臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度重上字第85號

上　訴　人　葉漢林（即葉陳暫承受訴訟人）

000000000000000000

訴訟代理人　魏韻儒律師

　　王瀚誼律師

前列一人

複代理人　　林芸律師

視同上訴人　陸李櫻子（即李順德承受訴訟人）

000000000000000000

　　王李春月（即李順德承受訴訟人）

000000000000000000

　　李英秀（即李順德承受訴訟人）

000000000000000000

前列三人共同

訴訟代理人　王俐雲

000000000000000000

視同上訴人　李瑋燁（即李順德承受訴訟人）

000000000000000000

　　李采庭（即李順德承受訴訟人）

000000000000000000

兼前列二人共同

訴訟代理人　李俊琨（即李順德承受訴訟人）

000000000000000000

兼前列六人共同

訴訟代理人　李進雄

視同上訴人　張瑞昌

　　徐武雄

前列二人共同

訴訟代理人　盛長春

視同上訴人　李進忠

李青峰
000000000000000000
前列一人
訴訟代理人　林靜如律師
視同上訴人　李景文即李蔡鳳珠之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
李瑞霖即李蔡鳳珠之繼承人
000000000000000000
000000000000000000
被上訴人　　李文章
000000000000000000
訴訟代理人　黃湘涔
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年5月25日臺灣橋頭地方法院109年度重訴字第33號第一審判決提起上訴，本院於115年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決（除確定部分外）廢棄。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地分割如附圖一修正甲案所示；附表二所載「應付補償人」欄位之人並各應補償「應受補償人」欄位之人如該表所示金額。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「應有部分比例」欄位所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按本件係請求分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟人全體必須合一確定，原審判決後，雖僅上訴人葉陳暫提起上訴，然依民事訴訟法第56條第1款規定，其上訴之效力，及於未提起上訴之原審其他共同被告，爰併列為視同上訴人。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168

條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查視同上訴人李順德於民國113年9月4日死亡，其繼承人除李俊輝、李玟伶拋棄繼承（本院卷二第171頁）外，其餘繼承人李俊琨、陸李櫻子、王李春月、李英秀、李瑋燁、李采庭（下稱李俊琨等6人），均未拋棄繼承，並已就李順德所遺土地應有部分辦妥繼承登記，被上訴人已於113年11月5日具狀向本院聲明由上開人等承受訴訟，有戶役政資料查詢、全戶戶籍資料、土地建物查詢資料、民事承受訴訟狀等件在卷可稽（限閱卷第5-12、17-25、31-49、53-54頁、本院卷二第87-89頁）；另葉陳暫於本院審理期間死亡，其繼承人業已辦妥分割遺產登記，由葉漢林單獨繼承葉陳暫所遺土地應有部分，葉漢林並已具狀聲明承受訴訟，有戶籍謄本、遺產分割協議書、土地登記謄本等件可憑（本院卷三第121-131頁），核均與前揭規定相合，應予准許。

三、視同上訴人李景文未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依葉漢林聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造按如附表一「應有部分比例」欄位所示比例共有。兩造就系爭土地並無不分割約定或分管協議，系爭土地亦無不能分割情事。而系爭土地上有門牌號碼高雄市○○區○○路0巷00號房屋（即同區段2419建號建物）、91號建物（未保存登記建物，與2419建號建物下合稱系爭建物，均為葉漢林所有）、93號建物（未保存登記建物，下稱93號建物，為視同上訴人李順德、李進雄所有）等建物坐落，因系爭土地共有人數眾多，且有地上物坐落，如採原物分割方式平均分配予全體共有人，各共有人所得面積，過於零散細分，恐無法各自申請建築，爰依民法第823條第1項前段、第

824條第2項第2款規定，請求裁判變價分割等語。（其餘未繫屬本院者，不予贅述）

二、上訴人及視同上訴人方面：

㈠上訴人則以：系爭土地與同段605、607、608、609、598、600地號土地，原係由訴外人李生、李成、李福添、李江海於45年間向原地主即訴外人李烏軍所共同承買，該承買合約書載明「經各承買人聘請土地測量師明確劃分土地分界，經各承買人確認『埋石為界』在案，以做分管協議，各承買人應安分守己不可侵犯，特立合約書…」等語，已明確載明有分管協議，系爭土地共有人或因繼承，或因買賣關係取得應有部分，自應受分管協議之拘束，伊並於65年間經共有人同意，於系爭土地之管理範圍內合法興建系爭建物，伊不同意變價分割，請求分割取得系爭建物所占用之基地等語為辯。

㈡視同上訴人則均以：如系爭土地無法原物分割，同意以變價分割處理等語為辯。

三、原審判決變價分割系爭土地，所得價金按兩造應有部分比例分配，上訴人不服，提起上訴，聲明廢棄原判決，主張依如附圖一修正甲案（下稱修正甲案）或附圖三修正丙案（下稱修正丙案）方式分割。視同上訴人李進忠主張依修正甲案或修正丙案方式分割。視同上訴人李青峰、李瑞霖主張依修正甲案分割，李進雄、李俊琨等6人主張依修正丙案分割，視同上訴人張瑞昌、徐武雄及被上訴人則主張依附圖二修正乙案（下稱修正乙案）或變價分割。

四、本院論斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項前段、第824條第2項分別定有明文。查：

1.系爭土地固領有（66）高縣建局建管字第5329號建築物使用執照（即系爭建物），有部分範圍因作為系爭建物之建築基地而經套繪管制。然建築基地法定空地分割辦法第6條規

定：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第3條或第4條規定」，而上開分割辦法第3條規定，係就法定空地併同建築物分割，土地細分於多數共有人時所為限制規定。倘法定空地上之建築物為土地共有人之一所有，於分割時將法定空地分配於該建築物所有權人，建築物與所屬法定空地同歸一人所有，自不受該辦法「不得分割」之限制（最高法院110年度台上字第1542號判決、112年度台上字第2009號判決要旨參照）。而兩造所主張修正甲、乙、丙案之分割方法均係將系爭建物座落之基地分歸系爭建物所有人即葉漢林單獨所有（詳後述），未將該地細分於多數共有人，參諸前揭說明，自與上開分割辦法無違，應認不受不得分割之限制。

2.系爭土地為兩造按如附表一所示應有部分比例共有之都市計畫範圍內之住宅區，依其使用目的並無不能分割情事，兩造亦未訂有不分割期限或協議分割之特約，惟迄未能達成分割協議，為兩造所不爭執，且有土地登記謄本在卷可稽（限閱卷第59-62頁）。是被上訴人依前開規定訴請裁判分割系爭土地，應屬有據。

㈡按分割之方法不能協議決定者，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；以原物為分配時，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持共有，民法第824條第2項、第4項定有明文。再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束

，並兼顧各共有人使用現況及利益平衡，期使共有物之經濟效用於分割後達最大效益為目的。經查：

1.系爭土地西臨15公尺寬之○○路，東臨2公尺寬之○○路115巷，總面積為825平方公尺，土地上雖有系爭建物及93號建物，然除位於系爭土地西南側，基地面積126.28平方公尺（含法定空地）之系爭建物外，李順德、李進雄目前已未使用93號建物，亦無保留意願（本院卷一第405頁），其餘土地或做為簡易停車棚或菜圃使用（重訴字卷一第263頁），均無保留之經濟價值，故以原物分配並無困難，上訴人並堅持以原物分配，則為尊重共有人就共有物財產權之存續價值，自不能僅因共有人就分割方案各執己見，即採用變價分割之方式，是張瑞昌、徐武雄及被上訴人主張變價分割，自非可採。

2.依高雄市畸零地使用自治條例（下稱系爭自治條例）第4條第一項第一款規定：「畸零地；指建築基地屬下列情形之一者：㈠側面應留設騎樓之建築基地，其寬度或深度未達附表二規定。㈡前目以外之建築基地，其寬度或深度未達附表一規定。但依法側面應退縮建築之基地，其退縮部分不計入最小寬度…」；第4條第一項第二款：「裡地：指未臨接計畫道路建築線且位於附表一規定深度範圍以外之基地」；第6條：「本自治條例附表一及附表二所規定之建築基地，寬度每增加十公分，其深度得減少二十公分。但調整後之深度不得小於八公尺。前項應留設騎樓地區及依法應退縮建築之基地，其深度減騎樓地或退縮地深度之差不得小於六公尺」；及同條例附表一規定：「正面路寬超過七公尺至十五公尺之住宅區，基地最小寬、深度為3.5公尺及14公尺」。系爭土地領有（66）高縣建局建管字第5329號建築物使用執照（基地面積126.28平方公尺，面道路側建築基地寬度為7.7公尺，建築基地深度為16.8公尺），如系爭建物座落於修正甲案編號315⑹面積130平方公尺、修正乙案編號315⑸面積237平方公尺、修正丙案編號315⑸面積130平方公尺範圍內，尚

符合建築基地法定空地分割辦法，然（66）高縣建局建管字第5329號使用執照核准圖說，本案建築基地面前道路寬度為15公尺計畫道路，倘修正甲、乙、丙分割方案任一分配範圍土地為前述之未臨接建築線或最小寬、深度未達規定之畸零地，則該範圍無法單獨建築使用，有高雄市政府工務局115年5月18日高市工務建字第11534542400號函可稽（本院卷三第279-281頁）。

㈢系爭建物為取得興建當時之土地共有人同意興建、領有建築執照之合法建物（重訴字卷二第319、371-395頁），為避免分割後需行拆除合法建物造成建物所有權人經濟上之鉅大損失，使建物、基地同歸一人所有，以簡化所有權歸屬，並符合前揭法定空地分割辦法之要求，系爭建物所座落之基地應分歸葉漢林單獨所有，而依前揭函文所述，如將修正甲案編號315⑹、修正乙案編號315⑸、修正丙案編號315⑸分歸葉漢林所有，分割方法均符合建築基地法定空地分割辦法。至其餘部分土地則應符合前述最小寬、深度之規定，否則該範圍無法單獨建築使用。查：

1.修正乙案之分割方式雖可令每筆分割後之土地皆臨接○○路與○○路115巷，然此方案編號315、315⑶、⑷臨○○路一側之面寬均不足3.5公尺，依前開說明，該部分土地分割後無法單獨建築使用，且為多數共有人所不採，自非妥適之分割方法。

2.修正甲案編號315⑵、⑶、⑷、⑹，及修正丙案編號315、315⑴、⑵、⑸之面寬及深度均符合系爭自治條例最小寬、深度之規定。而修正甲案編號315、315⑴、⑸，及修正丙案編號315⑶、⑷、⑹分別面臨15公尺寬之○○路與2公尺寬之○○路115巷，依其等各自面臨之道路寬度，按系爭自治條例第6條規定之方式調整土地深度為如附表五「調整後土地最小深度」欄位所示，經調整後，各筆土地之面寬及深度均符合系爭自治條例所規定最小建築基地規模之要求（參見附表五）。又依高雄市建築管理自治條例第15條及系爭自治條例

第6條後段之規定，臨接寬度8公尺以上計畫道路之商業區及住宅區之建築基地，於建築時應留設3.9公尺以上之法定騎樓地或退縮騎樓地，該應留設騎樓地區及依法應退縮建築之基地，其深度減騎樓地或退縮地深度之差不得小於6公尺。而面臨○○路之修正甲案編號315及修正丙案編號315⑶之土地深度減掉3.9公尺後，深度仍均大於6公尺，亦符合法令之規範要求。至於面臨○○路115巷之修正甲案編號315⑴、⑸，及修正丙案編號315⑷、⑹，依高雄市建築管理自治條例第16、21條規定，僅需遵守地面層退縮45公分，及道路中心線退讓（指定建築線）之規定，即可建築使用。是以，無論以修正甲案或修正丙案之分割方式，於分割後各筆土地應均得單獨建築使用。又李進雄雖請求再函詢工務局，各筆土地分割後可否建築使用（本院卷三第356頁），然工務局已函覆如前，本院亦依相關法規說明如前，自無再予函詢必要，附此敘明。

3.本院審酌修正丙案編號315⑶分割後地形並非方整，其東南角落之土地恐難以使用，而修正甲案分割後各筆土地地形方整，且面臨○○路115巷之修正甲案編號315⑴、⑸土地面寬大於修正丙案編號315⑷、⑹，較利於土地完整統合利用，並考量李進雄、李順德（李俊琨等6人之被繼承人）同意分割後維持共有（本院卷一第174頁），張瑞昌、徐武雄同意分割後維持共有（本院卷三第78頁），李景文、李瑞霖同意分割後維持共有（重訴字卷三第49頁分割方案參照），及共有人之意願與利益平衡，認以修正甲案方式分割應為最妥適之分割方法。

㈣按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，

該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨(最高法院85年度台上字第2676號判決參照)。查：

1.系爭土地採修正甲案方式分割後，各共有人分得之土地因臨路條件不同而有價值上之差異，自應計算金錢補償。本院囑託元孟不動產估價師事務所鑑定系爭土地各筆土地價值，經估價師至現場勘估，針對勘估標的即系爭土地以分割後分別以面臨○○路、○○路115巷部分為比準地，分別進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況及專業分析後，以比較法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估，其鑑定客觀上並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，且共有人就估價結果均未為反對意見之表示，堪認上開估價報告所評估之價格可資憑採。

2.本件因涉及系爭建物法定空地問題，於上開鑑價後有就系爭建物坐落基地面積部分進行調整而另行繪製修正甲、丙案，葉漢林依調整後之方案按上開鑑價計算模式提出如附表二、四所示之找補方案（本院卷三第321-327頁），並送達各共有人閱覽，而為各共有人所不爭執（本院卷四第14頁），堪可採信。故依上開鑑價計算模式計算後，修正甲案應由附表二所載「應付補償人」欄位之人各補償「應受補償人」欄位之人如該表所示金額。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條規定訴請裁判分割，於法有據，應予准許。惟原審所定分割方法尚非允當，而有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院就此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。另訴訟費用部分，斟酌本件為分割共有物之性質，由兩造依其就系爭土地之應有部分比例負擔，較為合理。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　吳新貞

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一：

編號	共有人	應有部分比例
1	葉漢林	500/4370
2	李文章	700/4370
3	張瑞昌	500/13110

4	徐武雄	500/13110
5	李進忠	1/6
6	李進雄	485/8740
7	李俊琨	公同共有 485/8740
8	李瑋燁	
9	李采庭	
10	陸李櫻子	
11	王李春月	
12	李秀英	
13	李青峰	2685/13110
14	李瑞霖	1/12
15	李景文	1/12

附表二：修正甲案找補金額表

應受補償人 應付補償人	李俊琨等6人	李進雄	李文章	合計
張瑞昌	41,926元	41,926元	152,099元	235,951元
徐武雄	41,926元	41,926元	152,099元	235,951元
李進忠	222,675元	222,675元	807,817元	1,253,167元
李景文	111,338元	111,338元	403,907元	626,583元
李瑞霖	111,338元	111,338元	403,907元	626,583元
李青峰	275,618元	275,618元	999,882元	1,551,118元
葉漢林	842,580元	842,580元	3,056,694元	4,741,854元
合　計	1,647,401元	1,647,401元	5,976,405元	

附表三：修正乙案找補金額表

應付補償人 應受補償人	葉漢林

李進雄	1,024,114元
李俊琨等6人	1,024,114元
李文章	2,740,949元
張瑞昌	688,314元
徐武雄	688,314元
李進忠	2,866,833元
李景文	1,433,417元
李瑞霖	1,433,417元
李青峰	3,803,507元
合　計	15,702,979元

附表四：修正丙案找補金額表

應受補償人 應付補償人	張瑞昌	徐武雄	李文章	合計
李青峰	185,292元	185,292元	1,053,676元	1,424,261元
李進忠	168,173元	168,172元	956,322元	1,292,667元
李景文	84,086元	84,086元	478,161元	646,333元
李瑞霖	84,086元	84,086元	478,161元	646,333元
李進雄	38,102元	38,102元	216,666元	292,870元
李俊琨等6人	38,102元	38,102元	216,666元	292,870元
葉漢林	592,565元	592,565元	3,369,652元	4,554,782元
合　計	1,190,406元	1,190,406元	6,769,304元	

附表五：

	編號	臨路	分割後之寬、深度	法定最小寬、深度	調整後土地最小深度 （寬度每增加10公分，深度得減少20公分。調整後之深度不小於8公尺）
修正甲	315	○○路	寬：4.72公尺 深：12.06公尺	寬：3.5公尺 深：14公尺	4.72公尺-3.5公尺＝1.22公尺（122公分） 122公分÷10公分×20公分＝244公分（2.44公尺） 14公尺-2.44公尺＝11.56公尺
	315(1)	○○路115巷	寬：7.30公尺 深：14.28公尺	寬：3公尺 深：12公尺	7.3公尺-3公尺＝4.3公尺（430公分）

（續上頁）

案					430公分÷10公分×20公分＝860公分（8.6公尺） 12公尺-8.6公尺＝3.4公尺 調整後深度不得小於8公尺，故仍以8公尺計
	315(5)	○○路115巷	寬：6.82公尺 深：15.44公尺	寬：3公尺 深：12公尺	6.82公尺-3公尺＝3.82公尺（382公分） 382公分÷10公分×20公分＝764公分（7.64公尺） 12公尺-7.64公尺＝4.36公尺 調整後深度不得小於8公尺，故仍以8公尺計
修正丙案	315(3)	○○路	寬：4.76公尺 深：18.45公尺	寬：3.5公尺 深：14公尺	4.76公尺-3.5公尺＝1.26公尺（126公分） 126公分÷10公分×20公分＝252公分（2.52公尺） 14公尺-2.52公尺＝11.48公尺
	315(4)	○○路115巷	寬：5.38公尺 深：11.40公尺	寬：3公尺 深：12公尺	5.38公尺-3公尺＝2.38公尺（238公分） 238公分÷10公分×20公分＝476公分（4.76公尺） 12公尺-4.76公尺＝7.24公尺 調整後深度不得小於8公尺，故仍以8公尺計
	315(6)	○○路115巷	寬：6.23公尺 深：15.55公尺 （12.35＋3.2）	寬：3公尺 深：12公尺	6.23公尺-3公尺＝3.23公尺（323公分） 323公分÷10公分×20公分＝646公分（6.46公尺） 12公尺-6.46公尺＝5.54公尺 調整後深度不得小於8公尺，故仍以8公尺計