

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第263號

上訴人 辜暉傑

訴訟代理人 楊金順律師

被上訴人 黃根吉

黃美芳（即黃根良之承受訴訟人）

黃啓忠

黃銀鈴

黃昱斌

黃金玉

黃瑟琴

黃淑惠

黃雲娥

林黃菊

黃淑慎

黃玲玲

李進榮

李育綺

李名翌

李玟臻

黃逢銓

上列17人共同

訴訟代理人 呂文正律師

被上訴人 暉傑建設股份有限公司

法定代理人 辜耀興

被上訴人 廖育盛

訴訟代理人 簡維能律師

楊昀芯律師

被上訴人 吳秀芬

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年9月30日臺灣新北地方法院110年度訴字第2827號判決提起上訴，本院於115年5月27日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原判決廢棄。

兩造共有新北市○○區○○○段○○○地號土地及坐落其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○○路○○號建物應分割由附表二所示共有人按附表二所示應有部分比例維持共有，並由被上訴人黃根吉、黃美芳分別以附表四所示金錢補償上訴人、被上訴人暉傑建設股份有限公司、廖育盛、吳秀芬。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」所示比例負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序方面：

一、被上訴人黃根良於本院審理中死亡，其全體繼承人達成遺產分割協議由黃美芳繼承黃根良所遺新北市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及坐落其上未辦保存登記之門牌號碼新北市○○區○○○路00號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭房地）之應有部分，業已辦妥系爭土地繼承登記及系爭建物納稅義務人變更登記，黃美芳具狀聲明承受訴訟，並有黃根吉全體繼承人之戶籍謄本、繼承系統表、系爭土地登記謄本、新北市政府稅捐稽徵處函為證（見本院卷一第193-205、285、387-389頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人起訴請求分割共有物，被上訴人暉傑建設股份有限公司（下稱暉傑公司）為原審被告，暉傑公司於本院審理中請求追加為原告，但未敘明變更當事人地位之依據，且附表一編號1、2、5至19所示被上訴人黃根吉等17人不同意其追加為原告（見本院卷二第132-133頁），其請求不應准許。

01 三、被上訴人吳秀芬經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民  
02 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其  
03 一造辯論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 一、上訴人主張：兩造共有系爭房地，應有部分如附表一所示，  
06 系爭土地與同區段537、538、539、540、541、543、544、5  
07 46、547、548、549、550、551、552、553、556、557、55  
08 8、559、580-1地號土地相鄰（下合稱相鄰土地），皆已於  
09 民國103年劃定為「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階  
10 段）案」範圍，因系爭建物及相鄰土地上坐落建物均甚老  
11 舊，恐生公共災害，伊與被上訴人廖育盛、暉傑公司、吳秀  
12 芬及相鄰土地所有人多數比例同意參與都市更新，伊等屢與  
13 黃根吉等17人協商參與都市更新，然未獲同意，目前系爭建  
14 物由少數共有人占有使用，對於其他共有人顯非公平。兩造  
15 迄仍無法達成共有物分割協議，而系爭建物僅單一出入口，  
16 無法由全體共有人共同居住使用，如採原物分割將使兩造分  
17 配面積過小且易成不規則狀，無從利用，宜透過拍賣競價，  
18 使不動產得以活化利用並使經濟效益最大化。爰依民法第82  
19 3條第1項前段、第824條第2項第2款前段規定，請准將系爭  
20 房地予以變價分割，所得價金按附表一所示應有部分比例分  
21 配予兩造。倘採原物分割，原審、本院囑託至善不動產估價  
22 師事務所鑑定價格均低於市場價值，伊願意以鑑定價格加2  
23 0%之金錢補償黃根吉等17人，由伊與暉傑公司、廖育盛、  
24 吳秀芬取得系爭房地全部所有權，伊亦願意以同上價格出售  
25 伊之應有部分予黃根吉等17人。

26 二、黃根吉等17人則以：系爭房地乃黃根吉、黃根良之家族祖  
27 厝，歷代子孫居住於此超過50年，伊等17人皆因繼承取得系  
28 爭房地，其中如黃根吉夫妻等人為高齡、臥病在床、行動不  
29 便者，遷居困難，如將系爭房地變價分割將導致其等面臨無  
30 處可居之窘境，危害伊等之適足居住權、經濟利益及情感家  
31 庭生活上緊密不可分之依存關係。上訴人與暉傑公司、吳秀

01 芬、廖育盛買賣取得系爭房地應有部分各16分之1時明知上  
02 情，分割方法應優先保護伊等利益，伊等願意繼續維持共  
03 有、應有部分如附表二所示，並依原審囑託鑑定價格，由黃  
04 根吉、黃美芳以附表三所示金錢補償上訴人、暉傑公司、吳  
05 秀芬、廖育盛等語，資為抗辯。

06 暉傑公司、廖育盛、吳秀芬均同意上訴人之請求及陳述，吳  
07 秀芬另以：伊願以110年購入價格275萬元加5%將伊應有部  
08 分出售予黃根吉等17人等語，資為抗辯。

09 三、原審判決系爭房地應合併分割如附表二所示，黃根吉、黃根  
10 良應分別補償上訴人、暉傑公司、吳秀芬、廖育盛各如附表  
11 三所示金額。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢  
12 棄；(二)兩造共有系爭房地應予變價分割，所得價金按附表一  
13 所示應有部分比例分配予兩造。黃根吉等17人則答辯聲明：  
14 上訴駁回。

15 四、兩造不爭執兩造共有系爭房地，應有部分比例如附表一所  
16 示；上訴人、暉傑公司於110年7月29日、吳秀芬、廖育盛於  
17 同年9月13日以買賣為原因取得系爭房地應有部分，黃根吉  
18 等17人為繼承取得；系爭土地與相鄰土地皆於103年列為  
19 「擬定三重都市計畫細部計畫（第一階段）案」；暉傑公司  
20 之法定代理人辜耀興為上訴人之父，吳秀芬為上訴人之母，  
21 廖育盛為暉傑公司之員工等情（見本院卷一第259-260、281  
22 頁），堪認此部分事實為真實。

23 五、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。本件兩造共有系爭房  
26 地，未以契約訂有不分割之期限，亦無因法令規定或因物之  
27 使用目的不能分割之情事，兩造迄未能達成協議分割之共  
28 識，則上訴人請求分割系爭房地，應予准許。次按共有物分  
29 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  
30 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列  
31 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物

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。以原物為分配時，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持共有，民法第824條第2、3項定有明文。又法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。民法第824條第2、3項規定法院裁判分割共有物固得為原物分割及變價分割，但仍以原物分割為優先考慮，令共有人得享有共有物財產權之存續價值，至共有人中有不能按其應有部分受分配，得以適當之金錢補償之，並非僅有變賣一途（最高法院113年度台上字第2194號判決意旨參照）。爰審酌系爭房地分割方法如下：

- (一)系爭土地面積89.06平方公尺，為狹長之梯形，系爭建物面積合計367.01平方公尺，系爭建物為4層樓磚造建築，第5層有鐵皮加蓋增建，系爭建物大門臨新北市三重區文化北路（下稱文化北路），1樓前半部分出租使用，可由系爭建物大門出入，系爭建物側門臨文化北路19巷，經由側門樓梯可通往系爭建物2至5樓等情，有土地登記謄本、原審勘驗筆錄、新北市三重地政事務所土地複丈成果圖及本院估價報告可稽（見重司調字卷第23頁、原審卷一第265-268、277頁、本院卷二第21-31頁、本院估價報告第22頁），被上訴人黃根吉等17人主張系爭建物現由黃根吉夫妻、黃美芳、黃銀鈴、黃啓忠、黃昱斌及其等家人使用，設置神龕及祖先牌位祭祀（見本院卷一第425頁），被上訴人廖育盛、吳秀芬亦不爭執系爭建物目前由黃根吉夫妻、黃銀鈴、黃啓忠居住使用（本院卷一第397、503-504頁），系爭建物幾乎占滿系爭土地，無法作其他利用。又系爭建物2至5樓須經由系爭建物側門進出，無各自獨立之出入口，兩造共21人、應有部分各

01 8分之1至56分之1，顯然無法以原物分配於全體共有人。

02 (二)系爭建物屋齡60餘年，雖超過加強磚造建物之耐用年數，但  
03 仍堪居住使用，有現況照片可稽（見原審卷一第31、33-35  
04 頁、本院卷一第409、427-467頁、卷二第21-31頁），且黃  
05 根吉等17人互為親屬關係，系爭房地原為其等祖產，奉祀祖  
06 先牌位及為後代家族成員長期使用、定期聚會之處所，現仍  
07 有高齡之黃根吉夫妻等長輩居住使用，其等不願變更現況生  
08 活之安定性，一致表明願以附表二所示應有部分比例維持共  
09 有，並由黃根吉、黃美芳以金錢補償上訴人、暉傑公司、吳  
10 秀芬、廖育盛而取得其等4人之應有部分（見原審卷二第133  
11 -172頁、本院卷一第287-288頁、卷二第346-347頁），考量  
12 黃根吉等17人對於系爭房地在感情上、生活上具密不可分之  
13 依存關係，不宜逕將系爭房地變價分割。

14 (三)而上訴人、暉傑公司、吳秀芬、廖育盛皆於110年間買受系  
15 爭房地應有部分，其4人同意以系爭土地與相鄰土地進行都  
16 市更新，有土地範圍示意圖、相鄰土地上建物照片、陳情  
17 書、對話紀錄、合建契約書、房地買賣契約書為憑（見本院  
18 卷一第295、317-337、347-363、407、411-421、477-499  
19 頁、限制閱覽證物袋、原審卷二第233-238頁），又考量系  
20 爭建物位於土壤液化高潛勢區，就與系爭建物相鄰之其他建  
21 物進行都市危險及老舊建築物結構安全性能評估與耐震能力  
22 初步評估為未達最低級，且缺乏防災規劃（見本院卷二第3  
23 4、67-97頁之初步評估報告書、第117-129頁之防災型都市  
24 更新行動方案說明、經濟部土壤液化潛勢查詢系統資料），  
25 上訴人、暉傑公司、廖育盛亦表示願以本院囑託鑑價加20%  
26 將其等應有部分出售予黃根吉等17人、吳秀芬願以275萬元  
27 加5%將其應有部分出售予黃根吉等17人（見本院卷一第473  
28 -475頁、卷二第13-14、36、113、140、276頁），足認其等  
29 並無長期持有系爭房地之依附關係，乃預期系爭土地與相鄰  
30 土地合併重建更新而獲取利益，亦可接受獲取相當金錢補償  
31 之分割方法。

01 (四)綜衡系爭房地之性質及價值、兩造對於系爭房地之利害關  
02 係、使用情形、經濟效用等節，認由黃根吉、黃美芳取得上  
03 訴人、暉傑公司、吳秀芬、廖育盛之應有部分，系爭房地分  
04 割由黃根吉等17人按附表二所示應有部分比例維持共有，並  
05 由黃根吉、黃美芳各以金錢補償上訴人、暉傑公司、吳秀  
06 芬、廖育盛之分割方法為適當。而法院裁判分割共有物，應  
07 斟酌共有物之價格。倘各共有人中有不能按其應有部分受分  
08 配，法院得命以金錢補償之，此受分配之不動產價格情形，  
09 原則應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準（最高法院113  
10 年度台上字第1610號判決意旨參照）。查：

11 1.原審鑑定系爭土地、系爭建物於本件起訴時112年5月15日之  
12 市場價格依序為3581萬7661元、271萬0539元（見原審估價  
13 報告），經本院再考量系爭房地坐落於文化北路與19巷之交  
14 岔路口東北側，同路口西北側開設萊爾富便利商店、東南側  
15 開設全家便利商店，且鄰近三和夜市，附近商店林立，系爭  
16 建物1樓前方亦為出租店面，佔據臺北橋捷運站之商業、區  
17 位、開發價值等節，就距離車站／捷運程度、接近區域中心  
18 程度等個別因素比較調整後，重新鑑定系爭土地、系爭建物  
19 於112年5月15日之市場價格依序為3665萬2822元、271萬053  
20 9元（見本院卷二第205-209、221、317-325頁、本院估價報  
21 告）。

22 2.次按土地公告現值係直轄市或縣（市）政府依平均地權條例  
23 第46條規定，逐年檢討、調整、評估之結果，倘對照內政部  
24 不動產交易實價查詢服務網公告條件相仿之土地交易資料，  
25 可認該公告現值與交易價額尚屬相當者，始可作為計算系爭  
26 土地交易價額之參考。準此，公告現值係直轄市或縣（市）  
27 政府逐年檢討、調整、評估結果，得參考各筆土地、不同年  
28 度之公告現值之調整比例，推估計算系爭土地於不同年度之  
29 市價。查，系爭土地112年1月公告現值為每平方公尺21萬20  
30 00元、115年1月公告現值為每平方公尺24萬7000元（見原審  
31 估價報告附件、本院估價報告附件之土地登記謄本），是於

01 本件起訴時至本院言詞辯論終結時，新北市政府就系爭土地  
02 之公告現值調漲約16.51%（小數點第二位以下四捨五  
03 入），依此比例計算系爭土地於本院言詞辯論終結時之市場  
04 交易價額約為4270萬4203元【計算式：3665萬2822元 $\times$ （1+  
05 16.51%）=4270萬4203元，元以下四捨五入，下同】，則  
06 上訴人、暉傑公司、吳秀芬、廖育盛就系爭土地應有部分各  
07 16分之1之價值各為266萬9013元【計算式：4270萬4203元 $\times$   
08 1/16=266萬9013元】，系爭建物應有部分16分之1依原審、  
09 本院鑑定價值各為16萬9409元【計算式：271萬0539元 $\times$ 1/16  
10 =16萬9409元】，黃根吉、黃美芳分配取得其4人之應有部  
11 分，即應依此價格以金錢補償其等4人（詳如附表四所  
12 示），適可公平兼顧全體共有人之權益。

13 六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項前段規定，請求裁判  
14 分割系爭房地，應予准許。本院認系爭房地分割由黃根吉等  
15 17人按附表二所示應有部分比例維持共有，黃根吉、黃美芳  
16 各以附表四所示金錢補償上訴人、暉傑公司、吳秀芬、廖育  
17 盛，衡屬適當。原判決分割方法關於金錢補償部分，尚有未  
18 洽，而分割共有物以原物分割並以金錢補償者，二者共同構  
19 成裁判分割之內容，則上訴論旨指摘原判決分割方法不當，  
20 求予廢棄改判，為有理由。又分割共有物之方法本應由法院  
21 斟酌決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故本件  
22 上訴雖有理由，然如由敗訴之被上訴人負擔全部訴訟費用，  
23 有失公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，諭知本件訴訟  
24 費用應由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

25 七、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  
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
27 逐一論列，附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

30 民事第一庭

31 審判長法官 蔡和憲

法 官 曾明玉

法 官 林晏如

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 115 年 6 月 17 日

書記官 簡維萍

附表一（見本院卷二第375-380頁之土地建物查詢資料、原審卷二第83-125頁之房屋稅籍資料）：

| 編號 | 共有人           | 訴訟費用負擔比例 | 系爭土地之應有部分 | 系爭建物之應有部分 |
|----|---------------|----------|-----------|-----------|
| 1  | 黃根吉           | 1/8      | 1/8       | 1/8       |
| 2  | 黃美芳（即黃根良之繼承人） | 1/8      | 1/8       | 1/8       |
| 3  | 吳秀芬           | 1/16     | 1/16      | 1/16      |
| 4  | 廖育盛           | 1/16     | 1/16      | 1/16      |
| 5  | 黃金玉           | 1/8      | 1/8       | 1/8       |
| 6  | 黃啓忠           | 1/24     | 1/24      | 1/24      |
| 7  | 黃銀鈴           | 1/24     | 1/24      | 1/24      |
| 8  | 黃昱斌           | 1/24     | 1/24      | 1/24      |
| 9  | 黃瑟琴           | 1/24     | 1/24      | 1/24      |
| 10 | 黃淑惠           | 1/24     | 1/24      | 1/24      |

01

|    |      |      |              |      |
|----|------|------|--------------|------|
| 11 | 黃雲娥  | 1/56 | 1/56         | 1/56 |
| 12 | 林黃菊  | 1/56 | 1/56         | 1/56 |
| 13 | 黃淑慎  | 1/56 | 1/56         | 1/56 |
| 14 | 黃玲玲  | 1/56 | 1/56         | 1/56 |
| 15 | 李進榮  | 1/96 | 共同共有<br>1/24 | 1/96 |
| 16 | 李育綺  | 1/96 |              | 1/96 |
| 17 | 李名翌  | 1/96 |              | 1/96 |
| 18 | 李玟臻  | 1/96 |              | 1/96 |
| 19 | 黃逢銓  | 3/56 | 3/56         | 3/56 |
| 20 | 辜暉傑  | 1/16 | 1/16         | 1/16 |
| 21 | 暉傑公司 | 1/16 | 1/16         | 1/16 |

02

附表二（原審判決原物分配方式）：

03

| 編號 | 共有人               | 系爭土地分割後<br>應有部分比例 | 系爭建物分割後<br>應有部分比例 |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1  | 黃根吉               | 1/4               | 1/4               |
| 2  | 黃美芳（即黃根良之<br>繼承人） | 1/4               | 1/4               |
| 3  | 黃金玉               | 1/8               | 1/8               |
| 4  | 黃啓忠               | 1/24              | 1/24              |
| 5  | 黃銀鈴               | 1/24              | 1/24              |
| 6  | 黃昱斌               | 1/24              | 1/24              |
| 7  | 黃瑟琴               | 1/24              | 1/24              |
| 8  | 黃淑惠               | 1/24              | 1/24              |
| 9  | 黃雲娥               | 1/56              | 1/56              |
| 10 | 林黃菊               | 1/56              | 1/56              |

01

|    |     |              |      |
|----|-----|--------------|------|
| 11 | 黃淑慎 | 1/56         | 1/56 |
| 12 | 黃玲玲 | 1/56         | 1/56 |
| 13 | 李進榮 | 公司共有<br>1/24 | 1/96 |
| 14 | 李育綺 |              | 1/96 |
| 15 | 李名翌 |              | 1/96 |
| 16 | 李玟臻 |              | 1/96 |
| 17 | 黃逢銓 | 3/56         | 3/56 |

02 附表三（原審判決金錢補償方式）：

03

| 編號 | 應補償人 | 受補償人 | 系爭土地受補償金額<br>(元以下四捨五入) | 系爭建物受補償金額<br>(元以下四捨五入) |
|----|------|------|------------------------|------------------------|
| 1  | 黃根吉  | 吳秀芬  | 1,119,302元             | 84,704元                |
|    |      | 廖育盛  | 1,119,302元             | 84,704元                |
|    |      | 辜暉傑  | 1,119,302元             | 84,704元                |
|    |      | 暉傑公司 | 1,119,302元             | 84,704元                |
| 2  | 黃根良  | 吳秀芬  | 1,119,302元             | 84,704元                |
|    |      | 廖育盛  | 1,119,302元             | 84,704元                |
|    |      | 辜暉傑  | 1,119,302元             | 84,704元                |
|    |      | 暉傑公司 | 1,119,302元             | 84,704元                |

04 附表四（本院判決金錢補償方式）：

05

| 編號 | 應補償人                 | 受補償人 | 系爭土地受補償金額<br>(元以下四捨五入) | 系爭建物受補償金額<br>(元以下四捨五入) |
|----|----------------------|------|------------------------|------------------------|
| 1  | 黃根吉                  | 吳秀芬  | 1,334,507元             | 84,705元                |
|    |                      | 廖育盛  | 1,334,507元             | 84,705元                |
|    |                      | 辜暉傑  | 1,334,507元             | 84,705元                |
|    |                      | 暉傑公司 | 1,334,507元             | 84,705元                |
| 2  | 黃美芳<br>(即黃根良<br>之繼承) | 吳秀芬  | 1,334,507元             | 84,705元                |
|    |                      | 廖育盛  | 1,334,507元             | 84,705元                |
|    |                      | 辜暉傑  | 1,334,507元             | 84,705元                |

(續上頁)

01

|  |    |      |            |         |
|--|----|------|------------|---------|
|  | 人) | 暉傑公司 | 1,334,507元 | 84,705元 |
|--|----|------|------------|---------|