臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第245號

上　訴　人　廖清榮
訴訟代理人　吳任偉律師
　　黃瑞華律師
被 上訴 人　陳榮郎
　　呂慧雯
000000000000000000
　　王俊琪
前列3人共同
訴訟代理人　陳韋誠律師
　　黃大中律師
　　郭乃瑜律師
被 上訴 人　林鴻裕
　　柯呈錩
前列2人共同
訴訟代理人　蔡桓文律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年9月30日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第395號第一審判決提起上訴，本院於115年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

兩造共有高雄市○○區○○段○○○○地號土地分割如附圖、附表二所示。

兩造之各補償及受補償之金額如附表三所示。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：兩造共有高雄市○○區○○段0000地號、面積863平方公尺之土地（下稱系爭土地），應有部分如附表一所示。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共

有人間亦無不能分割之約定，但不能以協議定分割之方法，爰依共有物裁判分割之法律關係，提起本件訴訟，請求判准就系爭土地為裁判分割，先位主張分割如原判決附圖一及原判決附表二所示，並按原判決附表五所示之補償方式及金額為補償（下稱甲案），備位主張分割如原判決附圖二及附表三所示，並按附表六所示之補償方式及金額為補償（下稱修正甲案）等語。並聲明：㈠先位聲明：系爭土地應採甲案分割及補償。㈡備位聲明：系爭土地應採修正甲案分割及補償。

二、被上訴人之答辯：

㈠被上訴人陳榮郎、呂慧雯、王俊琪（下合稱陳榮郎等3人）辯以：系爭土地與同段78、78-1、78-2、78-3、78-4、78-5地號土地本為同一筆土地（分割前地號為同段78地號，下稱原78地號土地），嗣經分割而留作私設道路，由原78地號土地共有人維持共有，依其使用目的不得再為分割。如認仍得分割，則請求分割如附圖及附表二所示，並按附表三所示之補償方式及金額為補償（下稱乙案）等語。

㈡被上訴人林鴻裕、柯呈錩於原審辯以：請求採乙案分割及補償等語。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡兩造共有系爭土地，應依甲案方式分割，並按原判決附表五所示金額為補償。被上訴人則均答辯聲明：上訴駁回。

四、不爭執事項：

㈠系爭土地係自原78地號土地分割而來，作為兩造共有之通路，經系爭土地往北可連接至高雄市仁武區（下同，均略之）中正路477巷之道路。

㈡與系爭土地相鄰同段78、78-1、78-2、78-3、78-4、78-5地號土地依序為柯呈錩、林鴻裕、呂慧雯、王俊琪、陳榮郎及上訴人單獨所有，其上搭蓋鐵皮建物，作為倉庫、廠房、營業處所或門市使用（占有使用現況如原審卷第151頁至第191

頁所示）。

五、本件爭點：

㈠系爭土地可否分割？如可，妥適分割方案為何？

㈡分割後應如何找補價金？

六、本院之判斷：

㈠系爭土地可否分割？如可，妥適分割方案為何？

1.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。次按，供公眾通行之柏油路面，無論其為具公用地役關係之既成道路，或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不妨害既成道路或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法規並未限制其不得為權利分割（最高法院110年度台上字第1272號民事裁定意旨參照）。又法院定土地之分割方法，除斟酌共有人意願、分配取得共有物之經濟價值外，尤應注意分割方法是否符合土地最小分割面積、建築基地寬度及深度之規範，以免產生畸零地。

2.經查，系爭土地為實施都市計畫土地，系爭土地上無申請建築執照之資料，無法定空地分割之限制，又系爭土地雖為農業區，惟因非法定耕地，無農業發展條例第16條分割限制之適用，上情有高雄市政府地政局仁武地政事務所113年3月6日函、高雄市政府都市發展局113年3月5日函、高雄市政府工務局113年3月12日函、高雄市政府農業局113年3月22日函、高雄市政府工務局113年4月9日函可稽（見原審審訴卷第71頁至第81頁、第83頁、第85頁、第87頁、第151頁至第152頁；下稱審訴卷）。又兩造均稱系爭土地無農地農舍套繪管制致不能分割之情事（見本院卷第306頁），是系爭土地自無法規限制不能分割之情事，合先敘明。

3.陳榮郎等3人雖辯以系爭土地係經分割後留作私設道路，由原78地號土地共有人維持共有，依其使用目的不得再為分割等語。又查，原78地號土地為訴外人林坤玉、陳小燕、侯季

廷及上訴人、陳榮郎、呂慧雯共有，嗣於105年4月19日全體共有人協議分割而增加同段78-1、78-2、78-3、78-4、78-5、78-6地號土地，翌（20）日辦畢分割登記。分割後：①林坤玉、侯季廷取得78地號、面積859平方公尺之土地，並按應有部分各二分之一比例保持共有（嗣於105年5月27日出賣於訴外人莊閔雄，再由柯呈錩則於109年12月29日以買賣為原因取得該土地所有權）；②陳小燕取得78-1地號、面積535平方公尺之土地單獨所有（林鴻裕於106年6月9日以買賣為原因取得該土地所有權）；③呂慧雯取得78-2地號、面積365平方公尺之土地單獨所有（嗣於107年1月26日因與同段78-7地號土地合併而增加為377平方公尺）；④陳榮郎取得78-3地號、78-4地號，面積依序為365平方公尺（嗣於107年1月26日因與同段78-7地號土地合併而增加為369平方公尺）、593平方公尺（嗣於106年11月22日因分割增加78-8地號致面積減為577平方公尺）之土地單獨所有（王俊琪於105年5月30日以買賣為原因取得78-3地號土地所有權）；⑤上訴人取得78-5地號、面積756平方公尺之土地單獨所有；⑥至78-6地號、面積863平方公尺之土地則按分割前共有人之應有部分比例保持共有（即林坤玉10000分之1236、侯季廷10000分之1236、陳小燕10000分之1540、上訴人10000分之2179、陳榮郎10000分之2758、呂慧雯10000分之1051），並因柯呈錩、林鴻裕、王俊琪買受78、78-1、78-3地號土地所有權，而同以買賣為原因繼受取得前手就78-6地號土地之權利範圍。前揭有土地登記公務用謄本、地籍異動索引、土地登記申請書、共有物分割（合併）前、後標示及所有權資料、共有土地所有權分割契約書暨附表、印鑑證明在卷可稽（見原審卷第49頁至第109頁）；復觀諸系爭土地地籍圖謄本、正射影像圖（見審訴卷第79頁、第81頁），自原78地號土地分割出之78-1、78-2、78-3、78-4、78-5地號土地非經由系爭土地，無從與同段66-8地號土地即現況為中正路477巷之道路相連接以對外通行；而系爭土地亦經鋪設柏油或水泥並

敷設水溝蓋以便利通行、排水使用，有兩造提出之現況照片、地籍圖資網路便民服務系統查詢資料附卷可佐（見審訴卷第107至111、131至137頁；原審卷第39至45頁），復經原審會同兩造及地政人員履勘現場明確，有勘驗筆錄、現況略圖、現場照片在卷可按（原審卷第149至191頁），足見原78地號土地共有人於分割該土地時，應確有意保留系爭土地繼續供各自分得之土地對外通行之用，亦即當事人欲藉共有關係之存續，使系爭土地保持暢通、作道路使用之特定目的得以達成。

4.雖系爭土地係原共有人於分割之際，保留作為對外通行之私設道路。然如依附圖及附表二所示分割方案進行分割，即由上訴人取得附圖編號⑴之部分，另柯呈錩取得附圖編號⑶土地，再由林鴻裕取得附圖編號⑷部分之土地，則上訴人、柯呈錩及林鴻裕各自所有78-5、78、78-1地號土地，即可分別連通至上開中正路477巷之道路（見審訴卷第15頁、本院卷第147頁至第148頁），而得以對外通行。另附圖編號⑵部分，由陳榮郎等3人共有，即足使其等分別所有之78-2、78-3、78-4地號土地，可連接至前述中正路477巷之通路，則系爭土地採前揭方案分割後，即不妨礙前揭共有系爭土地原欲供通行目的使用之前提，依前揭最高法院110年度台上字第1272號民事裁定意旨，自得分割。又因上開分割方案未妨礙系爭土地原供通行之目的，故自無最高法院58年度台上字第2431號判決意旨之適用；另系爭土地既係僅為原共有人為預留自身所分得土地得以連通至外部道路，自非供公眾使用，自不受最高法院95年度台上字第150號、87年度台上字第1386號判決意旨拘束，均併予敘明。

5.上訴人雖主張其亦有通行如附圖⑵所示位置之必要，故請求依甲案所示分割方案進行分割云云。惟查依附圖所示分割方案，上訴人既得由其所分得之附圖⑴所示位置對外連接至中正路477巷，客觀上尚無使用如附圖⑵部分所示位置之必要性。況依上訴人所主張甲案（即原判決附圖一）所示分割方

案，其所取得該分割方案中78-6⑴部分，最窄寬度僅為2.37公尺，此經上訴人陳述明確（見本院卷第146頁），並有複丈成果圖可稽（見原審卷第211頁），寬度過窄不利使用，上訴人雖再稱可與其原有之78-5地號土地合併使用，不致構成畸零地云云，然依上訴人所主張上述分割方案分割後，其所取得之土地既與其原有78-5地號土地為不同筆之不動產，則是否構成畸零地自應分別視之，且仍有可能因日後分別處分而仍構成畸零地，不利土地開發利用，且依此分割方式分割，將使陳榮郎等3人依甲案（即原判決附圖一）所示取得之78-6⑵，寬度變窄，不利車輛迴旋、會車，反致通行不便，喪失原預留該處土地寬度供通行之目的，自難認為適當之分割方案。

6.林鴻裕雖於本院審理期間主張請求就附圖⑵部分與陳榮郎等3人維持共有；或依原審卷第213頁（即本院卷第179頁）所示分割方案進行分割，以利其得以出入；抑或依原審卷第211頁之分割方案進行分割，此可使兩造找補之金額降至最低等語。然因陳榮郎等3人表示無欲與林鴻裕維持共有之意（見本院卷第238頁），審酌林鴻裕依附圖所示分割方案，既可由附圖⑷之位置對外連通，已如前述，無必需經由附圖⑵所示位置之必要；又分割共有物既為求簡化共有情形，復需斟酌當事人之意願，已如前述，本院認林鴻裕所主張前述3分割方案，於兩造當事人間難認為最適方案，故難認林鴻裕上開主張為有理由。

7.綜上，系爭土地如採附圖及附表二所示分割方案進行分割，於性質上即無不能分割之處，且採依附圖及附表二所示分割方案進行分割，對兩造而言應屬最適方案，已堪認定。

㈡分割後應如何找補價金？

1.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號判決意旨參照)。

2.查系爭土地按如附圖、附表二所示分割方案分割後，各共有人分割前及分割後面積雖無增減，但因各筆分割後土地形狀及位置不同，價值仍有差異。而經原審將如附圖、附表二所示分割方案送大有國際不動產估價師聯合事務所（下稱大有事務所）進行鑑價後，認採上開方案兩造各自應找補之金額如同附表三所示（見外放估價報告書第8頁）。審酌大有事務所所出具之估價報告書，既係由估價師至現場履勘後，再審酌包括經濟成長、消費者物價、失業率、景氣概況等總體景氣經濟面，及不動產市場供給、需求面、不動產綜合指數等市場面因素，再由有關健全房地產市場之法規及相關政策，兼以系爭土地區域現況、土地利用情形、近鄰地區建物利用情況、公共服務設施概況、交通運輸情形及是否存在重大公共建設、未來發展趨勢，以及系爭土地坐落位置、利用情形、法定使用管制等土地個別條件，進行有效使用評估，再預估土地增值稅等因素，以比較法推估系爭土地市場價值（見外放估價報告書第20頁至第54頁），而得出找補金額，自屬可採。

3.上訴人雖主張前揭估價報告未蒐集鄰近類似不動產交易個案進行比較對照，反係取距系爭土地較遠地段之土地為估價參考，捨近求遠，有違不動產估價中「鄰近且相似」之原則，且用以比較價格之面積亦與系爭土地相差甚大，故估價報告應不足採，而請求更換鑑價單位並重新鑑價。然用以評估土地交易價格之因素甚夥，鄰近且相似原則固為鑑估價格之重要因素，惟並非唯一因素，尚需審酌土地實際使用狀況、週

遭環境現況，以及包括用以比對價格之不動產各項交易因素等，不一而足。審酌上述估價報告已陳述系爭土地雖為農業區，惟區域環境為工業經濟型態、鄰近土地多為工業使用，就比較標的相關資料已盡力進行查證，如有不足係屬無法查證或查證有困難等情（見外放估價報告第48、49頁），堪認估價單位已斟酌前情，並在以可取得完整比價資料為優先考慮之情形下，方未擇取鄰近土地做為比價基準，上訴人徒以前述估價報告未採鄰近土地做為比價基準，逕予主張前揭估價報告不可信云云，自難憑採。又因前揭估價報告鑑估價格之時間係114年8月1日，距今未屆滿1年，故本院亦認無再重新進行鑑估價格之必要，併予敘明。

㈢末按，應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：㈠權利人同意分割、㈡權利人已參加共有物分割訴訟、㈢權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。查，上訴人及陳榮郎、王俊琪、林鴻裕等人將其名下系爭土地應有部分，分別設定最高限額抵押權予合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫），有土地建物查詢資料可稽（見原審卷第504頁至第507頁）。然合庫經本院告知訴訟但未聲明參加訴訟（見本院卷第235頁），依同條第2項第3款規定，其抵押權依法應移存於上開當事人各自分得部分，併此敘明。

七、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，請求分割系爭土地，為有理由，並依附圖、附表二所示之分割方法，暨依附表三所示為補償為適當。原判決判決駁回上訴人之訴，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，為有理由，應予廢棄，改判如主文第2、3項所示。本件為共有物分割事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，審酌兩造之利害關係，由兩造依應有部分比例負擔如附表五所示。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　6　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

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　　5　　月　　6　　日

書記官　梁雅華

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：土地分割前明細表

地號	仁武區仁營段78-6地號	
使用分區	農業區	
面積（㎡）	863.00	
共有人	應有部分	面積(㎡)
廖清榮（上訴	2179/10000	188.05

人）		
陳榮郎	1708/10000	147.40
呂慧雯	1051/10000	90.70
王俊琪	1050/10000	90.62
林鴻裕	1540/10000	132.90
柯呈錩	2472/10000	213.33

附表二：

編號	共有人	分割前	分割後取得地號、面積、權利範圍		
		應有部分	土地編號	面積（㎡）	權利範圍
1	廖清榮	2179/10000	⑴	60	1/1
2	陳榮郎	1708/10000	⑵	457	195/457
	呂慧雯	1051/10000			131/457
	王俊琪	1050/10000			131/457
3	柯呈錩	2472/10000	⑶	194	1/1
4	林鴻裕	1540/10000	⑷	152	1/1

附表三：附圖分割方案補償方式及金額（單位：新臺幣）

應受補償人	廖清榮	柯呈錩	合計
應受補償金額（元）	3,984,707	366,458	4,351,165
補償義務人	應補償金額（元）		
陳榮郎	1,189,536	109,397	1,298,933
呂慧雯	1,037,440	95,410	1,132,850
王俊琪	1,039,913	95,636	1,135,549
林鴻裕	717,818	66,015	783,833