

# 最高法院民事判決

111年度台上字第1353號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

上訴人 林樹炎  
林子欽  
林○甲  
林○乙

兼上列二人

法定代理人 沈秀美  
林工喜

上訴人 林晏如

上列七人

訴訟代理人 陳偉仁律師  
陳明律師

上訴人 蘇沈堅心  
沈智賢  
沈智明  
袁文俊  
袁淑貞  
袁文祥  
羅信福

被上訴人 沈俊呈  
沈清風  
沈金原

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年1月20日臺灣高等法院臺南分院第二審更審判決（109年度重上更一字第36號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

- 01 一、本件分割共有物訴訟部分，其訴訟標的對於共同訴訟之各人  
02 必須合一確定。上訴人林樹炎以次7人對原審更一審判決不  
03 服，合法提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，  
04 其效力及於同造當事人蘇沈堅心以次7人，爰併列該7人為上  
05 訴人，合先說明。
- 06 二、本件被上訴人（原為被繼承人沈讚添起訴，於民國110年1月  
07 21日死亡，由被上訴人於原審更一審承受訴訟）主張：坐落  
08 臺南市○○區○○段33、34地號土地（面積154.76、27.29  
09 平方公尺，分開各稱地號，合稱系爭土地），及其上建物即  
10 門牌同區○○路127號、127-1號、和平路1號房屋（均未辦  
11 保存登記，單一稅籍，分開各稱其門牌，合稱系爭建物），  
12 為兩造所共有，共有人及各自應有部分如原判決附表（下稱  
13 附表）二所示（上訴人袁文俊以次3人及第一審共同被告袁  
14 明山繼承原共有人袁羅葉之應有部分，經第一審判令辦理繼  
15 承登記；袁明山又於000年0月00日死亡，其繼承人為袁文俊  
16 以次3人，惟上訴人袁文俊、袁淑貞拋棄繼承，上訴人袁文  
17 祥於原審承受訴訟，被上訴人為訴之追加，原審判令其針對  
18 袁明山就系爭土地之應有部分各1/120辦理繼承登記）。系  
19 爭土地、系爭建物並無不能分割情形，亦無不得分割約定，  
20 迄未能達成分割協議。共有人人數眾多，原物分配恐有困難  
21 等情。爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，求為命  
22 系爭土地及系爭建物均予變價分割，價金按附表二共有人  
23 「應受分配比例」欄分配之判決（其他未繫屬本院部分，不  
24 予論述）。
- 25 三、上訴人林樹炎以次7人則以：系爭建物為全體共有人之祖  
26 厝，1號房屋之2樓供奉祖先牌位，共有人對祖厝具慎終追遠  
27 感情，應予保留，且上訴人林工喜居住該號房屋之1樓，並  
28 在127-1號房屋之1樓經營小吃店，如無法經營將流離失所，  
29 應以原物分配為妥適。先位方案如原判決所附土地複丈成果  
30 圖（下稱附圖）所示a部分房屋分歸林工喜取得，b部分房屋  
31 分歸林樹炎、林子欽、林○甲、林○乙、沈秀美、林宴如

01 (下稱林樹炎等6人)取得，按應有部分比例保持共有，未  
02 受分配之共有人，由已受分配之共有人以金錢補償之；系爭  
03 土地變價分割，價金按共有人應有部分比例分配(下稱甲方  
04 案)。備位方案則將a、b部分房屋分歸林工喜取得，由林工  
05 喜以金錢補償其他未受分配之共有人；系爭土地變價分割，  
06 價金按共有人應有部分比例分配(下稱乙方案)等語。上訴  
07 人蘇沈堅心及袁文俊、袁文祥(下稱袁文俊等2人)則以：  
08 甲、乙方案將系爭土地及建物割裂分配，不符公平、利益原  
09 則，又未提出金錢補償內容。若採原物分割方式，每人分得  
10 面積過小，同意採取變價分割方案，以提升經濟效益等語。  
11 上訴人沈智賢、沈智明(下稱沈智賢等2人)則以：系爭土  
12 地及建物之東側，分歸其2人應有部分共7/40取得保持共  
13 有，連接毗鄰之同段32地號土地一併利用，其餘部分分配予  
14 其他共有人(下稱丙方案)。如不能採取丙方案，則主張變  
15 價分割等語，資為抗辯。

16 四、原審維持第一審所定系爭土地及建物均予變價分割，變賣所  
17 得按該判決附表一、二「應分配比例」欄分配之判決，駁回  
18 上訴人之上訴，無非以：

19 (一)系爭土地為建地，與系爭建物均為兩造所共有(共有人及應  
20 有部分各如附表二甲、乙欄所示)，並無不能分割情形，亦  
21 無不分割約定，惟迄未達成分割協議，被上訴人請求分割，  
22 洵屬有據。

23 (二)系爭土地位於臺南市○○區○○路、○○路交岔路口，北  
24 側、西側均臨寬10至15公尺道路，為商業區，可利用強度及  
25 條件較一般未臨路及住宅區之土地為佳，整體規劃使用能提  
26 升土地經濟效益。其面積共182.05平方公尺，如原物分配予  
27 各共有人，面積自1.60至57.65平方公尺不等(如附表二甲  
28 欄「合計面積」所示)，各共有人分得面積甚小，面寬及縱  
29 深不符規定為畸零地，難以利用，徒增法律關係複雜化，減  
30 損土地經濟價值，對共有人尚非有利。參酌房屋稅籍資料及  
31 履勘筆錄，系爭建物原為單一之2層加強磚造建物，自61年7

01 月起課房屋稅（單一稅籍），嗣後作內部區隔，分為3個房  
02 屋及門牌，各有獨立出入口及水電表，維護狀態尚可；共有  
03 人除林工喜在127-1號房屋之1樓經營小吃店及在1號房屋之1  
04 樓居住之外，其餘共有人均未使用系爭建物，依存度偏低。

05 (三)林樹炎等7人所提甲、乙方案，均經蘇沈堅心、袁文俊等2  
06 人、沈智賢等2人否決，甲方案由分配取得建物之共有人以  
07 金錢補償其他未分配之人，與部分建物之變賣無異；乙方案  
08 使系爭土地及建物均異其所有權人，2方案均將系爭土地變  
09 賣，嚴重影響土地之經濟價值。沈智賢等2人所提丙方案，  
10 使系爭土地及建物割裂異其所有權人，其2人未分得完整建  
11 物，不能有效利用，妨害經濟效益。若系爭土地及建物均採  
12 原物分割方式，須由相同之共有人同時取得系爭土地及建  
13 物。審酌共有人除林工喜外，其餘人未使用系爭土地及建  
14 物，林工喜就系爭建物利用度低（堆置物品），原物分配予  
15 各共有人取得建物之面積不大、利用價值不高，共有人間關  
16 係複雜。為使系爭土地及建物發揮最高經濟效益，應徹底消  
17 滅共有關係，二者同時變賣，對共有人影響不大，且利用市  
18 ○○○○○○段，使二者產生加乘效益，共有人依民法第82  
19 4條第7項規定，於變賣時得以相同條件行使優先承買權，進  
20 而取得系爭土地及建物所有權全部，此與原物分配予共有人  
21 之1人再補償其餘共有人之結果並無不同，公平合理，又兼  
22 顧共有人對共有物之特殊感情，避免將來徒增紛爭，為妥適  
23 之分割方案等詞，為其判斷之基礎。

#### 24 五、本院判斷：

25 (一)按分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但審諸  
26 民法第824條第2項至第4項規定，應以原物分配為原則，即  
27 以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之  
28 困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有  
29 人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼金  
30 錢補償）；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則  
31 變賣，價金依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併

01 用)；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之  
02 部分維持共有；變價分割(價金分配)為劣後之選擇。又共  
03 有物採取原物分配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共  
04 有物財產權之存續價值(包括金錢、感情、生活等)，此與  
05 共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金之方式，  
06 二者意義不同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並  
07 得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職  
08 權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價  
09 格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上  
10 有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方  
11 法。

12 (二)查33、34地號土地之共有人相同，系爭建物之共有人相同  
13 (各如附表二甲、乙欄所示)，經林樹炎等7人、沈智賢等2  
14 人、被上訴人請求將系爭土地合併分割，系爭建物合併分割  
15 (見原審更一卷(-)第220、440頁)，自屬有據。查系爭建物  
16 原為單一建物，嗣後始作內部區隔，分為127、127-1、1號3  
17 個房屋(門牌)，各有獨立出入口及水電表。林工喜在127-  
18 1號之1樓經營小吃店，在1號之1樓居住，均為原審認定之事  
19 實(見原判決第10頁)。又系爭建物為兩造親人沈進行所興  
20 建，為祖厝，1號房屋之2樓尚供奉祖先牌位，亦據林樹炎等  
21 7人、沈智賢等2人陳明(見一審卷(二)第49頁，原審更一卷(-)  
22 第220、221頁)，似未見被上訴人爭執。則以系爭建物為祖  
23 厝，供奉祖先，具有慎終追遠之紀念意義，維護狀態尚可，  
24 並有林工喜居住經營之情況；而林樹炎等7人為一家人【林  
25 樹炎為父親，林子欽為長子，林工喜為次子，沈秀美為  
26 (次)子媳，林晏如為女，林○甲、林○乙為孫。合計應受  
27 分配比例為906/2160(約41.94%)】，所提甲、乙方案均為  
28 系爭建物原物分配等各情。果爾，系爭建物是否不具保存價  
29 值，將之原物分配由林樹炎等7人取得，兼由其等補償金錢  
30 予其他共有人之方式，益足維護共有人對系爭建物之使用狀  
31 況及感情依附關係？另甲、乙方案【僅就a(127-1號)、b

01 (1號)房屋分割表示意見)】，未及於127號房屋(坐落位  
02 置見一審卷(二)第112頁之臺南市鹽水地政事務所105年8月11  
03 日土地複丈成果圖)，猶待事實審法院詢明確認共有人意  
04 願，進一步擬訂適切之分割方案。次查，系爭建物及系爭土  
05 地若採原物分割方式，須由相同之共有人同時取得系爭土地  
06 及建物，為原審所認定(見原判決第10頁)，避免將來系爭  
07 建物遭訴請拆除之紛爭。而林樹炎等7人原均表達將系爭土  
08 地分成附圖之A、B部分，原物分配由林工喜、林樹炎等6人  
09 維持共有取得之意見【至原審更一審言詞辯論方改採將土地  
10 變價分割之意見】，適足以達成由相同共有人取得系爭建物  
11 及系爭土地之目的。究竟系爭土地是否不得採取由林樹炎等  
12 7人原物分配，併以卷附(編號E110-015)不動產估價報告  
13 書鑑定由其7人補償金錢(該鑑定書第10、11頁)予其他共  
14 有人之方式，俾保留系爭土地及建物之存續價值，減少土地  
15 變價程序之煩冗，維護全體共有人之利益？非無再予研求之  
16 餘地。原審未詳查勾稽，逕以共有人分取系爭土地及建物之  
17 面積不大，利用市場自由競價，共有人可得行使優先承買  
18 權，遽予變價分割，尚欠允洽。上訴論旨，指摘原判決違背  
19 法令，求予廢棄，非無理由。末查，臺南市政府財政稅務局  
20 新營分局檢送系爭建物之房屋稅籍資料(見原審更一審卷(一)  
21 第461頁)，顯示現有持分人之一為「羅沈柳」(持分216/2  
22 160，即1/10)，尚非附表二編號12之「羅信福」，案經發  
23 回，宜併予注意查明，附此敘明。

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

26 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

27 最高法院民事第五庭

28 審判長法官 袁 靜 文

29 法官 陳 靜 芬

30 法官 石 有 為

31 法官 許 秀 芬

01

法官 林 金 吾

02 本件正本證明與原本無異

03

書 記 官

04

中 華 民 國 111 年 11 月 1 日