

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
31
32

最高法院民事判決

107年度台上字第1791號

上訴人	黃正園
	黃宗元
	黃造蓉
	黃鈴茹
	李宗聖
共同	
訴訟代理人	李銘洲律師
被上訴人	洪天賜
	洪吉三
	洪啟瑞
	洪啟明
	洪啟煌
	洪啟昌
	洪啟信
	洪啟宗
	洪炳坤
	洪祖星
	洪基發
	洪富治
	洪長順
	洪猷榮
	洪陳菊
	洪進益
	陳進正
	洪慶
	洪棕
	洪水
	洪池
	洪港
	洪正勝
	洪中灝
	洪燦煌

01	洪	長	力	
02	洪	啟	誠	
03	洪	庚	鑫	
04	陳	正	鐘	
05	陳	正	森	
06	洪	知	務	
07	洪	梁	森	
08	洪	儼	順	(原名洪嚴順)
09	洪	啟	益	
10	洪	啟	達	
11	洪	于	任	
12	洪	于	材	
13	劉	洪素	香	
14	陳	洪秋	香	
15	洪	周	照	
16	洪		麵	
17	陳	洪	美	
18	駱	洪來	春	
19	全	洪	錦	
20	洪	聰	能	
21	洪	聰	智	
22	洪	清	香	
23	洪	昭	玫	
24	洪	滿	祝	
25	洪	淑	惠	
26	洪	淑	娟	
27	洪	正	信	
28	洪	清	生	
29	洪	正	宗	
30	洪	志	誠	
31	洪	世	陽	

01	洪	志	明
02	洪	萬	來
03	洪	國	泰
04	洪	佳	慧
05	洪	安	妮
06	洪	玟	婷
07	洪		和
08	洪	肇	程
09	洪	肇	鐘
10	洪	嘉	俊
11	洪	嘉	偉
12	洪	祝	營
13	洪	國	光
14	洪	國	星
15	洪	國	鍊
16	洪	國	慶
17	洪	國	耀
18	洪	海	謀
19	陳	森	怡
20	詹	前	基
21	黃	銘	輝
22	陳	洪	蒞
23	洪	來	富
24	洪	麗	華
25	洪	朝	枝
26	蔡	昌	杰
27	莊	竣	棋
28	莊	美	惠
29	蕭	雅	純
30	陳	嫻	如
31	陳	貞	吟

莊 寶 來
周 世 鳶
周 世 泓
洪 林 節 子
洪 金 助
洪 育 蔓
洪 茂 翔
洪 千 雅
洪 光 利
洪 錫 璨
洪 錫 興
洪 煥 修
李 永 順

單 昭 琛（即洪完之承受訴訟人）

單 昭 琪（即洪完之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國105年7月5日臺灣高等法院第二審判決（104年度上字第851號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

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。

理 由

本件上訴人主張：伊為坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）共有人之一。系爭土地共有人間無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟不能達成分割協議等情。爰依民法第823條第1項規定，求為裁判分割之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

被上訴人洪萬來、洪和、駱洪來春、全洪錦、洪滿祝、洪聰能、洪聰智、洪清香、洪昭玫均同意上訴人主張全部變價之分割方法。被上訴人洪朝枝、陳正慶、陳洪蒞以：希望維持共有等語。被上訴人洪獻榮、陳正慶以：不同意變價分割等語。被上訴人洪清

01 生、洪正宗以：要看會不會有比較好的價錢等語。被上訴人洪港
02 、洪陳菊以：伊已出售應有部分，對本件訴訟並無意見等語。被
03 上訴人洪天賜以次13人（下稱洪天賜等13人）則以：系爭土地係
04 洪家祖先所留供祭祀使用，伊等持有系爭土地面積逾2分之1，願
05 維持共有，同意採如原判決附圖（下稱附圖）方案2之分割方式
06 等語，資為抗辯。其餘被上訴人未提出書狀作任何聲明或陳述。
07 原審廢棄第一審所為全部變價分割之判決，改判附圖方案1暫編
08 地號509(1)部分，分歸洪天賜等13人維持共有；暫編地號509部分
09 變賣，所得價金按其餘共有人應有部分之比例分配，無非以：系
10 爭土地為兩造分別共有，各人應有部分如原判決附表（下稱附表
11 ）3所示（原共有人洪完部分，嗣由被上訴人單昭琛以次2人繼承
12 取得），並無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情形，
13 亦未以契約訂有不分割之期限，兩造未能達成分割協議，上訴人
14 請求判決分割系爭土地，於法洵無不合。其次，觀諸民國98年1
15 月23日修正民法第824條規定，其立法理由載明：「現行條文第2
16 項規定之裁判上共有物分割方法，過於簡單，致社會之經濟或共
17 有人個人之利益，常無以兼顧，實務上亦頗為所苦，為解決上述
18 問題，爰參照德國民法第753條第1項、瑞士民法第651條第2項及
19 日本民法第258條第2項等立法例，將裁判上分割方法作如下之修
20 正：原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實上或法
21 律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部
22 分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之
23 一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分
24 之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。
25 法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物
26 之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。……法
27 院為裁判分割時，固應消滅其共有關係，然因共有人之利益或其
28 他必要情形，就共有物之一部，有時仍有維持共有之必要。例如
29 分割共有土地時，需保留部分土地供為通行道路之用是，爰增訂
30 第四項，賦予法院就共有物之特定部分不予分割之裁量權，以符
31 實際並得彈性運用。又此項共有，應包括由原共有人全體或『部

分共有人維持共有』之二種情形」等語，亦即可採用一部原物分配、一部變價分配之分割方法，且原物分配部分得由全體共有人或部分共有人維持共有，並未限定須全體共有人皆分得原物，抑或變賣部分之價金須分配予全體共有人，已無修法前就同一共有物對於全體共有人，應採相同分割方法之適用。查系爭土地面積為1050.29平方公尺，屬第五○住○區○○○道路，無地上物，地形方正，其共有人之人數超過百人，如採原物分割方式，會細化各共有人持有土地之面積。惟洪天賜等13人就系爭土地之應有部分合計為54分之29，計算所得面積為564.04平方公尺，如採原物分配，並無困難之處，參諸洪天賜等13人陳明其等對屬祖產之系爭土地有深厚情感，仍願維持共有並共同利用等語，佐以系爭土地與兩側鄰地上分別為現已建築大型集合式住宅之同段510地號土地，及現為三層樓建物，經營幼稚園之同段508地號土地等情，審酌系爭土地為空地、當事人意願、性質、價值高低、位置、可否合併鄰地開發以增加經濟價值、分割後取得土地之經濟效用，並考量全體共有人利益及其應有部分所占面積大小等一切情狀，認以如附圖所示方案1分割系爭土地最為適當、公允，由洪天賜等13人就如附圖所示方案1暫編地號509(1)土地依附表1所示應有部分維持共有，上訴人及其餘被上訴人洪獻榮以次87人共同取得如附圖所示方案1暫編地號509地號土地，採行變價方式分割，將賣得價金按附表2所示原應有部分比例分配等詞，為其判斷之基礎。

按民法第824條第2項明文規定：「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。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必全體共有均分配到部分原物及變賣部分原物後

之價金，始符合法意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2項第2款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有人為分配。原法院見未及此，誤將民法第824條第4項為符合共有人之利益等特殊必要情形，於法院為原物分割時，准就共有物之特定部分維持部分共有人共有之規定，適用於同條第2項第2款兼採原物分配與變賣價金分配之情形，非無違誤。原判決就系爭土地所訂分割方法，即將如附圖方案1暫編地號509(1)部分，歸洪天賜以次13人維持共有；暫編地號509部分變賣分割，所得價金按其餘共有人應有部分之比例分配，不符民法第824條第2項第2款後段規定之分割方法，自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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

中 華 民 國 108 年 8 月 29 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 劉 靜 嫻
法官 林 恩 山
法官 高 金 枝
法官 黃 麟 倫
法官 李 媛 媛

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 108 年 9 月 9 日