

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第18號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 國王投資有限公司

法定代理人 陳國顏

訴訟代理人 丁榮聰律師

許文懷律師

上訴人 李正義

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 黃萱晴律師

視同上訴人 蔡文良

訴訟代理人 蔡憲旭

視同上訴人 李徐春枝

李張玉霞

吳秋龍

吳柏慶

林阿賜

蔡仲泰

蔡耿綸

蔡耿堯

林美玉

林許秀美

兼上一人

訴訟代理人 施志明

視同上訴人 柳振興

柳阿甘

柳美子

01 白宗賢
02 白鎮豪
03 白雪慧
04 白瑞媛
05 陳柏廷
06 林家弘
07 吳順雄
08 兼 上 一 人
09 訴訟代理人 吳金城
10 視同上訴人 吳泓毅
11 蔡永祥 (即莊明淑之承受訴訟人)
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 蔡永吉 (即莊明淑之承受訴訟人)
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 蔡瑞錦 (即莊明淑之承受訴訟人)
18 0000000000000000
19 0000000000000000
20 陳進慶 (即林却之承受訴訟人)
21 0000000000000000
22 陳秀珠 (即林却之承受訴訟人)
23 0000000000000000
24 林秀華 (即林却之承受訴訟人)
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 陳進財 (即陳林笑之承受訴訟人)
28 0000000000000000
29 陳彥綸 (即陳林笑之承受訴訟人)
30 0000000000000000
31 陳慈玉 (即陳林笑之承受訴訟人)

01 0000000000000000

02 陳玫君（即陳林笑之承受訴訟人）

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 上 一 人

06 訴訟代理人 鄭家源

07 0000000000000000

08 視同上訴人 陳湘慧（即陳林笑之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 被 上 訴 人 李 威 志

12 0000000000000000

13 訴訟代理人 張均愷

14 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年6
15 月19日臺灣士林地方法院111年度訴字第1556號第一審判決提起
16 上訴，本院於114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 上訴駁回。

19 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

20 原判決主文第四項之「附表所示比例」，應更正如本判決附表
21 「應有部分」欄所示。

22 事實及理由

23 壹、程序方面：

24 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
25 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
26 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。又分割共有物
27 之訴為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於各土地共有人必
28 須合一確定，共同訴訟人之一人對於第一審判決提起上訴，
29 係為有利益於其餘共同訴訟人之行為，其效力及於其餘共同
30 訴訟人。查被上訴人於原審起訴請求分割兩造共有坐落臺北
31 市○○區○○段○小段232、236、237、238、239地號土地

01 (下逕稱地號，合稱系爭土地)，其訴訟標的對於共同訴訟
02 之各人間必須合一確定。是上訴人即原審被告國王投資有限
03 公司（下稱國王公司）、李正義（下逕稱其名，並與國王公
04 司合稱上訴人）提起第二審上訴，依上開規定，其效力及於
05 同造未提起上訴之蔡文良、李徐春枝、李張玉霞、吳秋龍、
06 吳柏慶、林阿賜、蔡仲泰、蔡耿綸、蔡耿堯、林美玉、林許
07 秀美、施志明、柳振興、柳阿甘、柳美子、白宗賢、白鎮
08 豪、白雪慧、白瑞媛、陳柏廷、林家弘、吳順雄、吳金城、
09 吳泓毅、蔡永祥、蔡永吉、蔡瑞錦、陳進慶、陳秀珠、林秀
10 華、陳進財、陳彥綸、陳慈玉、陳玫君、陳湘慧（下分稱其
11 名，合稱視同上訴人），爰併列其等為視同上訴人。

12 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
13 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。故
14 在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為
15 求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對
16 造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，
17 該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施
18 訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法院110年
19 度台上字第122號判決意旨參照）。經查：

20 (一)本件原審被告陳林笑、林却於訴訟繫屬中死亡，經原審分別
21 准由陳進財、陳彥綸、陳慈玉、陳玫君、陳湘慧（下稱陳進
22 財等5人）、陳進慶、陳秀珠、林秀華（下稱陳進慶等3人）
23 聲明承受訴訟，並於原判決主文第一、二項判決陳進財等5
24 人應就被繼承人陳林笑所遺系爭土地各應有部分1/96（如原
25 判決附表編號16所示）；陳進慶等3人應就被繼承人林却所
26 遺系爭土地各應有部分1/16（如原判決附表編號8所示），
27 各辦理繼承登記。陳進財等5人於民國111年10月3日、112年
28 7月24日就上開土地應有部分辦理繼承、分割繼承登記，而
29 由陳進財、陳玫君、陳湘慧取得應有部分各1/384、陳彥
30 綸、陳慈玉取得應有部分各1/768，後陳湘慧將其取得之應
31 有部分，再於114年3月5日以贈與為原因移轉登記為陳玫君

01 所有；另陳進慶等3人於111年12月21日就上開土地應有部分
02 辦理分割繼承登記，而由陳進慶單獨取得應有部分各1/16，
03 陳秀珠、林秀華則未取得系爭土地之應有部分，有系爭土地
04 之土地建物查詢資料、異動索引查詢資料可稽（見本院卷二
05 第244頁至245頁、251頁至252頁、259頁至260頁、267頁至2
06 68頁、275頁至276頁、283頁至286頁、294頁至297頁、305
07 頁至308頁、316頁至319頁、327頁至330頁）。依上說明，
08 陳湘慧、陳秀珠、林秀華現雖非系爭土地之共有人，然未脫
09 離訴訟，仍為當事人，爰仍併列為視同上訴人。

10 (二)被上訴人於提起本件訴訟後之112年4月18日，將系爭土地應
11 有部分各48分之1全部移轉登記予國王公司，已非系爭土地
12 之共有人，有土地登記謄本、異動索引查詢資料可考（見原
13 審卷一第462頁至468頁、本院卷二第284頁、295頁、306
14 頁、317頁、328頁），惟其未脫離訴訟，而仍為被上訴人。

15 三、又按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在取得訴訟能力
16 之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受
17 時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦
18 得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第170條、第1
19 75條、第178條分別定有明文。查陳彥綸為00年00月00日出
20 生，於本件訴訟繫屬時尚未成年，嗣陳彥綸於000年00月00
21 日滿18歲而成年，並經本院於114年10月23日裁定命陳彥綸
22 本人為承受訴訟人，續行訴訟（見本院卷二第357至360
23 頁），核與上開規定相符。

24 四、再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
25 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
26 又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
27 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
28 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
29 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張
30 之分割方案，僅供法院參考而已，是以當事人主張之分割方
31 案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或

01 追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之
02 變更或追加。查被上訴人上訴後為分割方案之調整（詳後
03 述），揆諸前開說明，僅屬補充及更正事實上或法律上之陳
04 述，非屬訴之變更。

05 五、復按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
06 人之聲請，由其一造辯論而為判決。前項規定，於訴訟標的
07 對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同
08 訴訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385條第1
09 項、第2項分別定有明文。本件除林許秀美、施志明以外之
10 視同上訴人、被上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，因本件訴訟
12 標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，已如前述，依民事
13 訴訟法第385條第2項規定，亦得適用同條第1項之規定，爰
14 由上訴人對被上訴人，及同造之除林許秀美、施志明以外之
15 視同上訴人，聲請由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、被上訴人主張：系爭土地為如附表所示兩造共有，所有權應
18 有部分分別詳如附表所示，其中共有人即原審被告陳林笑已
19 於111年7月31日死亡，全體繼承人為陳進財等5人，其等就
20 被繼承人陳林笑所遺系爭土地應有部分尚未辦理繼承登記；
21 共有人即原審被告林却已於同年7月26日死亡，全體繼承人
22 為陳進慶等3人，其等就被繼承人林却所遺系爭土地應有部
23 分尚未辦理繼承登記；共有人即原審被告莊明淑已於同年10
24 月18日死亡，全體繼承人為蔡永祥、蔡永吉、蔡瑞錦（下稱
25 蔡永祥等3人），其等就被繼承人莊明淑所遺系爭土地應有
26 部分尚未辦理繼承登記；又系爭土地並無因物之使用目的不
27 能分割，亦無契約訂有不分割之期限，且兩造無法就分割方
28 法達成協議，而將系爭土地變賣，以價金分配於各共有人，
29 可充分發揮土地經濟效益，並徹底消滅共有關係。爰依民法
30 第823條第1項、第824條第2項規定，聲明請求：（一）陳進財等
31 5人應就被繼承人陳林笑所遺如原判決附表編號16所示土地

01 所有權應有部分辦理繼承登記；(二)陳進慶等3人應就被繼承
02 人林却所遺如原判決附表編號8所示土地所有權應有部分辦
03 理繼承登記；(三)蔡永祥等3人應就被繼承人莊明淑所遺如原
04 判決附表編號4所示土地所有權應有部分辦理繼承登記；(四)
05 兩造共有系爭土地應予變賣，所得價金由兩造按如原判決附
06 表所示比例分配之。嗣其於本院準備程序中主張：土地已移
07 轉給國王公司，陳述如國王公司意見等語。

08 二、上訴人、視同上訴人部分：

09 (一)國王公司則以：不同意被上訴人請求分割系爭土地，亦無分
10 割方案。237、238、239地號土地、因使用性質即使用分區
11 不同，不應合併分割，其餘232、236地號土地因共有人並非
12 完全相同且未經各不動產應有部分過半數共有人之同意，亦
13 不符合民法第824條第6項規定合併分割之要件。被上訴人曾
14 於原審審理時請求撤回本件起訴，林許秀美、施志明雖不同
15 意被上訴人撤回，然其等並非232地號土地之共有人，應無
16 權就此部分之撤回起訴異議，是232地號土地之全體共有人
17 既對於被上訴人之撤回起訴無異議，本件關於232號土地之
18 訴訟已因被上訴人撤回而終結，原判決就此部分構成訴外裁
19 判。又被上訴人提起本件訴訟後，於112年4月18日將其系爭
20 土地應有部分移轉予國王公司，其已非系爭土地共有人，本
21 件訴訟欠缺權利保護必要。另林許秀美、施志明就除232地
22 號土地外之系爭土地持分僅各占48/1024，且絕大多數共有
23 人已於原審表明不願分割，林許秀美、施志明主張變價分
24 割，將破壞其餘共有人對系爭土地之長期規劃，構成民法第
25 148條第1項規定權利濫用等語。

26 (二)李正義則以：系爭土地絕大多數共有人明確表示願維持共
27 有，原判決未審及此，遽判決變價分割，違反共有人之意
28 願，林許秀美、施志明主張變價分割已侵害絕大多數共有
29 人之利益，顯有構成民法第148條權利濫用之虞；如必須分
30 割，請求原物分割，分割方案如附圖所載等語。

31 (三)林許秀美、施志明則以：不同意上訴人之分割方案，系爭土

01 地共有人眾多，原判決採取變價分割應屬適當，如進入拍賣
02 程序，伊有能力處理拍賣問題，這是法律上的權利，並無權
03 利濫用等語。

04 (四)蔡文良、李徐春枝、李張玉霞、吳秋龍、吳柏慶、蔡仲泰、
05 蔡耿綸、蔡耿堯、林美玉未於言詞辯論期日到庭，惟其等於
06 本院行準備程序時以言詞或具狀陳稱：同意李正義所提分割
07 方案，有意願與李正義繼續維持共有關係等語。

08 (五)吳順雄、吳金城、陳攻君未於言詞辯論期日到庭，惟依其於
09 本院行準備程序時陳稱：希望維持原狀不分割等語。

10 (六)陳進財未於言詞辯論期日到庭，惟依其於本院行準備程序時
11 陳稱：不同意分割等語。

12 (七)柳振興、柳阿甘、柳美子、白宗賢、白鎮豪、白雪慧、白瑞
13 媛、林家弘、吳泓毅、蔡永祥、蔡永吉、陳彥綸、陳慈玉、
14 陳湘慧未於本院審理時到庭，亦未提出書狀作何陳述，惟依
15 其等於原審之陳述則以：不同意分割，亦無分割方案等語。

16 (八)林阿賜、陳柏廷、蔡瑞錦、陳進慶、陳秀珠、林秀華未於本
17 院及原審審理時到庭，亦未提出書狀作何陳述。

18 三、原審判命：(一)陳進財等5人應就被繼承人陳林笑所遺如原判
19 決附表編號16所示土地所有權應有部分辦理繼承登記；(二)陳
20 進慶等3人應就被繼承人林却所遺如原判決附表編號8所示土
21 地所有權應有部分辦理繼承登記；(三)蔡永祥等3人應就被繼
22 承人莊明淑所遺如原判決附表編號4所示土地所有權應有部
23 分辦理繼承登記；(四)兩造共有系爭土地應予變賣，所得價金
24 由兩造按如原判決附表所示比例分配之。上訴人不服，提起
25 上訴，並均上訴聲明：(一)原判決關於兩造共有系爭土地應予
26 變賣，所得價金由兩造按如原判決附表所示比例分配部分廢
27 棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
28 人則答辯聲明：上訴駁回【原判決主文第一、二、三項判命
29 陳進財等5人、陳進慶等3人、蔡永祥等3人辦理繼承登記部
30 分，未據其等聲明不服，已告確定，非本院審理範圍】。

31 四、本院之判斷：

01 (一)被上訴人請求分割系爭土地，為有理由；

02 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限。民法第823條第1項定有明文。查系爭土地係屬共
05 有，各共有人應有部分比例如附表所示，並有系爭土地之土
06 地登記第三類謄本、土地建物查詢資料在卷可憑（見原法院
07 111年度士司調字第67號卷【下稱調字卷】，卷一第20頁至8
08 2頁、本院卷二第241頁至277頁）。且參諸前開土地登記資
09 料，其上關於土地使用分區及使用地類別之記載均為空白
10 （見本院卷二第241頁、246頁、254頁、262頁、270頁），
11 又237、239地號土地使用分區係都市計畫劃定之道路用地
12 （公共設施用地），232、236、238地號土地之使用分區為
13 第二種住宅，目前無建築執照聲請紀錄，亦無建築基地法定
14 空地分割辦法之適用，有臺北市士林地政事務所112年2月6
15 日北市士地測字第1127001592號函、臺北市政府都市發展局
16 112年2月23日北市都授建字第1126009208號函存卷可參（見
17 原審卷一第352頁、382頁）；再系爭土地非屬耕地，無農業
18 發展條例之分割限制，並依卷附李正義提出之現場照片，及
19 臺北地政雲空照圖、地籍圖資料所示，系爭土地尚無現有巷
20 道或公共設施存在（見本院卷二第87頁至93頁），堪認系爭
21 土地依其使用目的並無不能分割情形，且兩造並未主張因契
22 約訂有不分割之期限，致不能分割之情形存在，復就分割方
23 法迄無法達成協議，是被上訴人訴請裁判分割系爭土地，於
24 法自屬有據。

25 2.上訴人雖辯稱：被上訴人已將系爭土地應有部分出售予國王
26 公司，而無權利保護必要，且232地號土地部分之訴訟業因
27 被上訴人撤回而終結，又林許秀美、施志明應有部分極低，
28 其等主張分割係權利濫用，並侵害依憲法第15條所保障之財
29 產權云云。惟查：

30 (1)按分割共有物係以消滅共有關係為目的，故提起分割共有物
31 之訴，必以「物係存在共有關係」為前提，倘當事人間就物

01 並無共有關係存在，自無許其請求分割共有物之餘地。而共
02 有關係是否存在，應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準。
03 故分割共有物之訴於起訴時，雖屬共有關係，惟於事實審言
04 詞辯論終結時，若已無共有關係存在，其訴即係欠缺權利保
05 護必要。反之，倘共有物應有部分經移轉後，共有關係仍繼
06 續存在，未成為單獨所有，即有權利保護之必要。查被上訴
07 人提起本件分割共有物訴訟後，雖將其系爭土地應有部分全
08 數移轉予國王公司，而已非系爭土地共有人，然系爭土地之
09 共有關係仍然存在，未因此而成為單獨所有，依上說明，即
10 難認本件訴訟已欠缺權利保護必要。李正義雖舉本院臺南分
11 院97年度重上更(一)字第6號判決、最高法院112年度台上字第
12 2234號判決意旨，認本件應已欠缺權利保護必要云云，然觀
13 本院臺南分院97年度重上更(一)字第6號判決之基礎事實，係
14 於該案第二審言詞辯論終結前，原屬共有之土地業經當事人
15 依土地法第34條之1第1項規定意旨，將該土地各共有人應有
16 部分即合計所有權全部，移轉登記予第三人單獨所有，已無
17 分割共有物以消滅物之共有狀態之法律上利益，與本件系爭
18 土地尚為共有狀態不同；另最高法院112年度台上字第2234
19 號判決意旨，係在說明有瑕疵而得撤銷之股東會決議，倘經
20 股東會另予追認，或列為新議案，重行逐案討論決議通過，
21 有後一決議有效存在時，如股東提起撤銷前一決議之訴，應
22 認無實益而欠缺權利保護要件，與本件屬分割共有物訴訟之
23 情形不同，自均無從比附援引，則李正義據此而為抗辯，即
24 難憑採。

25 (2)又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已
26 為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回，被告於期日
27 到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到
28 場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，
29 十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法262條第1
30 項、第4項定有明文。查被上訴人雖於112年4月18日具狀撤
31 回本件訴訟（見原審卷一第426至430頁），惟本件業經被告

01 為言詞辯論，林許秀美、施志明並已於上開撤回書狀送達之
02 日即112年4月26日、27日起10日內之112年5月1日具狀提出
03 異議，有送達證書、異議狀在卷可稽（見原審回證卷第206
04 頁、220頁、原審卷第444頁至446頁），符於民事訴訟法第2
05 62條第4項之異議期間規定，即不生撤回起訴之效力，是本
06 件訴訟繫屬仍不因被上訴人表明撤回起訴而消滅。至林許秀
07 美、施志明固僅為236、237、238、239地號土地之共有人，
08 未持有232地號土地之應有部分（如附表編號14、24所
09 示），惟被上訴人於起訴時，既將系爭土地全部列為本件訴
10 訟裁判分割之標的物，而列各該土地之全體共有人為被告，
11 且被上訴人係具狀表示撤回全部訴訟，則被告已為本案言詞
12 辯論時，自應得全體被告同意，始生撤回全部訴訟之效力，
13 不應就同一訴訟割裂法律適用，而認被告僅得就其為共有人
14 之土地部分，具有不同意原告撤回訴訟之異議權。是國王公
15 司辯稱232地號土地之分割共有物訴訟已歸於消滅，不在審
16 理範圍，原審對之裁判分割為訴外裁判云云，並無可取。

17 (3)再揆諸民法第823條第1項規定，其立法理由記載：「分割
18 者，以共有關係消滅為目的之清算程序也，共有於改良共有
19 物不無妨礙，（例如甲共有人欲改良，而乙共有人不欲
20 是。）且於共有物之融通亦多阻窒，（例如欲賣共有物非各
21 共有人同意不得為之，而得各共有人同意其事甚難。）國家
22 經濟既受損害，並易啟各共有人彼此之爭論，故法律不能不
23 予各共有人以隨時請求分割之權，使共有之關係容易消滅，
24 於公私皆有裨益。」；而按各共有人得隨時請求分割共有
25 物，此為民法第823條第1項前段所明定，此項規定係使共有
26 關係變為單獨所有，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增
27 進經濟效益（最高法院81年台上字第2688號判例意旨參
28 照）。又民法第148條權利之行使，不得以損害他人為主要
29 目的之規定，係在限制權利人行使權利，專以損害他人為主
30 要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以
31 損害他人為主要目的，即不受該條規定之限制（最高法院11

01 1年度台上字第2577號判決意旨參照)。查林許秀美、施志
02 明既係236、237、238、239地號土地之共有人，於本件分割
03 共有物訴訟中主張應裁判分割其等所有之共有土地，乃本於
04 所有權之作用，合法行使法律所賦予之權利，縱或與多數共
05 有人不同意分割之意願不同，而於他人之利益不無損害，然
06 林許秀美、施志明行使權利既能增進其等之利益，並有利於
07 共有狀態之消滅，而能促進共有物之流通及經濟效益，對公
08 共利益亦有助益，尚無從僅因其等之應有部分較少，即認其
09 等行使權利係以損害他人為主要目的，而為權利濫用，並審
10 酌前述分割共有物規定欲達成之公益目的，及本件共有人於
11 系爭土地上無現在使用中之住宅或設施（詳後述），系爭土
12 地分割不致侵害共有人與其共同生活家人適足住房權及基
13 本生活所需等節，認本件系爭土地之分割，應無侵害憲法第
14 15條之財產權保障。至李正義雖執臺灣新北地方法院111年
15 度訴字第3022號判決意旨，認林許秀美、施志明本件主張已
16 屬權利濫用云云，惟依該判決之基礎事實，係認該案原告於
17 取得土地所有權後不到1個月時間內即提起分割共有物訴
18 訟，且該案土地原已進入都更程序，其餘共有人可期待都更
19 完成後享有經濟效益，與林許秀美、施志明係於本件訴訟於
20 111年3月3日起訴（見調字卷一第4頁）前相當期間之101
21 年、108年間即因分割繼承或買賣取得236、237、238、239
22 地號土地應有部分（見本院卷二第248頁、250頁、256頁、2
23 58頁、264頁、266頁、272頁、274頁），且未見系爭土地已
24 有正在進行之開發計畫等情，尚不相同，均無從比附援引，
25 亦無拘束本院之效力，李正義此部分所辯，要非可採。

26 (二)系爭土地之分割方法以何者為適當：

27 1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
28 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
29 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分割：

30 一、以原物分割於各共有人。但各共有人均受原物之分割顯
31 有困難者，得將原物分割於部分共有人。二、原物分割顯有

01 困難時，得變賣共有物，以價金分割於各共有人；或以原物
02 之一部分分割於各共有人，他部分變賣，以價金分割於各共
03 有人。以原物為分割時，如共有人中有未受分割，或不能按
04 其應有部分受分割者，得以金錢補償之。以原物為分割時，
05 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
06 持共有。民法第824條第1至4項定有明文。又按定共有物分
07 割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，
08 但須以其方法適當者為限。法院為裁判分割時，需衡酌共有
09 物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係、
10 使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比
11 值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公
12 平（最高法院114年度台上字第298號判決意旨參照）。再按
13 分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部分
14 共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法
15 第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分歸部分
16 共有人共有，創設另一新共有關係（最高法院112年度台上
17 字第340號判決意旨參照）。

18 2. 查系爭土地之面積，其中232地號土地為376.01平方公尺、2
19 36地號土地為1596.12平方公尺、237地號土地為377.88平方
20 公尺、238地號土地為1395.47平方公尺、239地號土地為49.
21 57平方公尺（見本院卷二第241頁、246頁、254頁、262頁、
22 270頁），又232地號土地之共有人有18人，其餘土地之共有
23 人有31人，多數共有人之權利範圍甚低，如按各共有人權利
24 範圍比例進行原物分割，過於細分，且多數共有人可分得之
25 土地面積甚小（例如附表編號32、33之陳彥綸、陳慈玉就各
26 土地之權利範圍均為1/768，各分得之土地面積僅約0.49平
27 方公尺、2.08平方公尺、0.49平方公尺、1.82平方公尺、0.
28 06平方公尺），是如按各共有人權利範圍之比例原物分割，
29 顯不具社會經濟及現今都市發展效用，而難以利用，各共有
30 人間復無法相互協議整合，堪認以原物分割於各共有人顯有
31 相當困難，自非適當公允。

01 3.李正義雖主張如附圖所示之原物分割方案（下稱附圖方
02 案），亦即將236、238地號土地合併分割，其中A部分面積1
03 682.77平方公尺（238地號土地全部+236地號土地287.3平
04 方公尺）由李正義、林美玉、蔡文良、李徐春枝、李張玉
05 霞、吳秋龍、吳柏慶、蔡仲泰、蔡耿綸、蔡耿堯等10人取
06 得，並維持共有；K部分面積560.92平方公尺（均坐落於236
07 地號）由蔡永祥、蔡永吉、蔡瑞錦、林許秀美、施志明、陳
08 柏廷等6人取得，並維持共有；R部分面積747.9平方公尺由
09 國王公司、陳進慶、陳秀珠、林秀華、林阿賜、柳振興、陳
10 進財、陳彥綸、陳慈玉、陳玫君、陳湘慧、柳阿甘、柳美
11 子、林家弘、白宗賢、白振豪、白雪慧、白瑞媛等18人取
12 得，並維持共有；237、239地號土地屬道路用地，為將來各
13 共有人通行便利，仍依各共有人原應有部分比例維持共有。
14 惟查：

15 (1)附圖方案固得使各共有人均能實際獲得土地之分配，並為林
16 美玉、蔡文良、李徐春枝、李張玉霞、吳秋龍、吳柏慶、蔡
17 仲泰、蔡耿綸、蔡耿堯於113年5月2日具狀表示同意附圖方
18 案，並有意願與李正義繼續維持共有關係（見本院卷二第63
19 頁至69頁），惟林許秀美、施志明仍明確主張應變價分割
20 （見本院卷二第136頁），可見其等並無意願維持共有；另
21 柳振興、柳阿甘、柳美子、白宗賢、白鎮豪、白雪慧、白瑞
22 媛、林家弘、吳泓毅、蔡永祥、蔡永吉、陳彥綸、陳慈玉、
23 陳湘慧、林阿賜、陳柏廷、蔡瑞錦、陳進慶、陳秀珠、林秀
24 華於原審判決將系爭土地變價分割後，均未聲明不服，且未
25 於本院審理時到庭或提出書狀陳明願維持共有之意，難認其
26 等有維持共有關係之意願，則依前開說明，本院自無從在其
27 等未表明願維持共有關係之情況下，逕將236、238地號土地
28 分割為如附圖A、K、R部分由各共有人分組取得，另237、23
29 9地號土地則不予分割，並均維持共有關係。

30 (2)又觀諸系爭土地之現場照片及空照圖、地籍圖（見本院卷二
31 第87頁至93頁）可知，系爭土地其上有少部分私設菜園，惟

01 大部分已荒蕪，長滿樹叢、雜草，無人管理；另吳金城、吳
02 順雄、吳泓毅於原審112年1月9日行言詞辯論時陳稱：232地
03 號土地上磚造建物2間（門牌號碼：臺北市○○區○○路42
04 號、44號），其中42號為其等老家，已經倒塌不堪使用，44
05 號為大伯即訴外人吳塗所有，其已死亡，房屋其等無權過問
06 等語（見原審卷一第237頁），國王公司則稱：44號房屋已
07 破損不堪使用等語（見原審卷一第236頁），並依空照圖所
08 示，系爭土地中僅有239地號土地與現有道路相連接，其餘
09 均屬無法直接對外通行之袋地。再承前所述，系爭土地現其
10 上長滿樹叢、雜草，並無任何使用中之建物或設施，而呈荒
11 廢狀態，故各共有人對系爭土地之特定部分，理應不會存在
12 任何情感依存或祖產需為保留等問題。則系爭土地如採原物
13 分割所生差異者，應係坐落位置不同、維持共有之共有人組
14 成人別之問題。就此，附圖方案固依各共有人之應有部分比
15 例分配，貌似公平；然核以各區塊土地之分配，其分割後各
16 土地所坐落位置、形狀之差異等，對受分配者而言，實具相
17 當利益且屬重要，而以238地號土地僅需通過239地號土地即
18 可與道路有適宜聯絡，然236地號尚需借道237、238、239地
19 號土地始能對外通行之情形，李正義逕主張238地號土地部
20 分全歸屬其與林美玉、蔡文良、李徐春枝、李張玉霞、吳秋
21 龍、吳柏慶、蔡仲泰、蔡耿綸、蔡耿堯共有，並自行決定23
22 6地號如附圖所示之K、R部分再各由何人取得，則上訴人究
23 係基於何依據得優先於其他共有人而獲致如附圖所示A部分
24 之較佳土地分配，及其餘共有人又何須依其指定而分得其他
25 土地，均未見有任何正當理由。

26 (3)再者，附圖方案對消滅兩造間之共有關係不僅無任何助益，
27 反令共有關係更趨細瑣、複雜，已與前開立法意旨有所相
28 違。且依附圖方案分割後，系爭土地之236地號、238地號
29 分，仍均呈袋地狀態，而無興建房屋之可能，此與該部分土
30 地依其使用分區為第二種住宅，係為供興建房屋利用之目的
31 亦相違背，並對土地之價值提升無任何助益之效。又李正義

01 2、施志明均明確反對附圖方案，並不願再與其他共有人維
02 持共有，如採附圖方案迫令其等與蔡永祥、蔡永吉、蔡瑞
03 錦、陳柏廷需繼續維持共有關係，僅徒生日後之爭議事端。
04 從而，附圖方案實非適切之分割方案，而難採取。

05 4.此外，因兩造均未主張將系爭土地以原物分配予任一方，再
06 由受原物分配者以金錢補償之方式而進行分配，且本院亦有
07 就此分割方式詢問兩造意見，而經李正義表示同意由國王公
08 司以金錢補償林許秀美、施志明取得其持分等語，國王公司
09 及林許秀美、施志明亦曾稱有調解意願（見本院卷二第123
10 頁、148頁），然經本院為國王公司及林許秀美、施志明安
11 排調解，終因其等對買賣價金之認知差距過大而調解不成立
12 （見本院卷二第201頁調解回報單），嗣兩造即未再表示擬
13 依此方式為分割，則系爭土地如依此分割方式，恐無執行實
14 現之可能。基此，系爭土地雖非不得為原物分配，然依前開
15 認定及說明，附圖方案並非適切之分割方案，則揆諸上開判
16 決及判例意旨，系爭土地尚不宜以原物分配於各共有人；或
17 將原物之一部分分配於部分共有人，他部分變賣；又將系爭
18 土地原物分配與兩造任何一造並兼以價金補償之分割方式，
19 亦未符系爭土地共有人之意願，及難兼顧系爭土地共有人全
20 體之利益及實質公平，則認系爭土地以原物分割顯有困難，
21 不予足採。

22 5.本院審酌分割共有物之規定，旨在消滅物之共有狀態，以利
23 融通與增進土地經濟效益，並應考量全體共有人分割後所得
24 之利用價值、前景，而非僅考量部分共有人之利益，而承前
25 所述，系爭土地現況其上長滿樹叢、雜草，並無任何現使用
26 中之建物或設施，而呈荒廢狀態，故系爭土地自不會因變價
27 分割而對現況產生任何影響，且因系爭土地除239地號外均
28 屬袋地，日後倘需進行利用，定須先解決對外聯絡通行之問
29 題，則系爭土地如採變價分割，可透過拍賣時將多筆土地合
30 併標案為拍賣之方式，使欲取得系爭土地之人能完整取得土
31 地全部，而解決日後之通行問題，此對系爭土地利用及經濟

01 效益之提升，實有助益。且變價分割方案可探知系爭土地在
02 自由競爭市場下最合理市場價值，並由競價方式，確認競價
03 時點系爭土地之最優價格，應較有利於全體共有人，且由民
04 法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共
05 有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買
06 者，以抽籤定之」規定內容，已賦予各共有人於共有物變價
07 分配執行程序，有依相同條件優先承買之權，此等分割方
08 案，除可維持良性公平競價之結果、確認共有物最大經濟效
09 益，更兼顧共有人對共有物特殊感情，有利於各共有人，更
10 可使系爭土地所有權狀態最終歸於單純，確實合於當前系爭
11 土地使用現狀（即無任何共有人占用於其上，對該地有長久
12 用益之情感關聯），更證此分割方案係最符合土地經濟利
13 用、整體規劃利用，能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係，
14 造成變動及損害均輕微，對各共有人最為有利，最為適切公
15 允之分割方案。是本院綜合斟酌系爭不動產之型態、使用情
16 形、經濟效用、兩造之經濟現況及利益等一切情狀，認系爭
17 土地以變價方式分割，由兩造按其應有部分比例分配價金之
18 方式為適當，上訴人所辯變價分割乃便宜行事做法，違反民
19 法第824條規定分割方法優先順序云云，即屬無據。

20 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規
21 定，請求分割系爭土地，為有理由。本院審酌系爭土地之共
22 有人數、使用狀況、當事人意願及共有人利益等一切情狀，
23 認系爭土地應採變價方式分割，並將所得價金按如附表所示
24 之權利範圍比例分配。原審所為變價分割之判決，核無違
25 誤。上訴意旨仍執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
26 判，為無理由，應予駁回。另原審審理期間有部分共有人死
27 亡，各該已死亡共有人之繼承人均已就其等之被繼承人所遺
28 系爭土地之權利範圍辦畢繼承登記【除本判決壹、二、(一)所
29 述外，蔡永祥等3人亦已就被繼承人莊明淑所遺如原判決附
30 表編號4所示土地所有權應有部分辦理繼承登記，見本院卷
31 二第252頁至253頁、260頁至261頁、268頁至269頁、276頁

01 至277頁】，被上訴人亦將其原共有之系爭土地應有部分全
02 部移轉登記予國王公司（詳本判決壹、二、(二)所述），是原
03 判決附表之內容已有部分與現況不符，爰將原判決主文第四
04 項之「附表所示比例」更正如本判決附表「應有部分」欄所
05 示。

06 六、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

11 民事第十七庭

12 審判長法 官 黃雯惠

13 法 官 林佑珊

14 法 官 宋泓璟

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 （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
19 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
20 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
21 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
22 者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 6 日

24 書記官 簡素惠

25 附表：

26

臺北市○○區○○段○小段232、236、237、238、239地號土地							
編號	稱謂	共有人	232地號土地	236地號土地	237地號土地	238地號土地	239地號土地
			應有部分	應有部分	應有部分	應有部分	應有部分

(續上頁)

01

1	上訴人	國王投資有限公司	3/48	3/48	3/48	3/48	3/48
2	上訴人	李正義		3/64	3/64	3/64	3/64
3	視同上訴人	蔡文良		8/192	8/192	8/192	8/192
4	視同上訴人	李徐春枝		6/64	6/64	6/64	6/64
5	視同上訴人	李張玉霞		3/64	3/64	3/64	3/64
6	視同上訴人	吳秋龍		6/64	6/64	6/64	6/64
7	視同上訴人	吳柏慶		3/64	3/64	3/64	3/64
8	視同上訴人	林阿賜	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
9	視同上訴人	蔡仲泰		4/64	4/64	4/64	4/64
10	視同上訴人	蔡耿綸		8/192	8/192	8/192	8/192
11	視同上訴人	蔡耿堯		8/192	8/192	8/192	8/192
12	視同上訴人	林美玉		3/64	3/64	3/64	3/64
13	視同上訴人	林許秀美		47/1024	47/1024	47/1024	47/1024
14	視同上訴人	施志明		1/1024	1/1024	1/1024	1/1024
15	視同上訴人	柳振興	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96
16	視同上訴人	柳阿甘	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96
17	視同上訴人	柳美子	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96
18	視同上訴人	白宗賢	1/384	1/384	1/384	1/384	1/384
19	視同上訴人	白鎮豪	1/384	1/384	1/384	1/384	1/384
20	視同上訴人	白雪慧	1/384	1/384	1/384	1/384	1/384
21	視同上訴人	白瑞媛	1/384	1/384	1/384	1/384	1/384
22	視同上訴人	陳柏廷		3/64	3/64	3/64	3/64
23	視同上訴人	林家弘	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96
24	視同上訴人	吳順雄	1/4				
25	視同上訴人	吳金城	1/4				
26	視同上訴人	吳泓毅	1/4				
27	視同上訴人	蔡永祥 (即莊明淑之承受訴訟人)		2/64	2/64	2/64	2/64
28	視同上訴人	蔡永吉 (即莊明淑之承受訴訟人)		2/64	2/64	2/64	2/64
29	視同上訴人	蔡瑞錦 (即莊明淑之承受訴訟人)		2/64	2/64	2/64	2/64
30	視同上訴人	陳進慶 (即林却之承受訴訟人)	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16
31	視同上訴人	陳進財 (即陳林笑之承受訴訟人)	1/384	1/384	1/384	1/384	1/384
32	視同上訴人	陳彥綸 (即陳林笑之承受訴訟人)	1/768	1/768	1/768	1/768	1/768
33	視同上訴人	陳慈玉 (即陳林笑之承受訴訟人)	1/768	1/768	1/768	1/768	1/768
34	視同上訴人	陳政君 (即陳林笑之承受訴訟人)	2/384	2/384	2/384	2/384	2/384