

臺灣士林地方法院民事判決

107 年度簡上字第 107 號

上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭槐芳之承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭芳雄之承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即陳錦文之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭慶育之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭淑之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭彥賢之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭傳芳之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭田塗之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即吳秋江之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌
上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
(即郭陳織之信託財產受託人及承當訴訟人)
法定代理人 李增昌

01 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
02 (即郭阿平之信託財產受託人及承當訴訟人)
03 法定代理人 李增昌
04 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
05 (即郭宇文之信託財產受託人及承當訴訟人)
06 法定代理人 李增昌
07 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
08 (即郭冷清之信託財產受託人及承當訴訟人)
09 法定代理人 李增昌
10 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
11 (即郭春長之信託財產受託人及承當訴訟人)
12 法定代理人 李增昌
13 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
14 (即郭名修之信託財產受託人及承當訴訟人)
15 法定代理人 李增昌
16 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
17 (即郭小如之信託財產受託人及承當訴訟人)
18 法定代理人 李增昌
19 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
20 (即郭娟娟之信託財產受託人及承當訴訟人)
21 法定代理人 李增昌
22 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
23 (即莊素卿之信託財產受託人及承當訴訟人)
24 法定代理人 李增昌
25 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
26 (即郭育均之信託財產受託人及承當訴訟人)
27 法定代理人 李增昌
28 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司
29 (即郭思函之信託財產受託人及承當訴訟人)
30 法定代理人 李增昌
31 上 訴 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

01 (即郭孟魁之信託財產受託人及承當訴訟人)

02 法定代理人 李增昌

03 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

04 (即郭瀞嫻之信託財產受託人及承當訴訟人)

05 法定代理人 李增昌

06 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

07 (即郭春成之信託財產受託人及承當訴訟人)

08 法定代理人 李增昌

09 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

10 (即郭乙城之信託財產受託人及承當訴訟人)

11 法定代理人 李增昌

12 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

13 (即郭宥妘〈原名郭幸好〉之信託財產受託人及承當

14 訴訟人)

15 法定代理人 李增昌

16 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

17 (即郭幸美之信託財產受託人及承當訴訟人)

18 法定代理人 李增昌

19 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

20 (即郭澤華之信託財產受託人及承當訴訟人)

21 法定代理人 李增昌

22 上訴人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

23 (即郭麒瑋之信託財產受託人及承當訴訟人)

24 法定代理人 李增昌

25 上訴人 郭令岳 (即郭坤旺之承當訴訟人)

26 郭令使 (即郭坤旺之承當訴訟人)

27 郭昕瑜 (即郭坤旺之承當訴訟人)

28 郭姿瑩 (即郭坤旺之承當訴訟人)

29 郭佳萍

30 郭令澤

31 郭登福 (兼郭宇清之信託財產受託人)

01		郭乙發
02		郭澤章
03		郭澤仁
04		郭澤萍
05	上39人共同	
06	訴訟代理人	王信凱律師
07	上訴人	力碩開發股份有限公司
08		(即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人)
09	法定代理人	周祐賢
10	訴訟代理人	連元龍律師
11		陳瓊苓律師
12		張日昌律師
13	視同	
14	上訴人	臺灣新光商業銀行股份有限公司
15		(即郭信欣之信託財產受託人及承當訴訟人)
16	法定代理人	李增昌
17	視同	
18	上訴人	臺灣新光商業銀行股份有限公司
19		(即郭慶龍之信託財產受託人及承當訴訟人)
20	法定代理人	李增昌
21	視同	
22	上訴人	臺灣新光商業銀行股份有限公司
23		(即郭慶忠之信託財產受託人及承當訴訟人)
24	法定代理人	李增昌
25	視同	
26	上訴人	臺灣新光商業銀行股份有限公司
27		(即郭靜美之信託財產受託人及承當訴訟人)
28	法定代理人	李增昌
29	視同	
30	上訴人	臺灣新光商業銀行股份有限公司
31		(即郭勝宏〈原名郭信昌〉之信託財產受託人及承當

01 訴 訟 人)
 02 法 定 代 理 人 李 增 昌
 03 視 同
 04 上 訴 人 臺 灣 新 光 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司
 05 (即 郭 薇 薇 之 信 託 財 產 受 託 人 及 承 當 訴 訟 人)
 06 法 定 代 理 人 李 增 昌
 07 視 同
 08 上 訴 人 臺 灣 新 光 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司
 09 (即 郭 珍 珍 之 信 託 財 產 受 託 人 及 承 當 訴 訟 人)
 10 法 定 代 理 人 李 增 昌
 11 視 同
 12 上 訴 人 臺 灣 新 光 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司
 13 (即 郭 庭 婕 〈 原 名 郭 菁 菁 〉 之 信 託 財 產 受 託 人 及 承 當
 14 訴 訟 人)
 15 法 定 代 理 人 李 增 昌
 16 視 同
 17 上 訴 人 臺 灣 新 光 商 業 銀 行 股 份 有 限 公 司
 18 (即 郭 瑛 瑛 之 信 託 財 產 受 託 人 及 承 當 訴 訟 人)
 19 法 定 代 理 人 李 增 昌
 20 上 9 人 共 同
 21 訴 訟 代 理 人 王 信 凱 律 師
 22 視 同
 23 上 訴 人 郭 豐 民 (兼 唐 瑤 玉 、 唐 璵 庭 之 承 當 訴 訟 人)
 24 潘 才 華
 25 闕 大 為
 26 林 宥 祿 (即 潘 才 俊 之 承 當 訴 訟 人)
 27 林 秀 芬 (即 王 金 菊 之 二 筆 信 託 財 產 受 託 人)
 28 李 志 祥 (即 郭 汶 洸 之 遺 產 管 理 人)
 29 被 上 訴 人 潘 才 智
 30 訴 訟 代 理 人 楊 進 興 律 師
 31 上 列 當 事 人 間 請 求 分 割 共 有 物 事 件 ， 上 訴 人 對 於 中 華 民 國 106 年

12月25日本院內湖簡易庭104年度湖簡字第1022號第一審判決提起上訴，本院於民國110年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地應予變賣，所得價金按如附表「應有部分」欄所示之比例分配。

第一、二審訴訟費用，由兩造按如附表「應有部分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查被上訴人依民法第823條第1項規定，提起本件訴訟，請求裁判分割兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），原審判決後，雖僅據上訴人郭槐芳、郭芳雄、郭坤旺、陳錦文、郭慶育、郭淑、郭佳萍、郭令澤、郭彥賢、郭傳芳、郭田塗、吳秋江、郭陳織、郭阿平、郭宇文、郭冷清、郭春長、郭名修、郭小如、郭娟娟、莊素卿、郭育均、郭思函、郭孟魁、郭登福、郭瀞嫻、郭春成、郭乙城、郭乙發、郭宥姘、郭幸美、郭澤華、郭澤章、郭澤仁、郭澤萍、郭麒瑋、基隆煤礦股份有限公司（下稱基隆煤礦公司）提起上訴，惟依前揭規定，上訴效力應及於全體共同被告，是原審共同被告郭勝宏即郭信昌、郭信欣、唐瑤玉、唐璵庭、郭慶龍、郭慶忠、郭靜美、郭豐民、郭薇薇、郭珍珍、郭庭捷即郭菁菁、郭瑛瑛、潘才華、闕大為、潘才俊、林秀芬、李志祥均應視同已提起上訴，為視同上訴人（下均以姓名逕稱之）。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，僅他造不同意者，移轉之當事人或第

三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1、2項定有明文。查原審於民國106年12月25日判決後，系爭土地之共有人(一)郭槐芳將其所有系爭土地之應有部分1/128，於108年9月20日以贈與為原因移轉登記予郭尚文；(二)郭芳雄將其所有系爭土地之應有部分1/128，於108年9月20日以買賣為原因移轉登記予郭興華；(三)郭坤旺將其所有系爭土地之應有部分1/64，以贈與為原因移轉登記予郭令岳、郭令使、郭昕瑜、郭姿瑩各1/192、1/192、1/384、1/384，經郭令岳、郭令使、郭昕瑜、郭姿瑩於109年10月16日具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第196頁至第197頁）；(四)唐瑤玉將其所有系爭土地之應有部分1/32，於109年11月13日以買賣為原因移轉登記予郭豐民，經郭豐民於110年2月22日具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第297頁）；(五)唐瓔庭將其所有系爭土地之應有部分1/32，於107年12月11日以夫妻贈與之原因移轉登記予謝玉梅，嗣謝玉梅再於109年11月13日以買賣為原因移轉登記予郭豐民，經郭豐民於110年2月22日具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第297頁）；(六)潘才俊將其所有系爭土地之應有部分1/128，於110年3月31日以信託為原因移轉登記予林宥祿，經林宥祿於110年4月20日具狀聲請承當訴訟（見本院卷三第62頁）；(七)基隆煤礦公司將其所有系爭土地之應有部分3/8，於109年11月13日以買賣為原因移轉登記予力碩開發股份有限公司（下稱力碩公司），經力碩公司於110年4月21日具狀聲請承當訴訟（見本院卷三第76頁）；(八)郭尚文、郭興華、陳錦文、郭慶育、郭淑、郭彥賢、郭傳芳、郭田塗、吳秋江、郭陳織、郭宇文、郭冷清、郭春長、郭名修、郭小如、郭娟娟、郭孟魁、郭瀨嫻、郭春成、郭乙城、郭宥姘、郭幸美、郭澤華、郭麒瑋、郭慶龍、郭慶忠、郭靜美、郭勝宏、郭薇薇、郭庭婕及郭瑛瑛將其就系爭土地之應有部分，於109年6月9日以信託為原因移轉登記予臺灣新光銀行股份有限公司（下稱新光銀行），而郭阿平、莊素卿、郭育均、郭思函、郭信

欣及郭珍珍將其就系爭土地之應有部分，於109年6月23日以信託為原因移轉登記予新光銀行，經新光銀行於109年11月24日、110年2月26日具狀聲請承當訴訟（見本院卷二第247頁、卷三第14頁）；前揭聲請承當訴訟均經兩造無異議同意，依前揭規定，應予准許。

三、本件視同上訴人潘才華、闕大為、林秀芬、林宥祿、李志祥均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分詳如附表「應有部分」欄所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約定有不分割期限之情形，且共有人數眾多，難以達成分割之協議。又系爭土地面積不大，未臨建築線而無法單獨建築使用，共有人人數眾多，每人持分面積甚微，如依原物分割方式，每人分割後之面積狹小零星，難以達到土地合理利用之經濟效益，縱採部分原物分配、部分維持共有之分割方法，持分面積較小之共有人亦僅得分得零星土地，分得之土地更無法單獨使用。是為達促進系爭土地合理利用價值及全體共有人整體公平之目的，應優先以變價分割之方式分割系爭土地。爰依民法第823條、第824條第2項規定，訴請裁判分割系爭土地等語，並聲明：兩造共有之系爭土地，應准予變賣，並按附表所示之應有部分比例，將價金分配予各共有人。

二、上訴人、視同上訴人則以：

(一)、新光銀行、郭令岳、郭令使、郭昕瑜、郭姿瑩、郭佳萍、郭令澤、郭登福、郭乙發、郭澤章、郭澤仁、郭澤萍、郭豐民部分：為尊重共有人維持都市更新程序進行、繼續共有關係之意願、情感利益及實質公平性，系爭土地不應採取變價分割之方案，請求維持原審判決所採將系爭土地由部分共有人共有，並由其等以金錢補償被上訴人及其他未獲分配之共有

人之分配方式。至就金錢補償之數額計算方面，原審判決雖依國泰不動產估價師聯合事務所（下稱國泰事務所）鑑定後出具之不動產估價書所示，以系爭土地每坪新臺幣（下同）58萬7,000元之估價結果為據，然國泰事務所於系爭土地之估價過程中納入鄰近土地整合為整體估價計算，與土地現況不符，每坪估價結果與相鄰土地之估價結果相差甚大，未能確實反映系爭土地之市場價值，應以國泰事務所回函所載之被上訴人所有應有部分之土地單價即每坪28萬2,000元為計算，始為合理等語為辯。

(二)、力碩公司部分：依國泰事務所鑑定結果可知，系爭土地之市場價格高達5,076萬8,397元，且屬未臨接建築線之裡地，其上更有產權不明之建物，若採變價分割之方式，將影響共有人之利益甚鉅。況系爭土地及其周邊土地業經新北市政府核准立案成立「新北市○○區○○段○○○號等41筆土地更新會」，並進行都市更新程序中，為確保相關程序順利進行，系爭土地應以原物分配、金錢補償之方式為分割。又依國泰事務所針對估價書之說明可知，如考量被上訴人僅出售其應有部分，綜合整合年期、整合人數及利率等因素所得出合理推算，被上訴人所持應有部分之土地單價應為每坪28萬2,000元，再考量系爭土地所在地區地價標準逐年下滑等因素，應至多以前開價格補償被上訴人，方屬合理等語為辯。

(三)、潘才華、林秀芬、闕大為、林宥祿部分：系爭土地如採原物分割之方式，每人分割後之面積狹小零星，顯難達到土地合理利用之經濟效益，恐影響各共有人權益。故應採取變價分配方式，才能達到對共有人全面性公平及促進土地合理利用價值，以維各共有人權益等語為辯。

(四)、李志祥部分：希望系爭土地採變價分割或金錢補償之方式為分割等語為辯。

三、原審判決系爭土地以由原判決附表一所示之人取得，應有部分各如原判決附表一所示，並由其等按原判決附表三所示方法，補償系爭土地其餘未受分配之共有人。上訴人不服，提

起上訴，並聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本院得心證之理由：

(一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民事訴訟法第823條第1項定有明文。查，兩造共有系爭土地，應有部分各如附表「應有部分」欄所示，此有系爭土地登記謄本在卷可查（見本院卷三第53頁至第61頁反面），且系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約定有不分割期限之情事，兩造迄今仍無法達成分割協議，此為兩造所不爭執（見本院卷二第194頁），是被上訴人依上開規定訴請分割系爭土地，於法有據，應予准許。至上訴人雖主張被上訴人購買系爭土地前已知現狀，卻訴請變價分割，應為權利濫用云云。然按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的，民法第148條第1項固定有明文。而權利濫用禁止原則，於適用時除須注意權利人於行使權利時，於主觀上有無以損害他人為主要目的外，在客觀上尚須綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與其權利之行使對於他人及社會國家整體可能造成之損失，加以比較衡量。本件被上訴人行使分割共有物訴權為其正當權利之行使，除得藉此消滅系爭土地因共有人數眾多所生複雜共有關係外，尚得避免共有人就土地利用之意見產生歧異，藉此消滅複雜之共有關係以促進土地之利用，對於系爭土地未來整體開發及利用將有所助益，基於共有人之利益及促進土地利用發展，難謂有何因行使權利，造成與獲得之利益顯不相當損害之情事。再分割共有物訴訟，應由法院命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，是被上訴人主張之分割方法及理由，僅為法院決定共有物分割方法之參考，自難認其他共有人將因此受有損害。是本件被上訴人提起訴訟，請求將系爭土地為變價分割，係本於所有權人之地位而為，難認以損害其他共有人為主要目的而構成權利濫用，是上訴人前揭所辯，洵無

01 可採。

02 (二)、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
03 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
04 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
05 一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯
06 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
07 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
08 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
09 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
10 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，
11 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
12 持共有，民法第824條第1至4項分別定有明文。再按共有
13 人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有
14 物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任
15 何共有人主張之拘束；定共有物分割之方法，可由法院自由
16 裁量，但以其方法適當者為限，應斟酌各共有人之利害關係
17 、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用等，符合公平
18 經濟原則（最高法院49年度台上字第2569號、90年度台上字
19 第1607號判決意旨參照）。本院審酌：

20 1.系爭土地面積為285.91平方公尺，各共有人之應有部分如附
21 表「應有部分」欄所示，業如前述，可見系爭土地之共有人
22 近60人，人數眾多。再參以各共有人中應有部分最小者為1/
23 640，如以原物分割之方式，可獲分配之面積僅0.45平方公
24 尺（計算式： $285.91 \times 1/640 \doteq 0.45$ ；小數點第2位以下4
25 捨5入，下同），而各共有人中應有部分面積最大者為3/8
26 ，如以原物分割之方式，其可獲分配之面積為107.22平方公
27 尺（計算式： $285.91 \times 3/8 \doteq 107.22$ ）。準此，如採原物分
28 配於各共有人之分割方式，各共有人所分得之土地勢必狹小
29 細分，而不利於土地之利用，顯無法發揮分割土地之經濟價
30 值。

31 2.又系爭土地位屬新北市汐止區都市計畫第二種住宅區範圍，

惟並未臨接建築線，倘申請建築執照，與建築法第42條、新北市建築管理規則第12條、建築技術規則建築設計施工編第2條、新北市畸零地使用規則第3條第1款等規定未符乙節，有新北市政府工務局107年7月26日新北工建字第1071394872號、107年12月13日新北工建字第1072354952號函在卷可查（見本院卷一第99頁至第100頁、第217頁），此亦為兩造所不爭（見本院卷二第194頁）。足見系爭土地屬未臨接建築線之畸零地，難以建築房屋使用，倘以原物分割予各共有人，不僅不符合經濟效用之外，且有損及完整性，將無助於所有人充分利用系爭土地之目的，反而勢將形成諸多畸零地。

3.至新光銀行、郭令岳、郭令使、郭昕瑜、郭姿瑩、郭佳萍、郭令澤、郭登福、郭乙發、郭澤章、郭澤仁、郭澤萍、郭豐民及力碩公司（下合稱新光銀行等人），雖主張系爭土地應採原物分配、金錢補償之分割方法云云。惟查：

(1)按分割共有物，以消滅共有關係，促進、簡化物之用益而發揮物之經濟價值為目的。然新光銀行等人提出之分割方案，係將系爭土地之「全部」分配予除被上訴人、潘才華、林秀芬、李志祥、闕大為、林宥祿以外之人，由該等共有人繼續維持共有關係，再以金錢補償前述未受分配之人，是依此分割方案，將使系爭土地之全部，仍維持逾50人共有之複雜關係，實與未經分割無異，此一分割方式可否促進民法物權編所謂分割方法應考量系爭土地整體經濟效用之功能，已非無疑。

(2)又系爭土地上有1棟3層樓建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段00號，下稱55號建物），該建物1樓係作為商店使用；1棟2層樓建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段00號，下稱57號建物），亦作為商店使用；另有部分空地為回收場，回收場上經搭蓋鐵皮屋使用，此經原審至現場勘驗確認無訛，有勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見原審卷三第47頁至第51頁）。衡諸前揭地上物均屬未辦保存登記之建物，

其中55號建物之納稅義務人為郭豐民、57號建物之納稅義務人為郭坤旺（即郭令岳、郭令使、郭昕瑜、郭姿瑩等4人之前手），回收場則為非系爭土地共有人之第三人所有，該第三人係向郭興華承租土地等情，此有55號建物、57號建物之稅籍資料及郭澤章等人提出之租賃契約在卷可稽（見本院卷二第224頁正反面、第299頁至第332頁），足見坐落系爭土地上之建物係部分共有人所有，回收場則係單一共有人自行出租，益徵系爭土地共有人數眾多，地上物產權複雜、用途各異，各共有人間之利益難以衡平，縱依新光銀行等人主張之分割方案，分割後取得系爭土地應有部分之人，與前述建物之所有人亦非完全一致，自難認其等主張之分割方案必可避免日後之拆屋還地糾紛，而使法律關係單純化。

- (3) 再審酌系爭土地縱初始為郭家先祖所有，然目前之共有人已非全為郭氏家族之人，系爭土地上復無郭氏宗祠、祖厝等歷史建築，已如前述，自難認郭氏家族成員與系爭土地在生活或情感上存有何不可分離之依存關係或緊密連結。是本件亦無為維護郭氏家族成員對系爭土地情感上之重要依存及系爭土地之長久利用關係等節，應將系爭土地全部分配予新光銀行等人維持共有之必要。
- (4) 新光銀行等人固又以系爭土地之共有人已整合周邊土地，包含系爭土地在內，業經新北市政府核准立案成立「新北市○○區○○段○○○號等41筆土地都市更新會」，且已召開都市更新計畫公聽會等節為由，主張變價分割將破壞並阻礙該都市更新程序，應採原物分割、金錢補償之分割方案云云，並提出新北市政府都市更新處函文、新北市政府都市更新處都市更新會立案證書、都市更新計畫期程表等件為據（見本院卷二第151頁至第154頁、第246頁）。惟依都市更新條例之規定，辦理都市更新流程包含劃定更新地區或單元、報送事業概要、報送事業計畫、報送權利變換計畫、進入計畫執行等階段，各該階段應辦事項得否通過審議或核定顯難預定，而屬於將來無法確定之事實，自難以此不確定事項作為系

01 爭土地分割方案之考量因素，是新光銀行等人前揭所辯，亦
02 無足採。

- 03 (5) 準此，新光銀行等人主張將系爭土地全部以原物分配予部分
04 共有人維持共有、以金錢補償未受分配者之分割方案，違反
05 分割共有物以消滅共有關係為目的之原則，且無因共有人之
06 利益應維持共有之情形，洵無可採。

- 07 4. 末按分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌
08 當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有
09 人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法
10 之拘束（最高法院88年度台上字第600號判決意旨參照）。
11 查系爭土地無法採取以原物分配予全體或單一共有人，或以
12 原物分配予部分共有人維持共有、以金錢補償未受分配者等
13 分割方案，業如前述，應認採取原物分配方式顯有困難。本
14 院審酌系爭土地如以變價方式出售，透過市場競價機制，藉
15 由良性公平競價之結果，使系爭土地之市場價值極大化，讓
16 各共有人能按其所有權應有部分比例分配合理之價金，以兼
17 顧各共有人之利益及公平；再按變賣共有物時，除買受人為
18 共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上
19 願優先承買者，以抽籤定之，此觀民法第824條第7項規定
20 甚明，是採變價分割時，兩造仍得依自身對於共有物之利用
21 情形，暨評估自身之資力等情，以決定是否參與競標或行使
22 優先承買之權利而單獨取得共有物之所有權，是變價分割對
23 全體共有人而言，皆屬有利。綜此，本院審酌系爭土地之狀
24 況、兩造之利益等一切情形，認系爭土地之分割方法應以變
25 價分割，將所得價金按兩造就系爭土地之應有部分比例分配
26 為適當。

- 27 五、從而，被上訴人依民法第823條、第824條規定，請求就兩
28 造共有之系爭土地裁判分割，於法並無不合，本院審酌系爭
29 土地之使用現狀、兩造所提方案、各共有人之意願並兼顧兩
30 造利益，認以將系爭土地變賣分割，所得價金則按兩造如附
31 表「應有部分」欄所示比例分配之分割方法，較為可採。原

審判決所採分割方法，尚有未洽。上訴意旨指摘原審判決此部分不當，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造按如附表「應有部分」欄所示比例分擔，始為公平，附此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核於判決結果不生影響，爰不一一予以論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中華民國 110 年 5 月 26 日

民事第三庭審判長法官 林昌義

法官 李嘉慧

法官 林靖淳

以上正本係照原本作成。

本件判決不得上訴。

中華民國 110 年 5 月 27 日

書記官 洪忠改

附表：

編號	共 有 人	應有部分
1	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭槐芳之承當訴訟人)	1/128
2	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭芳雄之承當訴訟人)	1/128

(續上頁)

3	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即陳錦文之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
4	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭慶育之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
5	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭淑之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
6	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭彥賢之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/128
7	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭傳芳之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/128
8	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭田塗之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/128
9	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即吳秋江之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
10	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭陳織之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/384
11	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭阿平之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/384
12	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭宇文之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/384
13	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭冷清之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
14	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭春長之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
15	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭名修之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
16	臺灣新光商業銀行股份有限公司	1/64

(續上頁)

	(即郭小如之信託財產受託人及承當訴訟人)	
17	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭娟娟之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
18	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即莊素卿之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/192
19	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭育均之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/192
20	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭思函之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/192
21	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭孟魁之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/64
22	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭靜嫻之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/320
23	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭澤華之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/256
24	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭春成之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/16
25	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭乙城之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/320
26	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭宥妘〈原名郭幸妤〉之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/320
27	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭幸美信託財產受託人及承當訴訟人)	1/320
28	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭信欣之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/128
29	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭麒瑋之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/320

(續上頁)

30	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭慶龍之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/240
31	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭慶忠之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/240
32	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭靜美之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/240
33	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭勝宏〈原名郭信昌〉之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/128
34	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭薇薇之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/640
35	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭珍珍之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/640
36	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭庭婕〈原名郭菁菁〉之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/640
37	臺灣新光商業銀行股份有限公司 (即郭瑛瑛之信託財產受託人及承當訴訟人)	1/640
38	郭澤章	1/256
39	郭澤仁	1/256
40	郭澤萍	1/256
41	郭佳萍	1/160
42	郭令澤	1/16
43	郭乙發	1/320
44	郭登福	1/320
	郭登福(兼郭宇清之信託財產受託人)	1/320

(續上頁)

	郭登福（郭秋林原信託登記予郭登福，嗣塗銷後改登記予周祐賢）	1/80
45	郭令岳（即郭坤旺之承當訴訟人）	1/192
46	郭令使（即郭坤旺之承當訴訟人）	1/192
47	郭昕瑜（即郭坤旺之承當訴訟人）	1/384
48	郭姿瑩（即郭坤旺之承當訴訟人）	1/384
49	力碩開發股份有限公司（即基隆煤礦股份有限公司之承當訴訟人）	3/8
50	郭豐民（兼唐瑤玉、唐璵庭之承當訴訟人）	5/64
51	潘才華	4/320
52	闕大為	10/320
53	林宥祿（即潘才俊之承當訴訟人）	1/128
54	林秀芬（即王金菊之2筆信託財產受託人）	11/320
55	李志祥（即郭汶洸之遺產管理人）	1/640
56	潘才智	1/160
		1/1