等20人乃將各自所有系爭土地之應有部分信託登記予受託人即視同上訴人，亦有張乃鑫等20人與被上訴人簽立之土地合建契約書補充協議書存卷可考（見本院卷第121頁至第199頁），本院審酌被上訴人、視同上訴人就系爭土地應有部分合計高達14400分之14332，且已就系爭土地之開發合建事宜達成共識，是按被上訴人主張將系爭土地原物分割由被上訴人、視同上訴人取得，並按應有部分即被上訴人14400分之4968、視同上訴人14400分之9432之比例保持共有，實符合系爭土地之經濟效用及多數共有人之意願與利益，應認被上訴人所提上開分割方案，核屬適當。

2.上訴人雖主張被上訴人所提分割方案與分割共有物乃在消滅共有關係之目的相悖，並違反憲法所保障上訴人私有財產權之立法意旨云云。惟本件既採原物分割，因上訴人受分配過於細小，無法利用，分配顯有困難，因而將原物分配予部分共有人即被上訴人與視同上訴人，依前開最高法院判決意旨，如部分共有人表明願維持共有，即可維持部分共有人之共有關係，系爭土地除上訴人以外之其餘共有人均表明願維持共有，即得令其等就分得部分保持共有關係，無強行將土地分割為單獨所有之必要；又上訴人與系爭土地其餘共有人不願維持共有關係，倘將系爭土地按上訴人應有部分比例單獨分割，上訴人僅能受分配約1.5278平方公尺，面積顯然過小，難以進行開發利用，已如前述，反而對上訴人不利。從而，本件採行被上訴人所提之分割方案，並無上訴人所指違背分割共有物之立法目的或侵害其財產權之情事。

3.上訴人復主張系爭土地之分割方案應採將系爭土地分歸由上訴人所有，由上訴人以金錢補償被上訴人及視同上訴人，或將系爭土地變賣，所得價金按共有人應有部分比例分配云云。然上訴人就系爭土地之應有部分僅為14400分之68，相較於被上訴人、視同上訴人就系爭土地應有部分合計高達14400分之14332，比例相差過於懸殊，且上訴人亦自陳目前就系爭土地尚未有合建計畫（見本院卷第233頁），故上訴人主張之上開原物分割方案，純粹僅考量自身利益，而未顧及多數共有人之意願與利益，自非適宜之分割方法；另因共有物之裁判上分割，應以原物分割為原則，已如前述，本件既認將系爭土地原物分割由部分共有人即被上訴人、視同上訴人取得，並按應有部分即被上訴人14400分之4968、視同上訴人14400分之9432之比例保持共有之分割方案為適宜，而無原物分配顯有困難之情事，自無變賣共有物之必要；況且如進行拍賣變價程序，勢必造成系爭土地開發計畫延宕，對本件共有人並非有利，則上訴人主張將系爭土地變賣再以價金分配予各共有人之變價分割方式，亦非妥適。

㈢另按以原物為分配時，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3項亦有明文。本件依上開原物分割方法，上訴人未受原物分配，即得依上開規定受金錢補償。而經原審囑託易翔不動產估價師事務所鑑定後，認上訴人就系爭土地應有部分之價值為每坪95萬4,192元，此有該估價師事務所民國111年3月28日翔字第11032801號函檢附之不動產估價報告書可稽（見原審卷第172頁至第173頁），兩造復對於該鑑定之單價均表示無意見（見原審卷第220頁、本院卷第93頁），又系爭土地面積為323.53平方公尺，此有土地登記謄本在卷可考（見原審板司調卷第23頁、第111頁、本院卷第47頁），依上訴人應有部分14400分之68計算，僅1.5278平方公尺，換算約為0.4622坪（計算式：1.5278平方公尺×0.3025≒0.4622坪），則上訴人就系爭土地應有部分價值約為44萬1,028元（計算式：95萬4,192元×0.4622坪＝44萬1,028元，元以下四捨五入），故本院認應由受較多分配之被上訴人補償未受原物分配之上訴人44萬1,028元，應屬合理。至鑑定報告書誤認系爭土地面積為353.53平方公尺，致所核算上訴人就系爭土地應有部分面積為0.505坪、價值為48萬1,867元，容有違誤，無從遽以採納。再就上訴人主張被上訴人補償44萬1,028元金額過低乙節，然上訴人既已於本院111年9月23日準備程序時表示對鑑定報告所鑑定上訴人應有部分之土地單價為每坪95萬4,192元不爭執，對於原審依據系爭土地正確面積核算之找補金額44萬1,028元亦無意見等語（見本院卷第93頁），則其事後空言改稱該補償金額過低云云，顯無可取。

六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割兩造共有之系爭土地，於法並無不合，本院審酌兩造所提方案、各共有人意願並兼顧兩造利益，認依被上訴人提出之分割方法應屬適宜，即由被上訴人及視同上訴人原物分割取得，並按應有部分即上訴人14400分之4968、視同上訴人14400分之9432之比例保持共有，並由被上訴人補

償上訴人44萬1,028元。從而，原審依被上訴人所提分割方法為分割，並無不當，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又原判決主文第1項所載之分割方法原依被上訴人起訴聲明為記載，因用詞未符原物分割性質，被上訴人業於本院更正起訴聲明如前所述，爰將原判決主文第1項更正如本判決主文第3項所示。

七、末按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件原判決並無不合，上訴人提起上訴為無理由，且由敗訴之上訴人負擔訴訟費用並無顯失公平之情事，爰命第二審訴訟費用由上訴人負擔。

八、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。

九、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78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　30　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

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　　111　　年　　12　　月　　1　　日

書記官　任正人

附表：

| 編號 | 共　有　人 | | 應有部分比例 |
|---|---|---|---|
| 1 | 被上訴人益琦建設股份有限公司 | | 4900/14400 |
| 2 | 上訴人曾靜妤 | | 68/14400 |
| 3 | 視同上訴人合作金庫商業銀行股份有限公司 | 信託委託人張乃鑫 | 411/14400 |
| | | 信託委託人蔡朝琴 | 231/14400 |
| | | 信託委託人蘇榮吉 | 311/14400 |
| | | 信託委託人吳秀如 | 274/14400 |
| | | 信託委託人李文祥 | 296/14400 |
| | | 信託委託人李政道 | 420/14400 |
| | | 信託委託人李淑娥 | 48/14400 |
| | | 信託委託人李淑珠 | 48/14400 |
| | | 信託委託人林彥宏 | 220/14400 |
| | | 信託委託人林秋貴 | 55/14400 |
| | | 信託委託人林峯正 | 220/14400 |
| | | 信託委託人郭林慧芬 | 550/14400 |
| | | 信託委託人王克仁 | 11/14400 |
| | | 信託委託人王莉雯 | 439/14400 |
| | | 信託委託人王寶月 | 366/14400 |
| | | 信託委託人李廟燈 | 848/14400 |
| | | 信託委託人林秋蓮 | 628/14400 |
| | | 信託委託人李慶森 | 89/14400 |
| | | 信託委託人林君立 | 767/14400 |
| | | 信託委託人張高祥 | 3200/14400 |