

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

109年度台上字第226號

上訴人 林樹炎
林子欽
林晏如
林倍仔（民國00年0月00日生）
林潔渝（民國00年0月00日生）

兼上列二人

法定代理人 沈秀美
林工喜

共同

訴訟代理人 蕭道隆律師
唐淑民律師

上訴人 蘇沈堅心
羅信福
沈智賢
沈智明
袁文俊
袁淑貞
袁文祥

被上訴人 沈讚添
訴訟代理人 沈聖瀚律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107年6月5日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（106年度上字第55號），提起上訴，本院判決如下：

主文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理由

本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。上訴人林樹炎以次7人合法提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於同造當事人蘇沈堅心以次7人，爰併列蘇沈堅心以次7人為上訴人，合先說明。

01 次查，被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段○○○號（面積15
02 4.76平方公尺）、同段00地號（面積27.29平方公尺）土地（下
03 逕以地號稱之，合稱系爭土地），及其上建物即門牌號○○區○
04 ○路○○○號、000之0號、○○路0號未辦保存登記房屋（單一稅籍
05 面積共228.90平方公尺，下分稱000號、000之0號、0號房屋，合
06 稱系爭建物），為兩造所共有，應有部分比例各如原判決附表（
07 下稱附表）一、二所示（上訴人袁文俊以次3人及第一審共同被
08 告袁明山繼承原共有人袁羅葉之應有部分，經判決命辦理繼承登
09 記確定，袁明山於原審程序進行中死亡，其繼承人為袁文俊以次
10 3人，上訴人袁文俊、袁淑貞拋棄繼承，業經上訴人袁文祥於原
11 審承受訴訟）。系爭土地、系爭建物無不能分割之情形，亦無不
12 得分割之約定，但未能達成分割之協議等情。爰依民法第823條
13 第1項前段、第824條規定，求為命變價分割系爭土地及系爭建物
14 ，所得價金由兩造按應有部分比例分配之判決。

15 上訴人林樹炎以次7人則以：系爭建物為全體共有人之祖厝，0號
16 房屋2樓供奉祖先牌位，共有人對祖厝具慎終追遠感情，不適合
17 分割。上訴人林工喜居住0號房屋之1樓，在000之0號房屋經營小
18 吃店，如採變價分配，無法營業維持生活致流離失所。應以原物
19 分配，分割方法，依甲方案即原判決附圖（下稱附圖）一、二所
20 示A部分土地、a部分房屋分歸林工喜所有；B部分土地、b部分
21 房屋分由上訴人林樹炎、林宴如、沈秀美、林子欽、林倍仔、林
22 潔渝（下合稱林樹炎等6人）取得，按附圖一所示應有部分保持
23 共有；未受分配之共有人，由上列已受分配之共有人以金錢補償
24 之。如不能依甲方案分割，則依乙方案即如附圖一、二所示A、
25 B部分土地，及a、b部分房屋分歸林工喜所有，由林工喜以金錢
26 補償未受分配土地、房屋之其他共有人，並按被上訴人起訴時系
27 爭土地之公告現值計算補償金額等語；上訴人蘇沈堅心則以：林
28 樹炎以次7人之分割方案，不符公平、利益原則，且未提出金錢
29 補償內容等語，資為抗辯。

30 原審維持第一審所為定變價分割方法之判決，駁回上訴人之上訴
31 ，無非以：系爭土地及系爭建物為兩造共有，應有部分比例如附

01 表一、二所示。系爭土地為建地，與系爭建物均無不能分割之情
02 形，亦無不分割之約定，因不能以協議定分割之方法，致無法協
03 議分割。33地號土地與34地號土地相鄰，略呈長方形，北側臨臺
04 南市○○區○○路、西○○○區○○路，使用分區為商業區，整
05 體規劃使用較能提升土地經濟效益，且系爭土地合計面積僅182.
06 05平方公尺（約55.07坪），共有人14人，每人應有部分換算面
07 積約1.60至57.65平方公尺間，被上訴人、林工喜所有土地面積
08 依序為49.56平方公尺（約14.99坪）、57.65平方公尺（約17.44
09 坪），符合供建築之面積外，其餘上訴人所有面積均未達7坪以
10 上，以原物分配所分得之每筆土地面寬及縱深長度將無法符合有
11 關建築法令規定，而屬畸零地性質，難以有效利用，並徒增法律
12 關係之複雜化，減損系爭土地之使用經濟價值。系爭建物為老舊
13 之2層樓加強磚造建物，均面臨道路，000之0號房屋之1樓由林工
14 喜經營小吃店使用；000號房屋1樓閒置；0號房屋1樓由林工喜居
15 住使用中，其餘共有人均未使用，與系爭建物依存度偏低，每1
16 棟房屋單層面積約11坪至25坪，共有人12人，按每人應有部分比
17 例計算分配之面積極少，無法分割為獨立空間，由共有人各自使
18 用，縱依現有門牌號碼分割為3筆而由其中數共有人取得，建物
19 與土地須分由相同之人取得，以免日後有遭土地所有權人訴請拆
20 除之風險，如此將使系爭土地無法整體使用提升經濟效益。被上
21 訴人及上訴人蘇沈堅心均不同意甲、乙方案，且甲方案對持有較
22 高應有部分比例之被上訴人不公允，乙方案非適當公平，均非可
23 採。系爭建物與系爭土地分割，透過同時變賣方式，利用市場自
24 由競價之手段，可使系爭土地、建物之市場價值產生量化及加乘
25 效益，變價之價格如提高，兩造所受分配之金額亦隨之增加，有
26 利於各共有人。且兩造任一方於變賣時，仍可依民法第824條第7
27 項規定，行使優先承買權取得系爭土地、系爭建物所有權全部，
28 兼顧共有人對共有物之特殊感情。審酌系爭土地、建物之型態、
29 使用情形、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情形，為發揮其
30 最高經濟上利用價值，而符合分割共有物徹底消滅共有關係、公
31 平合理之本旨，系爭土地及系爭建物應採變價分配，將所賣得之

01 價金依兩造之應有部分比例，分配予兩造取得等詞，為其判斷之
02 基礎。

03 按法院准為裁判分割共有物，性質上乃共有人間應有部分之交換
04 ，屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權
05 於事實審言詞辯論終結時必須存在，否則法院無從准為裁判分割
06 。是第二審言詞辯論終結前，如發生共有人死亡之情形，其繼承
07 人於辦理繼承登記前，並無處分權可資行使，即不得以共有人身
08 分參與共有物之分割。查第一審共同被告袁明山於原審審理中之
09 民國106年4月29日死亡，由繼承人袁文祥繼承，其餘繼承人拋
10 棄繼承，袁文祥雖已依法聲明承受訴訟，然似尚未就袁明山所遺
11 系爭土地應有部分辦理繼承登記，被上訴人復未併請求袁文祥先
12 為繼承登記，依上說明，系爭土地可否裁判分割？即非無疑，原
13 審未調查釐清，逕准分割系爭土地，已屬可議。次按共有人相同
14 之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有
15 人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人
16 ，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，
17 請求合併分割。民法第824條第5項、第6項定有明文。上訴人
18 羅信福非33地號、34地號土地共有人，上訴人袁文俊以次3人非
19 系爭建物共有人，系爭土地與系爭建物共有人僅部分相同，被上
20 訴人就系爭土地應有部分為180分之49、就系爭建物應有部分為
21 180分之37，原審未說明合併分割之依據，逕合併變價分割，亦
22 有判決不備理由之違誤。再按分割共有物，除依當事人協議之方
23 法外，依民法第824條第2項以下規定，應以原物分配為原則，
24 將共有物分配於各共有人（同條項第1款本文），而以原物為分
25 配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補
26 償之（同條第3項）；如各共有人均受原物之分配顯有困難者，
27 得將原物分配於部分共有人，未受分配之共有人則以金錢補償之
28 （同條項第1款但書、同條第3項）。且以原物分配時，因共有人
29 之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有（同條
30 第4項）。原物分配顯有困難時，則得變賣共有物，以價金分配
31 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，

01 以價金分配於各共有人（同條項第 2 款）。查系爭土地合計面積
02 為 182.05 平方公尺、系爭建物面積 228.90 平方公尺，林工喜應有
03 部分 60 分之 19，核計土地、建物面積依序為 57.65 平方公尺（約
04 17.44 坪）、72.49 平方公尺（約 21.93 坪）；被上訴人土地應有
05 部分 180 分之 49、建物應有部分 180 分之 37，核計土地、建物面積
06 依序為 49.56 平方公尺（約 14.99 坪）、47.05 平方公尺（約 14.2
07 3 坪）；蘇沈堅心應有部分 10 分之 1，核計土地、建物面積依序為
08 18.21 平方公尺、22.89 平方公尺；沈智賢應有部分 8 分之 1，核計
09 土地、建物面積依序為 22.76 平方公尺、28.61 平方公尺，其餘共
10 有人應有部分如附表一、二所示，各人核計土地、建物面積依序
11 不逾 9.10 平方公尺、11.45 平方公尺，依甲方案林樹炎等 6 人似同
12 意分割後保持共有，則系爭土地及系爭建物倘得合併分割，依上
13 說明，既應以原物分配為原則，縱林樹炎以次 7 人所提分割方案
14 不妥，有無其他原物分配之分割方案？以原物分配是否顯有困難
15 ？仍非無再進一步推求餘地。原審遽認變價分配為公平之分割方
16 法，對各共有人均有利，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決不當
17 求予廢棄，非無理由。

18 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
19 478 條第 2 項，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 6 月 11 日

21 最高法院民事第七庭

22 審判長法官 鄭 傑 夫

23 法官 盧 彥 如

24 法官 吳 麗 惠

25 法官 張 恩 賜

26 法官 林 麗 玲

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官

29 中 華 民 國 109 年 6 月 22 日