

最高法院民事判決

113年度台上字第1022號

上訴人	楊澤世
訴訟代理人	林亦書律師
被上訴人	葉爾權
	陳漢鍾
	葉雲宇
	葉素媛
	葉青鑫
	呂陳寶美
	葉盛蓮
	張嘉芸
	劉義方
	余敏迪
	林瑩源
	葉日蒨
	葉日隆
	葉馨琦
	葉又綾
	葉日超
	徐源章
	黃明玉
	葉爾陽
	葉怡君
	吳克聖
	吳俊漢

01 吳 權 書

02 吳 克 純

03 王 現 順

04 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1
05 月24日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第11號），提起
06 上訴，本院判決如下：

07 主 文

08 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

09 理 由

10 一、本件上訴人主張：坐落○○市○○區○○段0小段000之0地
11 號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如原判決附
12 表（下稱附表）所示。兩造就系爭土地並無不分割之約定，
13 依其使用目的亦無不能分割之情形，惟無法協議分割，爰依
14 民法第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款及第4項規
15 定，求為裁判分割之判決。

16 二、被上訴人葉爾權、陳漢鍾、葉雲宇、葉素媛、葉青鑫、呂陳
17 寶美、余敏迪、葉日蒨、徐源章、黃明玉及吳克純、吳克
18 聖、吳俊漢、吳權書（下稱吳克純等4人）則以：上訴人主
19 張原物分割，由其分得系爭土地最便於利用之部分，對其他
20 共有人不公，應以變價分割為宜等語；被上訴人林瑩源、葉
21 爾陽另以：以原物分割各共有人取得位置應以抽籤方式決定
22 等語；被上訴人王現順以：應採原物分割方式等語，資為抗
23 辯。被上訴人葉盛蓮、張嘉芸、劉義方、葉日隆、葉馨琦、
24 葉又綾、葉日超、葉怡君則未作聲明或陳述。

25 三、原審維持第一審所定系爭土地予以變價分割，變賣所得按附
26 表所示兩造應有部分比例分配之判決，駁回上訴人之上訴，
27 係以：系爭土地屬○○市保護區土地，地目林，得依臺北市
28 土地使用分區管制自治條例第75條、第75條之1規定使用或
29 附條件使用，並無不能分割情形，亦無不分割約定，惟迄未
30 達成分割協議，上訴人請求分割，洵屬有據。依上訴人提出

01 原判決附圖（下稱附圖）所示分割方案，將編號14部分分配
02 予吳克純等4人共有，惟吳克純等4人就繼承取得系爭土地權
03 利已分割為分別共有，且未明示同意繼續保持共有，則此方
04 案創設另一新共有關係，難謂允當。參諸地籍圖謄本、等高
05 線地形圖、臺北市中山地政事務所函、臺北市政府都市發展
06 局函、現場照片、航照圖及勘驗筆錄，系爭土地位在山坡
07 地，坡度落差近百公尺，僅有鄰近之○○市○○區○○街00
08 巷、經由00弄巷道可通行步道至系爭土地下方，系爭土地上
09 有一環形步道，但無法通行至大部分之原始樹林，其上無辦
10 理保存登記建物或其他道路，即依附圖分割方案，上訴人分
11 得編號15至18部分（包括上訴人已受讓取得張嘉芸、劉義方
12 應有部分，及上訴人以自益信託為原因移轉登記於王現順之
13 應有部分），可經由附圖編號18部分與對外巷弄通行，分配
14 予被上訴人之編號19至23部分雖與計畫道路相鄰，惟目前計
15 畫道路尚未開闢，其他被上訴人分配之土地係配合山坡地坡
16 度落差，由山下至山上多分割為狹長形狀，過於細分，難以
17 利用，兩造維持共有之編號24道路現未開闢，日後能否開闢
18 猶未可知，各共有人間無法相互協議整合，則以原物分割顯
19 有相當困難，並有害整體開發利用經濟價值及其他共有人之
20 利益，自非適當公允，遑論該方案獨厚上訴人及王現順，不
21 利其他共有人，考量上訴人及王現順應有部分共計萬分之
22 2,413，不及系爭土地4分之1，該方案難認公平。況上訴人
23 業已陳明無經濟能力補償其他共有人，則無從採取以全部或
24 部分原物分配予共有人，由上訴人以金錢補償其他未受原物
25 分配之其他共有人之分割方案，而到庭之被上訴人均請求將
26 系爭土地變價分割，參酌系爭土地整體地形完整，鄰接之周
27 邊土地已建有建物，具有經濟上利用價值，如能透過市場自
28 由競爭之方式變價，使系爭土地之市場價值極大化，共有人
29 亦可參與拍賣，或拍定後行使優先承買權，對兩造未必不利，
30 應為適當公允之之分割方案，即令上訴人為系爭土地之
31 鄰地即同段348、349之1地號（下以地號稱之）土地及其上

建物之所有人，且系爭土地上之環形步道及植栽、樹木、用以放置農具小木屋等庭園造景為其所設置維護，然上訴人未居住在系爭土地上，上開地上物之設置亦屬簡易，非生活上不可或缺之物，亦非上訴人賴以維生，難認其對系爭土地存在感情上或生活上密不可分之依存關係。爰酌定系爭土地之分割方法，應採變價分割，由兩造按其應有部分比例分配價金等詞，為其判斷之基礎。

四、按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、利害關係及其分得部分所得利用之價值等情形，酌定適當公平之方法以為分割。審諸民法第824條第2項至第4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。查系爭土地面積4萬2,586平方公尺，上訴人及其以自益信託為原因，移轉登記於王現順之應有部分合計萬分之2,413，系爭土地屬○○市○○區土地，得依臺北市土地使用分區管制自治條例第75條規定使用及第75條之1規定附條件使用，上訴人為系爭土地相鄰之348、349之1地號土地及其上建物之所有人，系爭土地除鄰近348、349之1地號土地之部分，由上訴人設置環形步道、植栽、植樹及小木屋等庭園造景加以利用外，其餘均為未開發之原始樹林，為原審認定之事實。上訴人於原審陳明：為維持伊所有毗鄰房地以系爭土地作為庭園使用之現況，請求將系爭土地鄰近348、349之1地號土地之編號15至18部分分配予伊及王現順，倘與其他共有人受分配部分價值有落差，願以金錢補償，並聲請囑託鑑估機關就各共有人分得土地價差及應找補金額進行鑑估等語（見原審卷一第277至278頁）。似此情形，能否謂以原物分配（兼以金錢補償）顯有困難，必採取變價分割，即滋疑問。原審就此未詳予調查審認，徒以上訴人不同意受分配系爭土地全部，而以金錢補償其他共有人，即遽採變價分割，自有可

01 議。上訴意旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理
02 由。

03 五、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第477條第1
04 項、478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

06 最高法院民事第六庭

07 審判長法官 李 寶 堂

08 法官 吳 青 蓉

09 法官 許 紋 華

10 法官 林 慧 貞

11 法官 賴 惠 慈

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 王 心 怡

14 中 華 民 國 114 年 2 月 4 日