

最高法院民事判決

110年度台上字第3171號

上訴人 陳俊鐵
訴訟代理人 沈泰基律師
上訴人 陳柏翰
訴訟代理人 賴佩霞律師
上訴人 昇陽建設企業股份有限公司（即陳吉發之承當訴訟人）
法定代理人 麥寬成
訴訟代理人 戴嘉志律師
上訴人 賴邱櫻妹
訴訟代理人 賴青鵬律師
上訴人 陳欽隆
陳世軒
兼上列一人
法定代理人 龔文美
上訴人 陳佳妤
蔡秀津
陳德全
陳德才
陳家鑫
陳益文
陳蕭甘
陳玉雲
陳家寅
周郁舜
陳家浴
陳俊華
陳翊睿（原名陳柏嘉）
陳錦祥

01	陳	錦	洲
02	陳	國	欣
03	陳	智	明
04	陳	月	卿
05	陳	玉	壽
06	陳	豐	文
07	陳	李	玉英
08	陳	詩	蘋
09	陳	慶	育
10	陳	秋	月
11	陳	美	仁
12	陳	國	燦
13	陳	建	國
14	陳	黃	明珠
15	陳	文	宗
16	陳	家	正
17	陳	聰	明
18	陳	金	德
19	陳	鳳	霞
20	謝	華	峯
21	陳	寶	珠
22	陳	家	式
23	陳	明	易
24	陳	李	金蘭
25	陳	志	中
26	陳	麗	美
27	陳	穰	壬
28	陳	英	士
29	沈	朝	溪
30	陳	建	興
31	陳	龍	泉

01		陳 水 竹
02		陳 家 明
03		陳 周 賀
04		陳 炳 旭
05		陳 麗 妘
06		陳 炳 仲
07		陳 金 城
08		陳 進 益
09		陳 志 彥
10		陳 愷 倫
11		財政部國有財產署
12	上 列 一 人	
13	法定代理人	曾 國 基
14	上 訴 人	遠揚建設股份有限公司
15	法定代理人	王 孝 一
16	上 訴 人	陳 久 弘
17		陳 益 來
18		華固建設股份有限公司
19	上 列 一 人	
20	法定代理人	鍾 榮 昌
21	上 訴 人	陳 美 菊
22		陳 木 進
23		陳 永 德
24		張 玉 香
25		張 蓮 香
26		陳 聖 中
27		林 淑 芳
28		林 志 元

01	陳	邦	賓
02	盧	璧	芳
03	陳	益	謙
04	陳	毓	文
05	陳	文	彬
06	周	敏	芳
07	高	萬	壽
08	張	蘭	香
09	陳	文	豪
10	陳	石	金蓮
11	林	睿	哲
12	陳	金	蓮
13	林	淑	儀
14	倪	明	茗
15	陳	義	雄
16	林	盧	禎子
17	陳	鳳	雲
18	張	詩	福
19	陳	怡	君
20	陳	怡	安
21	陳	秀	珠
22	陳	麗	妃
23	陳	美	琴
24	龍巖	股份有限公司	

25	上	列一	人
26	法定代理人	KELLY	LEE

27	上	訴	人	陳	愷	娣
28				李	美	瑜

01 陳 豐 祿
02 陳 美 妙
03 陳 紘 絹
04 倪 侯 光
05 倪 伯 壽
06 倪 娟 娟
07 陳 建 發
08 林 志 強
09 廖 靜 枝
10 鄭張梅香
11 陳 昆 嶽
12 陳 泰 江
13 陳 建 良
14 黃 太 平
15 陳 羅 李
16 李 世 聰
17 陳 美 麗
18 陳 美 雲
19 陳 月 英
20 陳 建 隆

21 陳 麗 玉
22 賴陳典寶

23 被 上 訴 人 詹紀淑梅

24 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年1
25 2月23日臺灣高等法院第二審判決（105 年度重上字第579
26 號），提起上訴，本院判決如下：

27 主 文

28 原判決關於分割方法及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院
29 。

30 理 由

01 一、本件原上訴人陳吉發於民國109 年8 月27日將坐落臺北市大
02 安區仁愛段1 小段734 地號土地（下稱系爭土地）應有部分
03 1/576 讓與昇陽建設企業股份有限公司（下稱昇陽公司），
04 同年9 月10日登記完竣，昇陽公司聲請承當訴訟，業經陳吉
05 發、被上訴人詹紀淑梅同意，有民事聲明上訴狀、民事聲請
06 承當訴訟狀、民事陳報狀可稽；又龍巖股份有限公司（下稱
07 龍巖公司）之法定代理人已變更為KELLY LEE，並經具狀聲
08 明承受訴訟，核無不合，均應予准許。另上訴人陳欽隆提起
09 第三審上訴，未依法委任律師為訴訟代理人，亦未依本院裁
10 定為補正，其上訴本屬不合法。惟本件為分割共有物訴訟，
11 其訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定，其同造當
12 事人陳俊鐵、陳柏翰、昇陽公司、賴邱櫻妹已合法提起上
13 訴，依民事訴訟法第56條第1 項第1 款規定，渠等上訴效
14 力，及於陳欽隆以次119人，爰將之併列為上訴人，合先敘
15 明。

16 二、被上訴人主張：系爭土地為兩造所共有，兩造就該土地並無
17 不為分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情形，且無法
18 達成協議分割等情。爰依民法第823 條第1 項規定，求為裁
19 判分割之判決（又上訴人倪侯光、倪伯壽、倪明茗、倪娟娟
20 之被繼承人倪陳鳳美於109年8月10日死亡，渠4人在原審聲
21 明承受訴訟，被上訴人追加聲明請求渠4人就倪陳鳳美應有
22 部分1/360辦理繼承登記，原審判決准許。陳俊鐵等3人就該
23 繼承登記部分亦提起上訴，由本院另以裁定駁回）。

24 三、上訴人賴邱櫻妹則抗辯：伊就系爭土地之應有部分為1/56，
25 且在其上有合法登記之門牌為臺北市光復南路420 巷1 弄30
26 號房屋（下稱30號房屋），為使房屋與基地同歸一人所有，
27 應將30號房屋所在基地原物分割與伊，以使房地同歸一人所
28 有等詞；上訴人陳欽隆等則主張原物分割，並以：坐落系爭
29 土地如原判決附圖（下稱附圖）方案一所示黃色部分土地
30 （下稱黃色部分土地）上之陳氏祖厝（下稱系爭祖厝），為
31 陳氏子孫百餘年來祭祀及生活之中心，具有歷史、情感及祭

01 祀文化上之重大意義，應繼續維持共有；綠色部分土地（下
02 稱綠色部分土地），則由在其上各占用房屋之共有人分配取
03 得，或由不同意維持祖厝共有之共有人，按其新的應有部分
04 比例維持共有或予以變賣等語，資為抗辯。上訴人龍巖公
05 司、遠揚建設股份有限公司、財政部國有財產署、華固建設
06 股份有限公司、李世聰、沈朝溪、李美瑜、廖靜枝同意系爭
07 土地為變價分割。上訴人高萬壽、林盧禎子、黃太平、張詩
08 福、鄭張梅香、張玉香、張蘭香、張蓮香、陳國燦、賴陳寶
09 典、陳穉壬、陳鳳霞等未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
10 狀作何聲明或陳述。

11 四、原審廢棄第一審所為准予變價分割，所得價金由兩造按該判
12 決附表所示應有部分比例分配之判決，判命倪侯光等4人就
13 倪陳鳳美之應有部分1/360辦理繼承登記後，綠色部分土
14 地，應予變價分割，由各共有人按原判決附表二（下稱附表
15 二）所示應有部分比例分配價金；黃色部分土地，應予保留
16 不予分割，由各共有人按如附表二所示應有部分比例維持共
17 有，係以：系爭土地係兩造共有，各共有人應有部分比例如
18 附表二所示，其都市計劃使用分區為第4種住宅區，有土地
19 登記謄本等可憑，依物之使用目的並無不能分割之情形，亦
20 未訂定不分割之期限，兩造復未能就分割方法為協議，被上
21 訴人依民法第823條第1項前段規定，請求分割系爭土地，
22 自屬有據。又黃色部分土地上系爭祖厝，乃系爭土地陳姓共
23 有人之先祖陳永成於清咸豐4年（西元1854年）所興建，以
24 歷百年，經陳氏子孫多次重修翻建，仍完整保持固有歷來三
25 合院聚落，並為陳氏子孫祭祀及生活之中心，迄今仍由陳氏
26 子孫輪值祭祀，有「陳長挺公永成號祠堂重修誌」等可憑，
27 其對共有人之陳氏子孫自具有歷史、情感及祭祀文化上之重
28 大意義，且絕大多數共有人復表達保留祖厝之意願，被上訴
29 人及龍巖公司等人雖非陳氏子孫，經法益權衡，認仍有由全
30 體共有人維持共有之特別必要情形，而裁量不予分割。另綠
31 色部分土地面積為1,551平方公尺，除賴邱櫻妹所有合法登

01 記之30號房屋外，另有其他共有人在其上興建1層或2層之
02 鐵皮或磚造老舊違章建物共23幢，占用面積甚小，過於細
03 分，有臺北市政府地政局土地開發總隊測繪附圖1、鑑定圖
04 及現場照片等可稽。參酌各共有人亦已分別參與相關都市更
05 新之計劃，如按各占用房屋現狀原物分割，各分得基地面積
06 多僅為10餘坪，最多者亦僅30餘坪，不利土地整體開發利
07 用、經濟價值及全體共有人之利益。且系爭土地109年土地
08 公告現值為每平方公尺新臺幣48萬7,033元，上訴人陳久弘
09 等人復自承並無意願，亦無資力補償其他未受分配之共有人，
10 如為原物分配，應受補償之共有人勢必拍賣受分配之人
11 分得之土地求償，致法律關係複雜。另賴邱櫻妹係於58年間
12 買受30號房屋，其雖非違章建物，然為屋齡已逾50年之老舊
13 二層磚造房屋，且有部分係位於他筆土地上，有建物登記謄
14 本等可據，本有更新之必要，且其位於綠色部分土地之中央
15 位置，如將其坐落土地分配予賴邱櫻妹，所得面積僅11坪，
16 且將綠色部分土地從中截斷為2區塊，有害該部分土地整體
17 之開發利用價值。各共有人間就該綠色部分土地復無法相互
18 協議整合，為原物分割顯有相當困難，應兼採原物分配與變
19 賣價金分配之分割方法，將綠色部分土地採變賣分割，由兩
20 造按附表二所示應有部分比例分配價金；黃色部分土地，則
21 仍由全體共有人按如附表二之應有部分比例維持共有等詞，
22 為其判斷之基礎。

23 五、按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟除各共
24 有人之意願、共有物之性質、使用現況外，仍應斟酌共有物分
25 割後之經濟效用及共有人間之利益均等，為公平合理之分配。
26 又都市更新處理方式，分為重建、整建、維護三種，此
27 觀諸都市更新條例第4條第1項規定即明。查，系爭土地各共
28 有人已分別參與相關都市更新之計劃，為原審認定之事實。
29 上訴人陳欽隆等人復抗辯：系爭土地經臺北市政府核定為都
30 市更新地區，以都市更新或共有人合建，利益最高等語（見
31 一審卷(二)第15頁）。則本件兼採原物分配與變賣價金分配之

01 分割方法，是否符於共有人之意願及利益？即滋疑義。究竟
02 各共有人所參與之都市更新，其進度及擬採之處理方式為
03 何？原審所採分割方法，對於各共有人所參與都市更新計畫
04 之執行及利益有無影響？攸關係爭土地之分割方法是否公平
05 合理，非無進一步斟酌之必要。其次，原審既認定系爭土地
06 係兩造共有，各共有人應有部分比例如附表二所示，惟附表
07 二竟未列載上訴人陳美菊、陳國燦、陳建發及其應有部分，
08 所憑依據為何？發回後併請注意及之。上訴論旨，指摘原判
09 決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

10 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477 條第1
11 項、第478 條第2 項，判決如主文。

12 中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

13 最高法院民事第八庭

14 審判長法官 陳 玉 完

15 法官 周 舒 雁

16 法官 黃 書 苑

17 法官 游 文 科

18 法官 陳 麗 玲

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官

21 中 華 民 國 111 年 11 月 8 日