

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第484號

上訴人 蕭德岐

訴訟代理人 彭志傑律師

吳宜恬律師

洪國誌律師

上訴人 蕭德裕

蕭安婷（即喻鳳寶之承當訴訟人）

蕭安雯（即喻鳳寶之承當訴訟人）

蕭安琇（即喻鳳寶之承當訴訟人）

蕭安淇（即喻鳳寶之承當訴訟人）

被上訴人 蕭光雄（即喻鳳寶之承當訴訟人）

訴訟代理人 游聖佳律師

程立全律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年1月16日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第1067號第一審判決提起上訴，本院於115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決主文第一項所載分割方式應更正為如本判決附表二、三所示。

第二審訴訟費用由兩造按如附表一「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被上訴人蕭光雄以其與原審共同被告蕭德岐、喻鳳寶、蕭德裕、蕭安婷、蕭安雯、蕭安琇、蕭安淇（上5人下合稱蕭德裕等5人）共有坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地及同地段○小段000建號建物即門牌號碼臺北市○○區○○路0段（下稱○○路0段）00號房屋（下分別稱系爭土地、系爭建物，合則稱系爭不動產）請求法院判決分割，是本件訴訟標的對於共同訴訟人全體必須合一確定。原審判決應予原物分割，蕭德岐提起上訴，在客觀上有利於共同訴訟人，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於喻鳳寶與蕭德裕等5人，爰將之列為上訴人，合先敘明。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查，喻鳳寶原為系爭不動產應有部分2047/30000信託登記名義人，嗣於民國114年3月28日將其應有部分2047/30000回復登記為訴外人張玉蓉所有，張玉蓉再於114年4月24日將其應有部分2047/30000贈與予蕭安婷、蕭安雯、蕭安琇、蕭安淇等人（下合稱蕭安婷等4人）及

蕭光雄，每人應有部分各2047/150000，使蕭安婷等4人及蕭光雄每人應有部分均變更為8417/150000等情，有土地及建物登記第一類謄本、臺北市地籍異動索引附卷可稽〔見原審112年度北司補字第3863號卷（下稱原審補字卷）第30頁、第38頁，本院卷(一)第119頁至第125頁、第249頁至第257頁〕，蕭光雄及蕭安婷等4人依民事訴訟法第254條第2項聲請代喻鳳寶承當訴訟，蕭德岐、蕭光雄、喻鳳寶、蕭德裕等5人均表示同意〔見本院卷(一)第233頁至第234頁、第329頁至第339頁、第361頁至第363頁、第365頁至第367頁、第378頁，卷(二)第333頁至第337頁〕。是蕭光雄及蕭安婷等4人聲請代喻鳳寶承當訴訟，核與前開規定並無不合，應予准許。

三、蕭安婷、蕭安雯、蕭安琇均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依蕭光雄之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、蕭光雄主張：兩造共有系爭不動產，各共有人應有部分比例如附表一所示；系爭不動產並無因物之使用目的不能分割或契約定有不能分割期限情事，伊曾發函通知全體共有人協商分割共有物，然因部分共有人並未出席會議，足認共有人無法協議分割，致使系爭不動產無法充分利用。系爭建物興建時業已考量未來有可能為分別、獨立使用，遂於設計時即1次興建6棟連棟建物，俾便日後可相互打通或個別分別獨立使用，且於興建完竣後向戶政機關申請門牌號碼時，亦預留系爭建物可申設○○路0段00號至00號等6個獨立門牌號碼，而得分割成6棟獨立建物各自使用，較符經濟效益，是伊主張將面向系爭建物正面之左半部1/3建物部分由蕭德岐取得，其餘建物部分則由伊與蕭德裕等5人按原本比例為分別共有，此原物分割方法，於客觀上並無困難，且分割後各單位均有獨立出入口，並均具單獨出租或自用之經濟效用，尚無損及任何共有人之權益。又系爭建物所坐落系爭土地之分割方法，亦是由蕭德岐取得系爭土地靠○○路0段00巷側之1/3

，其餘部分由伊與蕭德裕等5人按原本之比例分別共有，俾使建物及土地之所有權人合一，有利於發揮系爭不動產之經濟效益，較為公允。爰依民法第823條第1項本文、第824條第1項、第2頁、第4項規定，請求准予原物分割系爭不動產。並為聲明：兩造共有系爭不動產應予分割，分割方法分別如附表二、三所示（原審判命兩造共有系爭不動產准予分割，分割方法如原審判決附表二、三所示，蕭德岐聲明不服，提起上訴，上訴效力並及於蕭德裕等5人）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、蕭德岐則以：系爭建物於56年7月興建時，因系爭土地之土地使用分區而設計、興建為工廠，並作為工廠使用迄今。惟系爭土地目前之土地使用分區屬於「第三種住宅區」，如採原物分割方案，將系爭建物區隔為A、B區，會與原使用執照之設計不符，無可能按原使用執照之用途使用，並因已喪失原使用執照設計規劃一體性之要求，均已無法符合原使用執照「工廠、住宅」設計之要求，勢必需重新辦理建築物之檢討，且因無防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間，與原核定使用不合之情況，須依建築物使用類組及變更使用辦法申請變更使用執照，足認以原物分割方式，有事實上窒礙難行而不可為之處。又系爭建物於106年間與承租人終止租約後，兩造皆未進行修復，已老舊不堪使用，多年來皆由伊管理維護，伊年紀已大，無可能經營工廠利用，蕭光雄非從事工廠製造業，其他共有人亦未曾在系爭建物居住、工作，難以說明有何感情上或生活上密不可分之依存關係。本件如採原物分割方式，將耗資甚鉅，且須辦理變更使照及進行結構補強等因素，本件應採變價分割方案始為創造兩造及社會整體經濟效益最大化之較佳方法等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭不動產應予變價分割，所得價金由兩造依應有部分之比例分配。

三、蕭安淇、蕭德裕則辯稱：系爭不動產多年來因可歸責於蕭德岐緣故，致無法正常出租、整理、維護、修繕或有效利用，

01 已嚴重影響多數共有人權益，伊等同意蕭光雄主張之原物分
02 割方案，各共有人取得明確權利範圍，並就分得B區部分之
03 土地及建物，與蕭光雄、蕭安婷、蕭安雯、蕭安琇等人依原
04 應有部分比例維持共有，以解決系爭不動產在兩造長期共有
05 下，無法管理、使用、修繕或有效利用之僵局等語。並為答
06 辯聲明：同意按原審判決之原物分割方式分割系爭不動產。

07 四、蕭安婷、蕭安雯、蕭安琇雖均未於言詞辯論期日到場，惟據
08 其等於準備程序及所提書狀之陳述及聲明均同蕭安淇、蕭德
09 裕所述。

10 五、得心證之理由：

11 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 民法第823條第1項本文定有明文。共有物之裁判上分割，仍
13 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
14 難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，
15 始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及
16 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
17 分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難
18 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
19 、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824
20 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
21 物而以價金分配於各共有人。經查：

22 (一)系爭不動產為兩造所共有，兩造應有部分比例如附表一「應
23 有部分比例」欄所示乙節，為兩造所不爭執，並有臺北市地
24 籍異動索引、土地及建物登記第一類謄本在卷可稽〔見本院
25 卷(一)第119頁至第125頁、第249頁至第257頁〕。又系爭不動
26 產並無因物之使用目的不能分割或兩造訂有契約協議不為分
27 割之情，為兩造所不爭執。另系爭不動產復無何法令之限制
28 不能分割乙節，亦有臺北市政府都市發展局（下稱北市都發
29 局）113年5月2日北市都授建字第1133031300號函、113年5
30 月30日北市都建字第1136027473號函、林冠州建築師事務所
31 113年5月27日113建州字第113052701號函暨相關簽證檢討資

料、臺北市松山地政事務所（下稱松山地政所）115年4月14日北市松地測字第1157005651號函〔見原審112年度重訴字第1067號卷（下稱重訴卷）（二）第31頁、第103頁、第81頁至第102頁，本院卷（三）第241頁〕附卷可憑。系爭不動產既無何法令之限制不能分割，亦無因物之使用目的不能分割或兩造有協議約定不分割，則蕭光雄依前開規定請求分割系爭不動產，即屬有據。

(二)蕭光雄與蕭德裕等5人均主張系爭不動產應採原物分割方法，經原審與兩造會同松山地政所測量人員於113年7月12日至現場就系爭不動產現況實施勘驗，並請松山地政所測量人員依蕭光雄所提出分割方案進行測量並繪製成圖等情，有原審113年7月12日勘驗測量筆錄、松山地政所113年11月19日北市松地測字第1137018822號函檢附更正後之系爭土地及系爭建物之土地複丈成果圖（下分別稱附圖一、二）在卷可稽〔見原審重訴卷（二）第139頁、第141頁、第205頁至第209頁〕。依附圖一、二所示，系爭土地總面積為811平方公尺〔見原審重訴卷（二）第219頁〕，A區面積為270平方公尺，面積為系爭土地之 $1/3$ （計算式： $811\text{m}^2 \times 1/3 \div 270.33\text{m}^2$ ，小數點以下四捨五入），B區面積為541平方公尺，面積為系爭土地之 $2/3$ （計算式： $811\text{m}^2 \times 2/3 \div 540.66\text{m}^2$ ，小數點以下四捨五入），A、B區比例各為系爭土地之 $1/3$ 、 $2/3$ 。另系爭建物總面積為1,745.55平方公尺〔見原審重訴卷（二）第217頁〕，A1至A3區總面積為599.58平方公尺（計算式： $A1\text{區}199.86\text{m}^2 + A2\text{區}199.86\text{m}^2 + A3\text{區}199.86\text{m}^2 = 599.58\text{m}^2$ ），面積幾近為系爭建物之 $1/3$ （計算式： $1,745.55\text{m}^2 \times 1/3 = 581.85\text{m}^2$ ），B1至B3區總面積為1,145.97平方公尺（計算式： $B1\text{區}381.99\text{m}^2 + B2\text{區}381.99\text{m}^2 + B3\text{區}381.99\text{m}^2 = 1,145.97\text{m}^2$ ），面積幾近為系爭建物 $2/3$ （計算式： $1,745.55\text{m}^2 \times 2/3 = 1,163.7\text{m}^2$ ），蕭光雄復承諾就差額部分不對蕭德岐主張找補，應認A1至A3區、B1至B3區比例亦相當為系爭建物之 $1/3$ 、 $2/3$ 。

(三)蕭光雄主張按如附表二、三所示分割方案分割系爭不動產，

01 即系爭土地由蕭德岐分配取得如附圖一編號A部分（面積：2
02 70平方公尺），蕭光雄與蕭德裕等5人共同分配取得如附圖
03 一編號B部分（面積：541平方公尺）〔見原審重訴卷(二)第20
04 7頁〕，並依如附表二「分割後應有部分比例」欄所示比例
05 ，繼續維持分別共有；系爭建物由蕭德岐分配取得如附圖二
06 編號A1、A2、A3部分（面積均為199.86平方公尺）；蕭光雄
07 與蕭德裕等5人共同分配取得如附圖二編號B1、B2、B3部分
08 （面積均為381.99平方公尺）〔見原審重訴卷(二)第209頁〕
09 ，並依附表三「分割後應有部分比例」欄所示比例，繼續維
10 持分別共有；蕭德裕等5人均表示同意蕭光雄所主張之前開
11 分割方案，並願就共有部分，繼續維持分別共有關係。蕭德
12 岐則以前開各詞置辯，並主張應採變價分割方案云云。經查
13 ：

- 14 1.蕭光雄所主張分割方案中系爭建物之A區與B區間先前確有原
15 始牆面為原A區與B區之間隔，自系爭建物3樓內部之樑柱上
16 ，即能清楚可見其原始牆面拆除後之所殘留之原始牆面所在
17 痕跡，此觀原證14現場照片即可清楚辨識系爭建物3樓內部
18 原始牆面遭拆除後在地板及上方樑柱、立柱上殘留之痕跡〔
19 見原審重訴卷(一)第203頁至第218頁〕。而上揭分隔之原始牆
20 面之拆除，係因早年由蕭德岐主導將系爭建物出租予訴外人
21 誠隆汽車股份有限公司（下稱誠隆公司）使用，誠隆公司為
22 使車輛進出維修、使用方便，拆除原始牆面，嗣誠隆公司於
23 106年8月29日提前終止租約後，蕭德岐、蕭德裕、張蕭千惠
24 等出租人與誠隆公司，於107年4月20日達成協議，就系爭建
25 物拆除之牆面、樓梯之回復原狀乙節，誠隆公司同意由蕭德
26 岐、蕭德裕、張蕭千惠等人委請廠商維修，回復原狀費用則
27 由誠隆公司支付，並以新臺幣（下同）150萬元為限，此有
28 協議書（下稱系爭協議書）附卷可參〔見原審重訴卷(一)第21
29 9頁〕。又蕭光雄前委請松山地政所就系爭土地進行複丈，
30 再委請訴外人永璋測繪有限公司（下稱永璋公司）就系爭建
31 物進行建物外部尺寸複測、繪製分割線位置之情，有松山地

政所土地複丈資料及永璋公司系爭建物分割測量放樣報告在卷可佐〔見原審重訴卷(一)第191頁至第201頁〕。依永璋公司系爭建物分割測量放樣報告及系爭建物3樓內部之現場照片〔見原審重訴卷(一)第197頁至第201頁、第203頁至第218頁〕可知，系爭建物經以如附表三所示方案進行原物分割，僅需將原始牆面為回復原狀即可達成。另觀諸系爭建物之原始工程建築設計圖（見原審補字卷第49頁至第64頁），系爭建物原始樓梯之設置係最左側及最右側各一座相互對稱的樓梯，因系爭建物右半區域（即B區）先前租賃予誠隆公司時，為誠隆公司為汽車維修作業方便，將最右側（即B區）原始1樓往2樓、2樓往3樓之樓梯全數拆除。而誠隆公司於終止租約後，與蕭德岐、蕭德裕、張蕭千惠等人，就系爭建物拆除之牆面、樓梯之回復原狀所需費用，依系爭協議書約定，預估僅需約150萬元即可完成，顯見回復系爭建物A、B區之間隔牆面，及將系爭建物最右側之樓梯回復原狀並無重大困難，且B區除現有之旋轉樓梯外，日後亦可將原有之樓梯修繕回復原狀，亦無困難之處。是系爭建物採蕭光雄主張之原物分割方法後仍可單獨使用乙節，應堪認定。再者，依永璋公司系爭建物分割測量放樣報告〔見原審重訴卷(一)第197頁至第201頁〕所示，系爭土地就A、B區之土地1/3、2/3之分隔線位置，即是位於系爭建物之原始牆面之樑柱上，本件並無需要改變系爭建物之整體結構即可分隔為A、B區，亦即將原始牆面為回復原狀即可進行原物分割，是系爭建物採取蕭光雄主張之分割方法應屬可行。蕭德岐抗辯稱：B區旋轉梯為臨時搭建性質，鏽斑處處、安全堪慮，B區汽車升降梯亦非供載人使用，且存有安全上之疑慮，如採原物分割方案，則B區共有人或使用人出於安全考量，勢必仍需借用A區樓梯上下樓，系爭建物為原物分割有重大無困難云云，尚難採信。

2. 蕭德岐雖辯稱：系爭建物將屆其使用年限，採原物分割方案，各共有人間於分割後隨即須規劃拆除事宜云云。然按「固定資產經過相當年數使用後，實際成本遇有增減時，按照增

減後之價額，以其未使用年數作為耐用年數，依規定折舊率計算折舊。」、「固定資產耐用年數屆滿仍繼續使用者，得就殘值繼續提列折舊。」、「本法施行細則、固定資產耐用年數表及遞耗資產耗竭率表，由財政部定之。」所得稅法第52條、第54條第3項、第121條分別有明文規定。是「固定資產耐用年數表」係財政部按所得稅法第121條之授權就營利事業列報固定資產折舊所頒佈之基準，主要係用以計算各種固定資產在折舊時所需的法定耐用年限，包括設備和器材，俾有助於營利企業正確申報稅務並遵循財政部相關規範，不能僅以系爭建物將屆「固定資產耐用年數表」規定使用年限，即認有予拆除改建之必要而不得以原物分配，是蕭德岐前揭抗辯，並無可採。

3.蕭德岐另抗辯稱：系爭土地目前土地使用分區屬於「第三種住宅區」，如將系爭建物區隔為A、B區，與原使用執照之設計不符，無法符合原使用執照「工廠、住宅」設計之要求，且無防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間，須依建築物使用類組及變更使用辦法申請變更使用執照。另系爭建物殘破不堪，有多處鋼筋外露，牆面滲水腐蝕斑駁，天花板龜裂、破損、水電管線老舊棄置無法使用，屬危險建物，且耐震能力有疑慮，如須進行結構補強、新建、修復等工程，以符合現行全部建築法規，並辦理使用執照變更，將耗鉅資，以原物分割方式，有事實上窒礙難行而不可為之處云云。然查：

(1)觀諸系爭建物56年6月1日營造執照申請書所載，建物用途為「工廠及住宅」，其建築物概要名稱亦記載「工廠及住宅」〔見本院卷(一)第259頁、第261頁〕；系爭建物竣工後之58年2月7日建築物使用執照上建築物用途係記載「壹工廠、貳參層住宅」〔見原審重訴卷(一)第129頁〕；嗣後臺北市府於63年1月18日將系爭建物坐落區域之○○路區段之工業區變更為住宅區，嗣再核定為第三種住宅區（簡稱「住三」）〔見原審重訴卷(一)第131頁、第134頁、第13

7頁、第139頁，本院卷(一)第263頁〕。而所謂第三種住宅區是都市計劃中的一類高密度住宅區，其目的主要用於興建高層公寓、住宅大樓及商住混合建築，適合人口密集的城市發展，區域內通常允許部分商業用途，例如：辦公室、零售店、餐飲業、便利商店、診所、美容美髮等。另依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，亦允許作公害最輕微之工業使用，此有北市都發局115年2月4日北市都授建字第1143091316號函在卷可參〔見本院卷(二)第397頁至第398頁。是系爭建物之建物登記第一類謄本記載主要用途為「住工用」〔見本院卷(一)第255頁〕，且前揭建築物使用執照亦記載1樓為「工廠」使用，2、3樓為「住宅」使用，則系爭建物無論是否採原物分割方法，系爭建物及分割為A、B區建物後，均僅得供作辦公室、零售店、餐飲業、便利商店、診所、美容美髮等商業用途及住宅使用，暨公害最輕微之工業使用，並無系爭建物分割為A、B區建物後，A、B區建物，會與原使用執照之設計不符，無法符合原使用執照「工廠、住宅」設計要求之情事。

- (2)另按地籍測量實施規則第288條規定：「已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。申請建物分割，應填具申請書檢附分割位置圖說及編列門牌號證明文件為之。經法院判決分割者，依法院確定判決辦理。」。查系爭建物並無何法令之限制不能分割，且僅須將出租予誠隆公司使用時，遭誠隆公司拆除之牆面、樓梯回復原狀，即可進行原物分割，並無何重大無困難等情，已如前述，則法院判准將系爭建物垂直分割成A、B區建物並確定後，依前開規定，地政機關自得辦理建物分割。又依上證9、被上證10至12之照片所示〔見本院卷(二)第163頁至第191頁，卷(三)第139頁至第205頁〕，系爭建物雖因屋齡已久，致建物內部有多處鋼筋外露，牆面滲水腐蝕斑駁，天花板龜裂等情形，惟系爭建物外觀仍屬完整，並無外牆剝落，頹壞殘破，達不

01 堪使用之程度。而系爭建物既已分割成A、B區兩棟獨立建
02 物，縱日後須進行建物結構補強、新建、修復、汰換老舊
03 水電管線、重新規劃防火區、設置防火避難設施、消防設
04 備、停車空間等，以符合現行全部建築法規及消防安全法
05 規，及須增編門牌，而須申請變更使用執照（含核准戶數
06 變更）時，自應由分配得A、B區建物之所有權人自行向北
07 市都發局提出申請，並依臺北市松山區戶政事務所115年4
08 月9日北市松戶資字第1156002144號函說明三、四意旨〔
09 見本院卷(三)第239頁至第240頁〕，向臺北市松山區戶政事
10 務所申請辦理增編門牌，縱耗時且所費不貲，亦與系爭建
11 物採原物分割方法無涉，尚難謂系爭建物以原物分割方式
12 有事實上窒礙難行而不可為之處。

13 (3)從而，蕭德歧前開抗辯，尚無可採。

14 4.蕭德歧復抗辯稱：伊已計劃辦理拆除系爭建物並原地重建，
15 如採原物分割方式，須對系爭建物進行補強、新建、修復等
16 工程，補強修復，將無法符合「危老建物」標準，喪失危老
17 重建條例之容積獎勵，致伊遭受不利益。又系爭土地如採變
18 價分割，至少價值7.11億元，伊至少可獲分配2.37億元，其
19 餘共有人共可獲分配4.74億元，如採原物分割方式，將使系
20 爭土地價值，由市價約290萬元/坪驟跌至253萬元/坪，總價
21 從7.11億元跌至6.61億元，兩造反因原物分配而受有價值減
22 損。另伊所分得A區土地與分割前系爭土地之個別條件差異
23 較大，與蕭光雄等共有人分得B區土地價值減損之程度較低
24 相較，採原物分割方式，對伊並非公允云云，並提出其委請
25 中泰不動產估價師聯合事務所製作之不動產估價報告書摘要
26 （下稱系爭估價報告）為憑〔見本院卷(一)第413頁至第516頁
27 〕。經查：

28 (1)系爭不動產面臨○○路0段，地形及建物本身均為完整，
29 此有系爭估價報告之勘估標的分區圖可參〔見本院卷(一)第
30 484頁〕，如採原物分割方式，並依附表二、三所示分割
31 方法分配予兩造，則分割後兩造各自分得土地之地形皆屬

完整，且均面臨○○路0段，可對外通行，對於土地整體經濟效益及利用價值並無減損；另系爭建物現況良好，兩造兩造各自分得之建物亦均完整，均尚有相當之市場利用價值；分割後兩造各自分得之土地及建物，除蕭光雄與蕭德裕等5人因同意維持共有而就分得B區土地及B區建物之面積，較蕭德歧單獨分得A區土地及A區建物之面積為大外，與分割前系爭不動產之個別條件並無有何差異，並未損及兩造全體共有人之利益，尚難以蕭光雄與蕭德裕等5人分得B區土地及B區建物部分之面積較大，蕭德歧分得A區土地及A區建物之面積較小，即認有損及蕭德歧之利益，而對其不公。

(2)另系爭估價報告雖以比較法與土地開發分析法分別評估系爭土地，計算系爭土地於分割前之正常價格為每坪290萬元，總價為7億1,145萬7,000元；分割為A、B區土地後，A區土地每坪價格為253萬元，B區土地每坪價格為278萬元，合計總價為6億6,159萬7,400元〔見本院卷(一)第476頁至第477頁〕，蕭德歧並據此主張系爭土地採變價分割方法，伊可獲分配之利益大於原物分割方法。然影響臺北市土地價格之臺北市土地價格的漲跌主要受市場供需（如臺北市精華區土地供給有限，若游資充裕、需求增加易推升地價；反之若供給過剩或市場觀望，則會呈現量縮價跌）、實價登錄動態（如地價與土地公告現值調整會直接反映近期市場實際買賣成交價格的波動趨勢）、容積獎勵與都市更新開發（如享有高容積獎勵、大型重劃區、危老與都市更新效益的地區，土地利用價值高，常帶動地價上漲）、整體經濟金融情勢〔如中央銀行利率政策、貨幣供給量與市場游資多寡，會直接影響投資人購買土地與房地產的意願；政府的房市調控政策（如選擇性信用管制）以及地價稅、房地合一稅等持有與交易成本，則會壓抑或牽動市場買氣〕、及人口與交通建設（如都會區的人口聚集與遷徙速度，是支撐長遠地價的最根本社會因素；捷運站通車、

01 商圈形成與公共設施完善程度，會提升區位優勢，對周邊
02 土地產生顯著的正向增值效果）等五大核心關鍵因素交互
03 影響，尚難以系爭估價報告係於114年9月25日評估時之行
04 情，即推認系爭土地如採原物分割方法，並判決確定時，
05 亦會有相同差異。況系爭土地如採變價分割方法，依目前
06 實務作法，係由兩造任一人向法院民事執行處聲請變賣系
07 爭土地，再將變賣所得價金分配予兩造，而依目前法院拍
08 賣實務，系爭土地縱以系爭估價報告所評估之價格7億1,1
09 45萬7,000元為第1拍拍賣價格，倘無人應買，則第2拍拍
10 賣價格為第1拍價格之80%即5億6,916萬5,600元（計算式
11 ： $711,457,000 \times 80\% = 569,165,600$ ），已低於系爭估價
12 報告就系爭土地分割後評估A、B區土地之總價6.61億元，
13 而第1拍有無人應買、最終拍賣價格為何，均屬未知之數
14 ，尚難以系爭估價報告就系爭土地於分割前、後所評估之
15 價格，推認系爭土地分割為A、B區土地後，將致蕭德歧所
16 分得之土地價值減損，使其受有損失。

17 (3)從而，蕭德歧上開抗辯，亦無可採。

18 5.綜上，系爭不動產就原物分割既無事實上或法律上之困難，
19 即應以原物分配之方式為分割。本院審酌系爭不動產位於臺
20 北市○○區○○路0段精華區域，周圍有市場、公園、銀行
21 、郵局、加油站、學校、臺北市區監理所等公共設施，生活
22 機能完善，並可經由鄰近之○○○路、○○○路分別通往○
23 ○○路0段、0段，及○○大道、○○○路0段、0段，對外聯
24 絡交通便捷等情狀〔見本院卷(一)第434頁至第435頁、第451
25 頁、第461頁〕，本件倘採用如附表二、三所示分割方案，
26 即如附圖編號A、A1至A3部分所示土地、建物分歸蕭德歧所
27 有，如附圖編號B、B1至B3部分所示土地、建物分歸蕭光雄
28 與蕭德裕等5人維持共有，兩造均得以整合規劃使用各自分
29 得土地及其上建物，且採上揭分割方案對兩造當事人之任何
30 一方並無顯然不利益之情形，是以整體規劃、整合使用俾以
31 充分發揮土地經濟效益，暨維護系爭不動產全體所有權人之

01 利益為考量，如附表二、三所示之分割方案應明顯優於蕭德
02 岐所提出變價分割方案。本院綜合上情，認本件應以如附表
03 二、三所示為分割方法，將如附圖編號A、A1至A3部分所示
04 土地、建物歸由蕭德岐取得，將如附圖編號B、B1至B3部分
05 所示土地、建物歸由蕭光雄與蕭德裕等5人取得並繼續維持
06 共有，始屬較為公平、妥適之方割方法。

07 六、綜上所述，蕭光雄依民法第823條第1項本文規定，請求分割
08 系爭不動產，為屬正當，應予准許。本院審酌兩造意願，兼
09 顧兩造利益，並系爭不動產之性質、分割前之使用狀態、經
10 濟效用等情，認系爭不動產應以如附表二、三所示之分割方
11 法為原物分配，並將附圖編號A、A1至A3部分所示土地、建
12 物歸由蕭德岐取得，如附圖編號B、B1至B3部分所示土地、
13 建物歸由蕭光雄與蕭德裕等5人取得，並以如附表二、三所
14 示應有部分比例繼續維持共有。從而，原審判准系爭不動產
15 應以如原審判決附表二、三所示之分割方法為原物分配，並
16 無不合，惟因系爭不動產原共有人喻鳳寶於本院審理時，將
17 張玉蓉信託登記在其名下之應有部分2047/30000回復登記為
18 張玉蓉所有，張玉蓉復將其應有部分2047/30000贈與蕭光雄
19 及蕭安婷等4人，爰將分割方法更正如本判決附表二、三所
20 示。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
21 應駁回其上訴。

22 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 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
25 。本件係因分割共有物而涉訟，本院審酌兩造各自因本件分
26 割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造如附表一
27 「應有部分比例」欄所示比例負擔，始為公平。

28 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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第3

85條第1項前段、第449條第1項、第80條之1、第85條第1項
但書，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 25 日

民事第十庭

審判長法 官 邱 琦

法 官 邱靜琪

法 官 高明德

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 8 月 25 日

書記官 郭彥琪

附表一：本件共有物之全體共有人應有部分比例

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	蕭德岐	1/3
2	蕭德裕	11583/30000
3	蕭安婷	8417/150000
4	蕭安琇	8417/150000
5	蕭安雯	8417/150000
6	蕭安淇	8417/150000
7	蕭光雄	8417/150000

附表二：

臺北市○○區○○段○○小段000地號土地				
編號	共有人姓名	分割前應有部分比例	分割後應有部分比例	說明
1	蕭德岐	1/3	原審卷(二)第207頁附圖編號A部分(面積:270平方公尺) 應有部分:全部	依臺北市松山地政事務所民國113年11月19日北市松地測字第137018822號函檢送更正後之土地複丈成果圖(如附圖)所示分割方法分割〔見原審卷(二)第205頁、第207頁〕,並分配如下: 1.編號A部分(面積:270平方公尺),由蕭德岐取得。 2.編號B部分(面積:541平方公尺),由蕭德裕、蕭安婷、蕭安琇、蕭安雯、蕭安淇、蕭光雄共同取得,並按上揭分割後應有部分比例分配,繼續維持分別共有。
2	蕭德裕	11583/30000	原審卷(二)第207頁附圖編號B部分(面積:541平方公尺) 應有部分:57915/100000	
3	蕭安婷	8417/150000	原審卷(二)第207頁附圖編號B部分(面積:541平方公尺) 應有部分:8417/100000	
4	蕭安琇	8417/150000	原審卷(二)第207頁附圖編號B部分(面積:541平方公尺) 應有部分:8417/100000	
5	蕭安雯	8417/150000	原審卷(二)第207頁附圖編號B部分(面積:541平方公尺) 應有部分:8417/100000	
6	蕭安淇	8417/150000	原審卷(二)第207頁附圖編號B部分(面積:541平方公尺) 應有部分:8417/100000	
7	蕭光雄	8417/150000	原審卷(二)第207頁附圖編號B部分(面積:541平方公尺) 應有部分:8417/100000	

附表三：

臺北市○○區○○段○○段000建號建物(門牌號碼:臺北市○○區○○路0段00號)				
編號	共有人姓名	分割前應有部分比例	分割後應有部分比例	說明
1	蕭德岐	1/3	原審卷(二)第209頁附圖編號A1、A2、A3部分(面積均為199.86平方公尺) 應有部分均為全部	依臺北市松山地政事務所民國113年11月19日北市松地測字第137018822號函檢送更正後之土地複丈成果圖(如附圖)所示分割方法分割〔見原審卷(二)第205頁、第209頁〕,並分配如下: 1.編號A1、A2、A3部分(面積均為199.86平方公尺),由蕭德岐取得。 2.編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺),由蕭德裕、蕭安婷、蕭安琇、蕭安雯、蕭安淇、蕭光雄共同取得,並按上揭分割後應有部分比例分配,繼續維持分別共有。
2	蕭德裕	11583/30000	原審卷(二)第209頁附圖編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺) 應有部分均為57915/100000	
3	蕭安婷	8417/150000	原審卷(二)第209頁附圖編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺) 應有部分均為8417/100000	
4	蕭安琇	8417/150000	原審卷(二)第209頁附圖編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺) 應有部分均為8417/100000	

(續上頁)

01

5	蕭安雯	8417/150000	原審卷(二)第209頁附圖編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺) 應有部分均為8417/100000	99平方公尺)，由蕭德裕、蕭安婷、蕭安琇、蕭安雯、蕭安淇、蕭光雄共同取得，並按上揭分割後應有部分比例分配，繼續維持分別共有。
6	蕭安淇	8417/150000	原審卷(二)第209頁附圖編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺) 應有部分均為8417/100000	
7	蕭光雄	8417/150000	原審卷(二)第209頁附圖編號B1、B2、B3部分(面積均為381.99平方公尺) 應有部分均為8417/100000	