

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第429號

01
02
03 上訴人 施瑤玲
04 訴訟代理人 黃仕翰律師
05 黃昱維律師
06 被上訴人 劉明德
07 訴訟代理人 劉意琴

08 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1
09 0月17日臺灣臺北地方法院111年度訴字第3938號第一審判決提起
10 上訴，本院於113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 上訴駁回。

13 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

14 事實及理由

15 一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段0000地號土地（重
16 測前為升高坑段升高坑小段18-28地號，面積248平方公尺，
17 下稱系爭土地）為兩造共有，並無不能分割情形，因兩造未
18 能協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
19 求為原物分割系爭土地，並依附圖1所示方法為分割（原審
20 判決兩造共有之系爭土地應依附圖1所示方法分割，即代號A
21 部分〈面積173.6平方公尺〉由被上訴人取得，代號B部分
22 〈面積74.40平方公尺〉由上訴人取得。上訴人不服，提起
23 上訴）。答辯聲明：上訴駁回。

24 二、上訴人則以：被上訴人所有之建物坐落系爭土地如附圖2代
25 號A、B、E部分（面積合計144.66平方公尺），伊所有之建物
26 坐落系爭土地如附圖2代號L、N、O部分（面積合計103.34平
27 方公尺），應按上開建物坐落範圍將系爭土地分歸兩造所
28 有，方能達系爭土地最大有效利用，避免產生土地與建物非
29 屬同一人所有、建物越界而遭拆除之情形，伊並願就分得之
30 土地超出伊應有部分比例部分，以金錢補償被上訴人等語。
31 上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）兩造共有之系爭土地，應將附

01 圖2代號A、B、E部分（面積合計144.66平方公尺）分歸被上
02 訴人所有，代號L、N、O部分（面積合計103.34平方公尺）
03 分歸上訴人所有。(三)上訴人應補償被上訴人新臺幣（下同）
04 181萬1,644元。

05 三、本院得心證之理由：

06 (一)按共有物除法令另有規定，或因物之使用目的不能分割，或
07 契約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割，民
08 法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共有，面積24
09 8平方公尺，上訴人之應有部分為30%，被上訴人之應有部
10 分為70%，使用分區為山坡地保育區丙種建築用地，依其使
11 用目的並無不能分割之限制，且兩造亦無禁止分割之約定，
12 惟未能達成分割協議等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地
13 登記謄本可稽（見本院卷一第111至112頁），則被上訴人依
14 首揭民法規定，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據。

15 (二)次按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
16 求，命為下列之分配：1.以原物分配於各共有人。但各共有
17 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
18 人。2.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
19 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
20 賣，以價金分配於各共有人。又以原物為分配時，如共有人
21 中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補
22 償之。民法第824條第2項、第3項分別定有明文。故共有物
23 之分割，原則上應以原物分配於各共有人，若原物按應有部
24 分比例分配，無礙各共有人之經濟上利用，即應按應有部分
25 比例分配，不生以金錢相互補償之問題。又法院為共有物之
26 裁判分割時，應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效
27 用及全體共有人利益等公平決之，至於當事人所提之分割方
28 案，僅供法院酌定之參考，不生拘束法院之效力。

29 (三)經查：

30 1.系爭土地面積為248平方公尺，其上現有被上訴人所有之新
31 北市○○區○○段000○號建物（門牌號碼新北市○○區○

01 鄉路000號，坐落系爭土地之範圍如附圖2代號A、B、E部
02 分，下稱140號建物），依附圖1所示方式，按兩造應有部分
03 比例將系爭土地分割為A、B兩部分（A部分：248平方公尺×7
04 0%=173.6平方公尺，B部分：248平方公尺×30%=74.4平
05 方公尺），分別歸被上訴人、上訴人所有，則被上訴人所有
06 之140號建物可完全坐落於其分得之A部分土地，有新北市新
07 店地政事務所（下稱新店地政）民國113年7月1日函附土地
08 複丈成果圖、航照圖套繪土地複丈成果圖可稽（見本院卷一
09 第297、299頁）。而上訴人分得之B部分土地面積為74.4平
10 方公尺，約合22.51坪，仍得供建築使用，且相鄰之1371地
11 號土地為兩造共有、1369地號部分土地為上訴人向他人承租
12 使用（見原審卷第315、325頁），上開土地亦可合併使用。
13 又被上訴人分得之A部分土地呈梯型，單面臨路，臨路面寬
14 約14公尺；上訴人分得之B部分呈長方形，雙面臨路，臨路
15 面寬分別為12公尺、5公尺，有中華不動產估價師聯合事務
16 所出具之不動產估價報告書（下稱估價報告）可參（見外放
17 估價報告第13頁），兩造分得土地之地形、臨路情形等條件
18 相當。上開A、B部分土地經鑑價結果每平方公尺單價分別為
19 6萬5,000元、6萬1,900元（見外放估價報告第31頁），雖稍
20 有差異，然上訴人自承兩造分得土地之臨路狀況及地形應無
21 明顯不同，價差可能是因面積大小所造成，被上訴人則主張
22 上訴人分得之B部分土地臨路條件優於伊分得之A部分土地
23 （見本院卷二第159至160頁），堪認按兩造應有部分比例，
24 依附圖1所示方式為分割，應能兼顧系爭土地及其上140號建
25 物之利用，且兩造各自分得之土地條件、價值相當，不生以
26 金錢相互補償問題，應屬適當。

27 2.上訴人雖主張其所有之建物坐落系爭土地如附圖2代號L、
28 N、O部分，如依附圖1所示方式分割，將造成其所有之建物
29 部分坐落於被上訴人分得之A部分土地而需拆除之情形，應
30 將附圖2代號L、N、O部分之土地分歸伊所有，由伊補償被上
31 訴人181萬1,644元云云。惟查，系爭土地上原有新北市○○

01 區○○○段○○○○段000○號建物（門牌號碼新北市○○
02 區○鄉路000號，下稱142號建物），上訴人於104年5月8日
03 登記取得該建物所有權後，因認有海砂屋問題而進行修建工
04 程，僅保留兩造建物之共同牆柱而拆除其他牆面，其後，新
05 北市政府違章建築拆除大隊（下稱拆除大隊）經勘查後，認
06 定系爭土地上之上訴人所有現存建物屬程序違建，於106年3
07 月14日發文通知上訴人於30日內補申請建築執照，因上訴人
08 未補正，拆除大隊乃通知上訴人自行拆除，上訴人自行拆除
09 屋頂及部分牆面後，拆除大隊於107年5月24日至現場勘查，
10 認該建物已達不堪使用標準，而於107年5月25日通知同意銷
11 案；嗣被上訴人以其為系爭土地共有人，142號建物拆除後
12 並無頂蓋、樑柱及牆壁為由，代位向新店地政申請辦理建物
13 滅失勘查及消滅登記，經新店地政現場勘查後，認定142號
14 建物確實有滅失情形，而以110年新登字第158910號辦理消
15 滅登記，並通知上訴人；上訴人不服，提起訴願，主張142
16 號建物仍有共同壁及樑柱，並未全部滅失，新北市政府訴願
17 審議委員會審查後，認定：新店地政於110年4月23日至現場
18 勘查，現場雖仍有建物存在，惟比對142號建物拆除施工照
19 片，顯示142號建物已全部拆除，現存建物為未依規定申領
20 建造執照之新建違章建物，並非原有142號建物，新店地政
21 辦理滅失登記，並無不合，因而駁回訴願等情，業據上訴人
22 陳述在卷（見原審卷第115至118頁），並有拆除大隊106年3
23 月14日通知書、107年5月25日結案通知書、新北市政府0000
24 000000號訴願決定書、新北市地籍異動索引可稽（見原審卷
25 第137、145至151、173頁）。可知上訴人原有之142號建物
26 雖有部分坐落於系爭土地，然該建物已遭上訴人拆除而滅
27 失，系爭土地上之現存建物（範圍如附圖2代號L、N、0部
28 分，下稱系爭現存建物）則係違章建築，且主管機關早於10
29 7年間即通知上訴人自行拆除。另觀兩造提出之系爭現存建
30 物照片（見本院卷一第273至283頁、卷二第27頁），屋頂已
31 遭拆除，亦無門、窗，顯無法供居住使用，況上訴人早已依

01 拆除大隊之通知同意自行拆除系爭現存建物，該建物有無再
02 行保存之必要，已有疑問；又被上訴人陳稱其所有之140號
03 建物因緊鄰系爭現存建物，雨水長期滲入牆壁，致140號建
04 物室內滲漏水，需進行整修，如依附圖2所示方式分割，日
05 後將因兩建物緊鄰而難以維修140號建物，亦據其提出140號
06 建物照片為證（見本院卷二第29至39頁）。綜合上情，如採
07 上訴人主張之分割方案，將造成兩造之建物緊鄰，被上訴人
08 之140號建物日後維修困難，且僅為保存上訴人之違章建物
09 而強令被上訴人無法依其應有部分比例獲配土地，亦非公
10 允，是上訴人主張之分割方案並非妥適。

11 四、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項之規定，請求裁判
12 分割系爭土地，並無不合。本院審酌前述各情，認系爭土地
13 如附圖1代號A部分（面積173.6平方公尺）分歸被上訴人取
14 得，代號B部分（面積74.40平方公尺）分歸上訴人取得，應
15 屬適當。原審判決依上開方式為分割，核無違誤。上訴論旨
16 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核
18 與判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

19 六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日
21 民事第七庭

22 審判長法 官 林翠華

23 法 官 藍家偉

24 法 官 陳蓓儀

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 （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
29 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
30 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
31 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

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

03 書記官 張淑芬