

臺灣南投地方法院民事判決

112年度簡上字第37號

上訴人 許惠君
訴訟代理人 黃士榮
朱文財律師
視同上訴人 許武雄

被上訴人 許彩孺（原名：許月嬌）

訴訟代理人 陳敬升律師
受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年5月31日本院南投簡易庭111年度投簡字第310號第一審民事簡易判決提起上訴，本院於113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段0000地號土地分割為如附表二、附圖二所示，並依附表三所示之金額互為補償。

訴訟費用由兩造依附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

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，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。經查：被上訴人起訴請求分割坐落南投縣○○鎮○○段0000地號土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於兩造全體必須合一確定，為固有必要共同訴訟，上訴人提起本件上訴，因屬有利於共同

01 訴訟人之行為，依上開規定，上訴效力自及於原審其他共同
02 被告許武雄，合先敘明。

03 二、視同上訴人許武雄經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
04 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲
05 請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體事項

07 一、被上訴人主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所
08 示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民
09 法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件訴訟，請求
10 依如附表一、附圖一所示之方案（下稱甲方案）分割等語。
11 並於原審聲明：系爭土地應依甲方案分割。

12 二、上訴人則辯以：同意分割，但不同意甲方案，請求依附表
13 二、附圖二所示之方案分割系爭土地，及依旭弘不動產估價
14 師事務所不動產估價報告書（下稱本件估價報告）共有人相
15 互找補明細相互補償（即如附表三所示；下合稱乙方案）等
16 語。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

17 三、視同上訴人未於準備程序或言詞辯論期日到場，而其於原審
18 曾具狀稱：被上訴人為其胞妹，其願按應有部分比例與被上
19 訴人維持共有，同意依甲方案分割等語。

20 四、原審斟酌兩造主張及攻擊防禦方法之結果，判命系爭土地依
21 甲方案分割。上訴人不服提起上訴，並聲明：如主文第1、2
22 項所示。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

23 五、本院之判斷：

24 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
25 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
26 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
27 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
28 之分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段定
29 有明文。經查：系爭土地為兩造所共有，兩造應有部分如附
30 表一所示，無因物之使用目的不能分割或約定有不分割之期
31 限，且兩造無法協議決定分割方法等節，為兩造所不爭執，

01 並有土地登記第一類謄本附卷可證（見原審卷第85至87
02 頁），應屬真實。從而，被上訴人依前揭規定，請求分割系
03 爭土地，即屬有據。

04 (二)按以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就
05 共有物之一部分仍維持共有，民法第824第4項定有明文。裁
06 判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟
07 事件，法院定共有物之分割方法，不受當事人聲明之拘束，
08 然應斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及
09 價值、經濟效用等情，並符合公平原則，始得謂為適當。又
10 建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應
11 留設之法定空地。應留設之法定空地，非依規定不得分割、
12 移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項
13 之辦法，由中央主管建築機關定之，建築法第11條第1項前
14 段、第3項定有明文。另依建築基地法定空地分割辦法（下
15 稱分割辦法）第6條第1項之規定，建築基地之土地經法院判
16 決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政
17 機關應依法院判決辦理。

18 (三)經查：

19 1.系爭土地面積為520平方公尺，使用分區為鄉村區乙種建築
20 用地；系爭土地略呈長方形，地勢平坦，僅東南側面臨4公
21 尺寬巷道可對外出入；另系爭土地上坐落建物2棟，均有獨
22 立出入門戶，坐落系爭土地東側為上訴人所有、現由上訴人
23 居住使用之南投縣○○鎮○○路000○○號建物（下稱121-9
24 建物，且以下同路段逕以門牌號碼簡稱之）、西側則為視同
25 上訴人所有、現由被上訴人居住使用之122-1建物，2棟建物
26 中間目前鋪設水泥地置放活動車庫；此外，系爭土地西南側
27 尚遭訴外人所有122-2建物占用系爭土地18平方公尺等情，
28 有地籍圖謄本、土地登記第一類謄本、121-9、122-1建物登
29 記第一類謄本、原審勘驗測量筆錄、現況照片、國土測繪圖
30 資服務雲地籍圖、附圖三、122-2建物房屋稅籍證明書、本
31 件估價報告存卷可參（見原審卷第29、71至77、97至115

01 頁；本院卷第109頁；本件估價報告第20至21、25頁），堪
02 認屬實。

03 2.系爭土地分割方案之採取：

04 (1)系爭土地面積合計為520平方公尺，業如前述，且共有人為3
05 人，以原物分配並無困難，故應以原物分配系爭土地與兩
06 造。

07 (2)依乙方案之分割結果（即如附表二、附圖二所示），兩造受
08 分配如附圖二編號A、B所示之坵塊，形狀尚屬方正且深淺適
09 中，分割線亦為筆直，足使兩造有效規劃土地之整體利用。
10 又上訴人所有及居住使用之121-9建物，視同上訴人所有、
11 被上訴人居住使用之122-1建物，俱是坐落在其等所受分配
12 之坵塊上，而得使該等建物之經濟價值繼續發揮，堪認已考
13 量系爭土地目前之使用現狀。至於121-9建物後方雖尚建有
14 與該屋垂直之簡易鐵皮建物（即如附圖三編號A1所示之位
15 置），惟依該鐵皮建物與121-9建物係以磚造、水泥為建材
16 之差異，及121-9建物之配置圖顯示該建物係四邊方正之長
17 方形，並非將該鐵皮建物納入後之L型等情，可知該鐵皮建
18 物應係獨立於121-9建物所增建，此有現況照片、121-9建物
19 竣工圖附卷可參（見原審卷第107、167、169頁、(89)草鎮
20 建(使)字第00002號使用執照申請卷），參以上訴人陳稱：
21 願就占用被上訴人、視同上訴人分得部分拆除等語（見本院
22 卷第59頁），顯見上訴人無意保留該鐵皮建物，且拆除該鐵
23 皮建物亦無損121-9建物之建築結構及完整性，對上訴人而
24 言，並無不利益之情事。又考量被上訴人與視同上訴人為兄
25 妹關係、其等均同意按應有部分比例維持共有等情（見原審
26 卷第141、157頁），可見由其等就附圖二編號A所示之坵塊
27 維持共有，應符合其等受分配之意願。

28 (3)依甲方案之分割結果（即如附表一、附圖一所示），被上訴
29 人所受分配如附圖一編號1430(2)所示之坵塊，於系爭土地西
30 北側呈現L型，並嵌入上訴人所受分配如附圖一編號1430(1)
31 所示之坵塊，使兩造所受分配之坵塊，均呈現不平整形狀。

01 又該L型凸出部分所占面積有限，可利用程度較差，且與121
02 -9建物坐落之基地重疊，勢將造成121-9建物面臨部分拆除
03 之風險，對於系爭土地上經濟價值較高之建物保存並非有
04 利。

05 (4)又甲、乙方案主要差異在於兩造所受分配面積之不同，甲方
06 案係按兩造原應有部分比例折算之應有面積，乙方案則因上
07 訴人受分配121-9建物之基地使用面積，較其應有面積為
08 多，故就兩造應有面積之增減，互為補償。參諸系爭土地因
09 121-9建物領有使用執照，依該使用執照所載之基地使用面
10 積，屬建築法第11條第1項之建築基地，為供建築物本身所
11 占之地面及其所應留設之法定空地，而經套繪管制；如依竣
12 工圖所載之整界線（即如附圖二所示之位置）辦理分割，則
13 不受分割辦法之限制，得檢具竣工圖說逕向地政事務所申請
14 分割作業，分割出來之土地部分則自動解除使用執照之套繪
15 管制。如未依整界線劃定分割範圍，雖需受分割辦法之限
16 制，但依分割辦法第6條第1項規定，系爭土地如經裁判分
17 割，仍得辦理分割登記，嗣再依土地所有權人及建築物所有
18 權人之需求，向南投縣草屯鎮公所申辦法定空地分割等情，
19 有南投縣○○鎮○○000○○00○○00鎮○○○○0000000000
20 號、113年4月15日草鎮工字第1130010639號、南投縣草屯地
21 政事務所113年5月1日草地二字第1130001808號函在卷可稽
22 （見本院卷第111、167至173、183至184頁）。是甲、乙方
23 案雖均得辦理分割登記，惟乙方案係依121-9建物之整界線
24 分割，依前揭函覆說明，被上訴人及視同上訴人受分配之坵
25 塊，即自動解除套繪管制，而不再受建築法第11條第3項之
26 限制；如依甲方案為分割，則被上訴人及視同上訴人受分配
27 之坵塊，仍受建築法第11條第3項之限制，而不得分割、移
28 轉，或重複建築使用，該分得部分僅得作為低度利用，顯將
29 影響市場價格，致未來利用價值有所減損。縱嗣後得向建築
30 主管機關申請法定空地分割，依前揭南投縣草屯鎮公所函覆
31 說明，需由土地所有權人檢附相當之文件為申請，且仍須符

01 合建蔽率、容積率、連接建築線、畸零地調整地形或合併使
02 用等建築法規限制，亦無法有效解決系爭土地遭套繪管制之
03 現況。考量甲方案之分割結果，無法有效解決系爭土地遭套
04 繪管制之現況，且將影響原有合法建築之存續，縱由各共有
05 人取得各自之應有面積，亦難認符合兩造之利益。

06 (5)至被上訴人雖稱：上訴人得就其分得之坵塊，將法定空地的
07 比例挪至其所有相鄰同段1428-1地號土地，一同解除套繪管
08 制等語（見本院卷第133、226頁），惟就該辦理事項經南投
09 縣○○鎮○○000○○00○○00鎮○○○○0000000000號及前
10 揭函覆稱：需由起造人委由開業建築師依建築法及建築技術
11 規則等規定依法申請建築執照併同121-9建物檢討相關規
12 定；或依整界線辦理分割作業後，剩餘基地再與同段1428-1
13 地號土地合併建築使用等語（見原審卷第201至202頁；本院
14 卷第168頁），可見在未經上訴人循上開申請程序重新檢
15 討、調整或變更建築基地使用範圍前，系爭土地仍受有套繪
16 管制；況上訴人是否欲就其相鄰土地為合併建築使用，屬其
17 對該土地使用規劃之自由，尚不得於本件分割共有物事件責
18 令其為之，是被上訴人上開所陳，並無足取。

19 (6)綜上，本院審酌共有人之意願、系爭土地使用現況、將來建
20 築利用價值、兩造間之公平等因素後，認以乙方案分割系爭
21 土地較為妥適，符合共有人整體利益，而屬可採之分割方
22 法。

23 (四)共有人間之金錢補償：

24 1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
25 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
26 明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分
27 之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之
28 比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配
29 原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條
30 第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，以金
31 錢補償之。

01 2.經查：依乙方案之分割結果，因兩造所受分配之如附圖二編
02 號A、B所示之坵塊，與兩造就系爭土地應有部分所折算之應
03 有面積不符而有所差異，且被上訴人及視同上訴人所受分配
04 之坵塊，部分遭他人占用土地，亦因土地利用之條件不同，
05 導致價值有所差異，故其等自當以金錢補償之。而本件經本
06 院囑託旭弘不動產估價師事務所由林素華不動產估價師以比
07 較法、土地開發分析法鑑定後，結果依乙方案分割系爭土地
08 後，上訴人應依附表三所示之金額補償被上訴人及視同上訴
09 人，此有本件估價報告、旭弘不動產估價師事務所113年8月
10 1日旭估字0000000-0號函暨所附不動產估價報告書摘要(補
11 充)存卷可憑（見本院卷第199至201頁）。上開估價報告書
12 乃係由本院委請不動產估價師鑑定而得之結論，該估價師有
13 專業證照且與系爭土地共有人均無利害關係，其所為鑑定既
14 係本於中立客觀立場及專業知識而為之，自有相當之憑信
15 性；且兩造當庭均對估價報告書所載之補償結果無意見（見
16 本院卷第227頁）。本院審酌上情，故命上訴人應分別補償
17 被上訴人新臺幣（下同）33萬66元、視同上訴人165萬328元
18 即如附表三所示，應屬允當。

19 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之
20 規定請求分割系爭土地後，本院認以乙方案分割系爭土地為
21 適當。原審未及審酌上訴人提出之乙方案，准依甲方案分
22 割，容有未洽，上訴意旨指摘原判決分割方法不當，求予廢
23 棄改判，為有理由，爰諭知如主文第1、2項所示。

24 七、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第
25 一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行
26 程度以書面通知該第三人；應有部分有抵押權者，其權利不
27 因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未
28 參加者，其權利移存於抵押人所分得之部分，民事訴訟法第
29 67條之1第1項、民法第824條之1第2項第3款定有明文。經
30 查：上訴人就系爭土地應有部分設定抵押權予合作金庫商業
31 銀行股份有限公司（下稱合庫銀行），且經原審告知訴訟

01 後，合庫銀行並未參加訴訟一節，有土地登記謄本、送達證
02 書在卷可參（見原審卷第71至73、183頁），則揆諸前揭規
03 定，受告知人合庫銀行就上訴人於系爭土地應有部分之抵押
04 權於本件判決確定後，應移存於上訴人所分得如附圖二編號
05 B所示之坵塊上，附此敘明。

06 八、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
07 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
08 產，有抵押權；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一
09 併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權，民法第824條之
10 1第4項、第5項定有明文。準此，法院為裁判分割時，就原
11 物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢補償分別諭知，
12 以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記
13 時，一併登記。經查：系爭土地依乙方案分割，應由上訴人
14 以金錢補償被上訴人及視同上訴人，業如前述，則如附表三
15 所示應受補償之人，對於應付補償之人就其所分得之土地，
16 在如附表三所示之金額內，依前揭規定，依法有法定抵押
17 權。

18 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
19 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

20 十、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是
21 由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，故實質上並無所謂
22 何造勝訴、敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟
23 所得利益等情，認倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰
24 依民事訴訟法第80條之1之規定，認本件訴訟費用，應由兩
25 造依附表四「訴訟費用負擔比例」欄所示分擔，較為公允，
26 爰諭知如主文第3項所示。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
28 民事第二庭 審判長法官 徐奇川
29 法官 曾瓊瑤
30 法官 魏睿宏

31 以上正本係照原本作成。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日

03 書記官 洪裕展

04 附件：

05 一、附表一：甲方案分割表。

06 二、附表二：乙方案分割表。

07 三、附表三：乙方案應受補金額配賦表。

08 四、附表四：訴訟費用負擔表。

09 五、附圖一：南投縣草屯地政事務所112年3月14日草土字第2450
10 0號土地複丈成果圖（即甲方案圖）。

11 六、附圖二：南投縣草屯地政事務所113年1月17日草土字第9500
12 號土地複丈成果圖（即乙方案圖）。

13 七、附圖三：南投縣草屯地政事務所111年4月18日草土字第4890
14 0號土地複丈成果圖（即現況勘測圖）。