臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第444號

上　訴　人
即被上訴人　楊俊廉
000000000000000000
被上訴人即
上　訴　人　劉德馨
000000000000000000
被上訴人即
視同上訴人　劉季涵
　　陳雲珠
上 3人共同
訴訟代理人　何政謙律師
被上訴人即
視同上訴人　董文章

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11月29日臺灣桃園地方法院112年度訴字第1395號第一審判決提起上訴，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。

二、楊俊廉、劉德馨、董文章、劉季涵共有如附表一所示土地應予合併變價分割，所得價金由楊俊廉、劉德馨、董文章、劉季涵按附表一「應有部分比例」欄所示之比例分配。

三、楊俊廉、劉德馨、劉季涵、陳雲珠共有如附表二所示建物應予變價分割，所得價金由楊俊廉、劉德馨、劉季涵、陳雲珠按附表二「應有部分比例」欄所示之比例分配。

四、第一、二審訴訟費用，由兩造按附表三「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按請求分割共有物之訴，為固有必要共同訴訟，其訴訟標的

對於共同訴訟之各人必須合一確定。又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；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件上訴人即被上訴人楊俊廉（下逕稱其名）起訴請求分割楊俊廉、被上訴人即上訴人劉德馨、被上訴人董文章、劉季涵（下分稱其名）所共有之如附表一編號1、2所示土地（下逕稱1129地號土地、1129-1地號土地，合稱系爭土地）及楊俊廉、劉德馨、劉季涵、被上訴人陳雲珠（下稱其名）所共有如附表二所示未辦建物所有權第一次登記之建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產）。原審判決後，楊俊廉及劉德馨各自提起上訴，而本件分割共有物之訴訟標的對於原審共同被告必須合一確定，形式上觀之，劉德馨之上訴有利於其他未上訴之共同被告，依上規定，其上訴效力及於其他共同被告董文章、劉季涵、陳雲珠，爰將之均列為視同上訴人。

貳、實體方面：

一、楊俊廉主張：楊俊廉、董文章、劉德馨、劉季涵為系爭土地之共有人，楊俊廉、劉德馨、劉季涵、陳雲珠則為系爭建物事實上處分權之共有人，應有部分各如附表一、二「應有部分比例」欄所示。兩造就系爭土地及系爭建物並無不分割之協議，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，就分割方式又未能達成協議，復無依法不得分割之情事，且系爭土地形狀狹窄，倘為原物分割，共有人分得之土地將成為畸零地而無從利用；系爭建物則為未辦保存登記建物，長期無人居住且年久失修，顯有原物分割困難之情事，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為准予分割，並主張就系爭土地合併變價分割，系爭建物請求變價分割之分割方案。

二、劉德馨、劉季涵、陳雲珠（下合稱劉德馨等3人）則以：附圖甲（即原判決附圖）編號B部分土地如由劉德馨、劉季涵共有，劉德馨需以金錢補償楊俊廉，惟劉德馨並無能力負擔

高額補償金，且系爭建物年久失修，劉德馨等3人已均未居住使用，亦無力整修或改建，且劉德馨等3人就附圖甲所示B部分土地及系爭建物均無維持共有之之意願，亦無繼續維持共有之必要。系爭不動產採變價分割，並由兩造依應有部分比例分配價金，不僅使系爭不動產發揮最高經濟上利用價值，保持完整性，且終局解決系爭不動產之共有關係，對兩造均屬有利，自係適當之分割方法等語，資為抗辯。

三、董文章則以：系爭土地原為董文章及訴外人劉世祿二人共有，應有部分各1/2，並成立分管契約，劉世祿於其分管之位置興建系爭建物，董文章則使用另外1/2之土地即附圖甲編號A部分土地作為停車場使用，嗣因劉世祿死亡，其就系爭土地之應有部分及系爭建物之權利由繼承人即劉德馨等3人及訴外人劉德威繼承取得，楊俊廉經由拍賣程序取得劉德威繼承取得之應有部分，故系爭土地應以原判決分割方法之附圖甲或附圖乙、丙所示之方案為分割，由董文章繼續使用該等附圖中編號A部分土地等語，資為抗辯。

四、原審判決系爭不動產分割如附圖甲及原判決附表二所示，即系爭土地就附圖甲編號A部分土地分歸董文章取得、附圖甲編號B部分土地分歸劉德馨、劉季涵取得，兩人依2分之1比例維持共有，系爭建物分歸劉德馨等3人取得，依3分之1比例維持共有，劉德馨等3人應分別補償楊俊廉如原判決附表三「應付補償金額」欄所示之金額。楊俊廉、劉德馨均對原判決不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭土地應予合併變價分割，所得價金由楊俊廉、董文章、劉德馨、劉季涵依應有部分1/8、1/2、1/8、1/4之比例分配。㈢系爭建物應予變價分割，所得價金由楊俊廉、陳雲珠、劉德馨、劉季涵依應有部分各1/4之比例分配（楊俊廉於本院追加請求准許其單獨聲請就系爭建物為第一次保存登記部分另以裁定駁回）。董文章則答辯聲明：楊俊廉、劉德馨之上訴均駁回。劉德馨等3人答辯聲明：楊俊廉之上訴駁回。楊俊廉則答辯聲明：劉德馨之上訴駁回。

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。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第1至3項、第6項分別定有明文。

㈡查系爭不動產現共有人及其應有部分權利範圍如附表一、二所示，兩造就系爭不動產並無不分割之約定，系爭不動產亦無因物之使用目的有不能分割之情事；又系爭土地為中壢（龍岡地區）都市計畫案之土地，1129地號土地使用分區為住○區○000000地號土地使用分區為道路用地，且系爭土地屬都市計畫範圍內土地，非屬農業發展條例第3條所定義之耕地，故無農業發展條例第16條規定之分割限制，亦無土地法第31條規定最小面積單位之分割限制；另系爭建物登記原因為未登記建物查封，原為劉季涵、陳雲珠、劉德馨及劉德威共有，並由楊俊廉於臺灣桃園地方法院109年度司執字第38783號給付票款執行事件（下稱系爭執行事件）中拍賣取得劉德威之應有部分而與劉季涵、陳雲珠、劉德馨共有等情，有系爭土地登記謄本、桃園市政府都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、桃園市政府114年6月20日府地

測字第1140169379號函、桃園市中壢地政事務所114年6月26日中地測字第1140011701號函可稽（見原法院112年度壢司簡調字第337號卷〈下稱調字卷〉第40至43頁、第49頁、本院卷第159、163頁），並經調取系爭執行事件卷核閱無訛，且為兩造所不爭執（見本院卷第170至171頁），可知系爭不動產無依法令不得分割情事，兩造對於系爭不動產既不能協議分割，依前揭說明，楊俊廉請求分割系爭不動產，並請求就系爭土地即共有人相同之兩相鄰土地以合併分割之方式予以裁判分割，於法要無不合，自應准許。

㈢至系爭土地地目均為「溜」，使用分區各為住宅區及道路用地，業如上述，是系爭土地之使用分區固不相同。惟按地籍測量實施規則第224條、第225條之1固分別規定：土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。第192條、第193條、第224條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。然該地籍測量實施規則所定，係就不同宗土地擬合併為一宗土地所設之限制，與民法第824條第5項所定數宗共有土地合併分割之情形有別，所謂合併分割，僅為分割方法，非不同土地實際合併為一宗土地（最高法院105年度台上字第2100號判決意旨參照）。準此，共有土地之合併分割本不受前揭地籍測量實施規則規定針對「合併申請複丈」所設「地界相連」、「土地使用分區相同」之限制，仍得合併分割。從而，系爭土地尚不因使用分區不同而不得合併分割。

㈣觀諸系爭土地上如附圖甲編號B部分土地上有系爭建物坐落，系爭建物現為空屋，有原審勘驗筆錄及照片可參（見原審卷第191至194頁、第123至125頁），又1129地號土地就附圖甲編號B部分土地，其中編號②寬度僅4.4公尺，有中壢地政事務所115年5月29日中地測字第1150008875號函可參（見本院卷第401至403頁、第387頁），如依董文章所主張就附圖甲編號B部分土地以如附圖乙、丙之分割方案為原物分割

予其他共有人，倘以此計算分割後附圖乙編號C、附圖丙編號B、C、D之土地寬度均不足1.5公尺（計算式：4.4公尺÷3≒1.47公尺，小數點後第二位四捨五入），則均不及桃園市畸零地使用自治條例規定最小寬度要求，而屬該條例規定之面積狹小之基地，依建築法第44條規定，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築；再考量附圖甲編號B部分共計75.71平方公尺，倘以董文章所主張依附圖乙或丙之原物方式分割，以楊俊廉應有部分折算，可分配面積僅18.93平方公尺，分得面積顯然過小，且分割位置也難周全，可見系爭土地如以董文章主張之附圖乙、丙方案為原物分割，將導致分割後土地形成畸零地，嚴重減損土地之價值，依前揭說明，難謂適當。

㈤又按分割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有土地時，除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外，不應創設新的共有關係。所謂共有人之利益，例如共有人表明願維持共有關係，或為分割後土地有與公路聯絡之必要，需保留部分土地供為通行道路之用是（立法理由參見）。如僅為部分共有人之建築利用考量，自仍應審酌該部分共有人之意願，否則強令不願維持共有關係之共有人與他共有人維持共有，該共有人日後勢再就該共有部分請求分割，顯失裁判分割共有物之意義（最高法院110年度台上字第3281號判決意旨參照）。原審判決之分割分案或董文章所主張如附圖乙或丙之分割方案，皆係將系爭土地如附圖甲編號B部分分割由劉德馨、劉季涵維持共有，然劉德馨、劉季涵均表明不同意該等分割方案，不願意繼續維持共有（見本院卷第376頁），其等既無與他共有人維持共有之意願，依前揭說明，自不能因董文章就系爭土地利用上之考量，強令劉德馨、劉季涵就所分得之部分維持共有，再行創設新的共有關係，益徵董文章就系爭土地所主張前揭附圖乙、丙之分割方案及原審判決之分割方案均難謂可採。

㈥復衡以董文章於原審雖曾表示有意願購買楊俊廉系爭土地之應有部分，惟經調解終無法達成共識（見原審卷第371、375頁），兩造於本院則表示無調解之意願（見本院卷第306頁），是果將系爭土地部分或全部分配與特定共有人，再由受分配之共有人以金錢補償其他共有人，亦難謂公平，而系爭土地如以變價方式出售，透過市場競價機制，藉由良性公平競價之結果，使其市場價值極大化，讓各共有人能按其所有權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，有意買回該等土地之共有人，仍得依自身對於該等土地之利用情形，評估自身之資力等情，以決定是否參與競標或行使優先承買之權利而單獨取得所有權，是本院認系爭土地以變價之方式分割應屬最為適當、公平之分割方法。就系爭建物部分，經共有人楊俊廉、劉德馨、劉季涵、陳雲珠均表示不願受原物分配，均同意變價分割等情（見本院卷第168頁），於衡酌系爭建物之性質及尊重共有人之意願下，本院認系爭建物亦以變價之方式分割為宜。

㈦另按民法第824條第2項第2款規定「原物分配顯有困難時，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」，所稱「各共有人」，均係指全體共有人而言。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有人均分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意（最高法院107年度台上字第1791號、110年度台上字第2824號判決意旨參照）。董文章雖辯稱楊俊廉是專業不動產投資者，明知本案有眾多共有人，仍然利用拍賣程序取得應有部分侵害弱勢地主權益，違反誠信原則，屬於權利濫用，且法院裁判分割時不要拘泥字面，要綜合斟酌全面情形而分配等語。惟董文章係請求將系爭土地附圖甲編號A部分土地分歸董文章所有，編號B部分則予以變價價金，核與上開規定不符，自不足採。至臺灣高等法院臺南分院100年度上字第58號判決之理由，於本件共有人數、系爭土地所在位置等具體個案事實，尚有不同，且與最高法院上開規定

不符，自無從比附援引。又楊俊廉既於系爭執行事件經拍賣程序成為系爭土地應有部分之共有人，依法本得隨時請求分割共有物，難認有何違反誠信原則、權利濫用之情事。準此，董文章就系爭土地主張之部分原物分割、部分變價之分割方案，尚無可採。

六、綜上所述，楊俊廉依民法第823條第1項、第824條規定，請求判決分割系爭建物及合併分割系爭土地，應屬正當，爰審酌系爭不動產之使用現狀、整體利用之效益、共有人之利益、分割方法之優劣及兩造之意願等情，認系爭不動產以變價分割，變賣所得價金各按附表一、二「應有部分比例」欄所示之比例分配之方法分割為適當。原判決未及審酌劉德馨等3人不願繼續維持共有之意願，認系爭不動產應以如原判決主文第一、二項所示之方法分割，即有未合，楊俊廉、劉德馨上訴求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第二、三項所示。

七、末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項亦有明文規定。查系爭土地之應有部分2分之1經設定抵押權予董文章之配偶李秀紅，經董文章於原審陳明（見原審卷第98頁），並有上開土地登記謄本載明可按（見調字卷第40至43頁）。而上開抵押權人經楊俊廉聲請告知本件訴訟後，李秀紅未聲明參加，其抵押權應依上開規定，移存於該抵押人所分得之部分，併此敘明。

八、又因共有物分割、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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實

質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造按分割前之系爭不動產應有部分比例負擔，始為公平，爰判決如主文第四項所示。

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。

十、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　戴嘉慧

法　官　林佑珊

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　28　　日

書記官　崔青菁

附表一：

編號	土地	共有人	應有部分比例
1	桃園市○○區○○段0000地號土地 (面積37.34平方公尺)	楊俊廉	1/8
		董文章	1/2
		劉德馨	1/8
		劉季涵	1/4
2	桃園市○○區○○段000000地號土地 (面積114.07平方公尺)	楊俊廉	1/8
		董文章	1/2
		劉德馨	1/8
		劉季涵	1/4

附表二

建物(未辦建物所有權第一次登記)	共有人	應有部分比例
桃園市○○區○○段0000○號建物 (門牌號碼：桃園市○○區○○路0段000巷000弄0號) (面積72.88平方公尺)	楊俊廉	1/4
	劉德馨	1/4
	劉季涵	1/4
	陳雲珠	1/4

附表三

姓名	訴訟費用分擔比例
楊俊廉	13/100
劉德馨	13/100
董文章	49/100
劉季涵	24/100
陳雲珠	1/100