

01

臺灣高等法院民事判決

02

108年度上易字第454號

03

上訴人 吳其澤(兼林儷慧、林儷冠、林儷吟、林杉隆、林勝源、林雅雯之承當訴訟人)

04

05

訴訟代理人 吳旻蒼

06

上訴人 吳又聖(即吳良才之承受訴訟人)

07

吳十資(即吳良才之承受訴訟人)

08

吳意(即吳良才之承受訴訟人)

09

吳巾(即吳良才之承受訴訟人)

10

吳巧雯

11

吳巧惠

12

上列四人

13

共同

14

訴訟代理人 蔡宗錦

15

上訴人 陳文德

16

吳錦洲

17

吳常裕

18

財政部國有財產署

19

上列一人

20

法定代理人 曾國基

21

訴訟代理人 許禎彬

22

複代理人 謝志鵬

23

上訴人 新竹市政府

24

法定代理人 林智堅

25

訴訟代理人 陳建良

26

上訴人 鍾穎貴

27

張文隆

28

陳瑞昌

29

陳瑞芳

30

陳三洋

31

李春妹

32

張月美

01 徐曉華 (兼吳敏謙之承當訴訟人)
02 湯梅琴
03 上 列 一 人
04 訴訟代理人 湯昇茗
05 上 訴 人 河寬工程有限公司 (兼陳元隆之承當訴訟人)
06 法定代理人 徐桂龍
07 上 訴 人 黃呂耀
08 羅世峯
09 吳歷昌
10 吳明哲
11 鍾伯丞
12 吳紫菁 (即黃呂銘之承當訴訟人)
13 黃錦雪
14 黃錦雲
15 陳啓徵
16 陳正勤
17 陳鏡如
18 被上訴人 周家榮
19 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
20 12月25日臺灣新竹地方法院105年度訴字第759號第一審判決提起
21 上訴，本院於108年9月25日言詞辯論終結，判決如下：
22 主 文
23 原判決除確定部分外廢棄。
24 如附表二所示共有人共有坐落新竹市○○段○○○○號土地，按
25 附圖二所示分割，其分割方法為如附圖二所示編號甲A部分面積
26 二一．三四平方公尺土地分歸上訴人湯梅琴取得；如附圖二所示
27 編號甲B部分面積三五．〇六平方公尺土地分歸上訴人吳其澤取
28 得；如附圖二所示編號乙部分面積四四．八六平方公尺土地分歸
29 上訴人河寬工程有限公司取得；如附圖二所示編號戊部分面積二
30 九．四五平方公尺土地分歸上訴人吳其澤取得；如附圖二所示編
31 號己部分面積一四九．二九平方公尺土地分歸上訴人吳又聖、吳

十資、吳意、吳巾、吳巧雯、吳巧惠取得，並按如附表三所示應有部分保持共有。

如附表二所示共有人共有坐落新竹市○○段○○○○號土地，按附圖二所示分割，其分割方法為如附圖二所示編號丙部分面積三五·九三平方公尺土地分歸上訴人吳其澤取得；如附圖二所示編號丁部分面積九一·〇七平方公尺土地分歸上訴人吳又聖、吳十資、吳意、吳巾取得，並按如附表三所示應有部分保持共有。

兩造應相互補償之金額如附表五所示。

第一、二審（除確定部分外）訴訟費用由兩造按附表二所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件分割共有物之訴，其訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，上訴人吳其澤提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於同造之其餘上訴人，爰併列為上訴人。又吳其澤於本院訴訟程序進行中，以其受讓上訴人林儷慧、林儷冠、林儷吟、林杉隆、林勝源、林雅雯（下合稱林儷慧等6人）所有坐落新竹市○○段○○○○號土地（下稱系爭000地號土地）如附表一所示應有部分為由，聲請代林儷慧等6人承當訴訟，經林儷慧等6人及被上訴人同意（見本院卷(一)第51頁、第151至153頁、本院卷(二)第144頁）；河寬工程有限公司（下稱河寬公司）於本院訴訟程序進行中，以其受讓上訴人陳元隆所有坐落新竹市○○段○○○○號土地（下稱系爭000地號土地）及系爭000地號土地如附表一所示應有部分為由，聲請代陳元隆承當訴訟，經陳元隆及被上訴人同意（見本院卷(二)第304頁、第316頁、本院卷(三)第401頁、第405頁），應予准許。

二、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之，又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項規定自明。本

件上訴人財政部國有財產署（下稱國有財產署）之法定代理人於原審被訴時原為莊翠雲，並委任許禎彬為訴訟代理人（賦予特別代理權，見原審卷(一)第96頁），嗣該署法定代理人於民國105年5月30日變更為曾國基，曾國基雖未承受訴訟，其訴訟程序不當然停止，又經吳其澤對於原審判決不服提起上訴後，國有財產署仍委任許禎彬為訴訟代理人（見本院卷(一)第245頁），並於108年5月9日具狀聲明承受訴訟（見本院卷(一)第255至259頁），且表明承認前法定代理人莊翠雲所為之訴訟行為並同時聲明承受訴訟補正之前法定代理及訴訟代理權之欠缺（見本院卷(二)第18頁），於法並無不合，亦應准許。

三、本件上訴人吳又聖、吳十資、陳文德、吳錦洲、吳常裕、新竹市政府、鍾穎貴、張文隆、陳瑞昌、陳瑞芳、陳三洋、李春妹、張月美、徐曉華、黃呂耀、羅世峯、吳歷昌、吳明哲、鍾伯丞、吳紫菁、黃錦雪、黃錦雲、陳啓徵、陳正勤、陳鏡如，經合法送達，均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000、000地號土地，原共有人及應有部分如附表一所示，嗣於鈞院訴訟程序進行中，林儷慧等6人分別將其系爭000地號土地如附表一所示應有部分移轉登記與吳其澤；陳元隆將其系爭000、000地號土地如附表一所示應有部分移轉登記與上訴人河寬公司，現共有人及應有部分如附表二所示。系爭000、000地號土地並無不能分割之情形，亦無不分割之約定，惟無法協議分割等情。爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為以變價方法為分割之判決（原判決關於命上訴人吳又聖以次4人辦理繼承登記之判決部分〈原判決主文第一項〉，未據聲明不服，已告確定，不在本院審理範圍）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人吳其澤、吳又聖、吳十資、吳意、吳巾、吳巧雯、吳

巧惠、湯梅琴、河寬公司（下合稱吳其澤等人）以：主張按上開主文第二、三項所示分割方法為分割，並依原審囑託泛亞不動產估價聯合事務所估價報告書（下稱泛亞估價報告）作為補償計算基準；上訴人國有財產署則以：希望變價分割，若鈞院採原物分割，不要分地，以金錢補償，對於按上開主文第二、三項所示分割方法為分割，並依泛亞估價報告作為補償計算基準沒意見；上訴人新竹市政府則以：希望變價分割，若鈞院採原物分割，不要分地，以金錢補償，並同意依泛亞估價報告作為補償計算基準；上訴人徐曉華則以：希望原物分割，並伊願意按泛亞估價報告購買其他共有人應有部分等語，資為抗辯。又上訴人吳錦洲於原審以：希望變價分割；上訴人吳明哲於原審以：希望原物分割；上訴人陳瑞芳於原審以：希望原物分割等語為辯。其餘上訴人未表示意見。

三、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。民法第823條第1項定有明文。查系爭000、000地號土地，原共有人及應有部分如附表一所示，嗣於本院訴訟程序進行中，林儷慧等6人分別將其系爭000地號土地如附表一所示應有部分移轉登記與吳其澤；陳元隆將其系爭000、000地號土地如附表一所示應有部分移轉登記與河寬公司，現共有人及應有部分如附表二所示，且無不能分割之情形，亦無不分割之約定，惟無法協議分割等情，有土地登記謄本可稽（見原審卷(四)第260至278頁、本院卷(二)第297至316頁），並為兩造所不爭執，堪認屬實。準此，被上訴人依上規定請求裁判分割系爭000、000地號土地，即屬有據。

四、次按共有物之分割方法，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割。又分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.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。
2. 原物分配顯有困難者時，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；上開分別共有物之分割方法於共同共有物之分割亦準用之，民法第824條第2項定有明文。由此可知，變價分割係於原物分配顯有困難時，始可採用（最高法院51年台上字第271號判例意旨參照）。查：

- (1) 系爭000、000地號土地相鄰，其中系爭000地號土地對外並無適宜之道路連接，雖與○○路○段000巷00弄相連接，然巷弄狹窄無法會車，可供人通行。又其上使用情形如附圖一所示，其中A所示之建物使用面積，係湯梅琴所有相鄰同段000地號土地上之建物所延伸占用；B所示之建物使用面積，係訴外人張中央所有相鄰同段000地號土地上之建物所延伸占用，乃無權占有；C所示之建物使用面積，係河寬公司所有相鄰同段000地號土地上之建物所延伸占用；D所示之建物使用面積，係訴外人顧為元所有相鄰同段910地號土地上之建物所延伸占用，乃無權占有；E、F、G所示之建物使用面積，係被上訴人無權占有，已遭法院判決確定在案。另比鄰之同段000、00000地號土地，吳其澤擁有應有部分2/3等情，業經原審法院會同新竹市地政事務所測量員至現場勘驗明確，製有勘驗測量筆錄及該地政事務所繪製之複丈成果圖可稽（見原審卷(一)第166至169頁、第172頁），並有現場照片、房屋稅籍證明書、張中央民事陳報狀、顧為元在原審證詞、土地所有權狀、原法院103年度重訴字第136號及本院104年度重上字第240號判決足憑（見原審卷(一)第181至187頁、第197至203頁、原審卷(二)第16至17頁、第34頁、本院卷(一)第345至347頁、本院卷(三)第329至381頁），自堪信為真實。
- (2) 被上訴人、國有財產署、新竹市政府、吳錦洲雖主張變價分割，惟吳其澤等人、徐曉華、吳明哲、陳瑞芳則主張原物分割，並吳其澤等人表明渠等願單獨或部分保持共有分

得土地，與渠等相鄰之土地合併利用，並以金錢補償其餘不願分土地之人等語。徵諸系爭000、000地號土地，面積各為280平方公尺、127平方公尺，尚非細小不可分割，若由表明願意分得土地之人，與其各有相鄰土地或各分配所得部分合併使用，有利於土地之整體規劃，較符全體共有人之利益及經濟效用，且無不能以原物分配或以原物分配有困難之情形。再參以被上訴人於另案本院104年度重上字第240號判決其無權占用系爭000、000地號土地及應給付相當於租金之不當得利確定後，竟提起本件訴訟，主張變價分割，不無欲規避遭拆屋還地及可於變價時伺機收購之嫌，對願意分得土地之其他共有人顯不公平。是以變價分割為不可採。

- (3) 本院審酌系爭000、000地號土地其上使用情形及比鄰之土地如前揭(1)所述，系爭000地號土地，將如附圖二所示編號甲A部分分歸湯梅琴取得；編號甲B部分分歸吳其澤取得；編號乙部分分歸河寬公司取得；編號戊部分分歸吳其澤取得；編號己部分分歸吳又聖、吳十資、吳意、吳巾、吳巧雯、吳巧惠取得，並按如附表三所示應有部分保持共有。系爭000地號土地，將如附圖二所示編號丙部分分歸吳其澤取得；編號丁部分分歸吳又聖、吳十資、吳意、吳巾取得，並按如附表三所示應有部分保持共有，既能使上開分得土地之人與其所有之鄰地合併利用，亦能解決系爭000地號土地對外通行之問題，且避免湯梅琴、河寬公司所有相鄰地號土地上之建物延伸占用部分遭到拆除，並由分得土地之共有人以金錢補償未分得土地之共有人，以資衡平，較兼顧各共有人之意願、經濟效益及公平原則，認以如附圖二所示方法分割（即如主文第二、三項所示），最為允當。至徐曉華於本院主張伊願意按泛亞估價報告購買其他共有人應有部分云云，為於本院審理中到場之當事人大多數所不同意（見本院卷(二)第402至403頁），亦不符經濟效益及公平原則，自非妥適之分割方案。

01 (4) 又按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各
02 共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共
03 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割應以金
04 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均
05 為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金
06 額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少
07 部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有
08 物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676
09 號判例參照）。查系爭000、000地號土地經原審囑託泛亞
10 不動產估價聯合事務所鑑定，該所派員實地調查近鄰土地
11 利用情形，近鄰地區建物利用情況、交通運輸概況等情，
12 並就分割後土地基地之面寬、深度、形狀、適宜性，未來
13 可利用程度等條件，予以比較分析其優劣，依內政部頒布
14 之不動產估價技術規則，以比較標的價格為基礎，經比較
15 分析及調整等，以客觀態度推算勘估標的價格的方法，並
16 蒐集估價資料，確認勘估標的之狀態，推估分割後各筆土
17 地單價及總價，有泛亞估價報告在卷可考，應屬客觀公正
18 ，且於本院審理中到場或具狀之當事人，除被上訴人外，
19 亦均表示同意以該估價報告作為補償計算基準，自可採取
20 。被上訴人主張泛亞估價報告過低云云，不足以取。準此
21 ，系爭000、000地號土地，依上開分割方法分割，經以上
22 開分析之地價，就各共有人分得土地之價值與原應有部分
23 之價值高低，加以比較，各共有人增減差額如附表四所示
24 。依上說明，應由上開超過其應分得價值之共有人，就其
25 應補償之金額，對前揭不足應分得價值之共有人全體，依
26 該等共有人短少部分之比例予以補償，兩造間應相互補償
27 之金額如附表五所示。

28 五、綜上所述，被上訴人訴請分割系爭000、000地號土地，應依
29 如附圖二所示方法分割（即如主文第二、三項所示），且應
30 以如附表五所示之金額互為補償，最為允當。原審判決以變
31 價方式分割，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢

棄改判，為有理由，爰廢棄原判決，並改判如主文第二、三、四項所示。又分割共有物之訴，既已由法院准予分割，並為全體共有人定分割方法，依民事訴訟法第80條之1規定，由全體共有人依應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，諭知如主文第五項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 9 日

民事第二十二庭

審判長法官 張靜女

法官 丁蓓蓓

法官 曾部倫

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 108 年 10 月 9 日

書記官 鄭兆璋