

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第569號

上訴人 張伯階

訴訟代理人 林麗珍

侯志翔律師

被上訴人 張伯毅

清大建設有限公司(即張信雄等16人之承當訴訟人)

法定代理人 周宛儀

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年9月30日臺灣彰化地方法院109年度訴字第441號第一審判決提起上訴，本院於114年5月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落彰化縣○村鄉鎮○段0000地號土地，應分割如附圖二所示：(一)編號A面積169.17平方公尺及編號H面積500.57平方公尺，分歸上訴人取得；(二)編號B面積127.88平方公尺，分歸被上訴人張伯毅取得；(三)編號E面積457.24平方公尺、編號F面積533.81平方公尺、編號G面積165.97平方公尺，分歸被上訴人清大建設有限公司取得；(四)編號C面積214.91平方公尺、編號D面積209.29平方公尺，由兩造按原應有部分比例維持共有。並由上訴人依附表二所示金額補償被上訴人。

第一、二審訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人張伯毅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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：坐落彰化縣○村鄉鎮○段0000地號土地（下稱

系爭土地)為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土地並無依法令或因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟無法協議分割，而系爭土地上有伊居住之房屋，復為彰化縣歷史建築「大村貢旗洋樓」(下稱系爭歷史建築)之基地，伊配偶林麗珍為系爭歷史建築之管理人，分割方案應考量文化資產保存法(下稱文資法)之規定，將系爭歷史建築及伊房屋之坐落土地分歸伊所有，始符合管理與所有合一。爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項規定，請求分割系爭土地如附圖一(收件日期文號：民國112年10月18日、員土測字第1622號)所示，並依113年1月3日民事更正上訴聲明狀之找補金額表補償(原審依被上訴人清大建設有限公司【下稱清大公司】之原審方案判決，上訴人聲明不服，提起上訴)。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地應分割如附圖一所示，編號甲部分分歸上訴人所有，編號乙、乙1、乙2部分分歸清大公司取得，編號丙部分分歸被上訴人張伯毅取得，編號A、B由兩造按原應有部分比例維持共有。(三)兩造補償或受補償之金額如113年1月3日民事更正上訴聲明狀之找補金額表所示。

二、被上訴人方面：

(一)張伯毅則以：希望單獨取得土地，同意上訴人之附圖一方案。

(二)清大公司則以：系爭土地應分割如附圖二(收件日期文號：113年6月14日、員土測字第994號)所示，並依明驛不動產估價師事務所之估價報告互為補償。此方案各坵塊地形尚屬方正，且系爭歷史建築為上訴人所有，將該歷史建築及現況勘測圖(下稱現況圖)所示編號B建物(下稱B建物)之坐落基地分歸上訴人單獨取得，因上訴人應有部分僅8分之1，不宜再將現況圖編號C建物(下稱C建物)之基地由上訴人取得；而張伯毅並無使用系爭土地，將C建物之坐落範圍由張伯毅取得，可與上訴人兩兄弟自行協調。另上訴人之方案大幅增加其分得面積，侵害其他共有人權利，顯非公平，且私

01 設道路僅4公尺，不符建築技術規則設計施工編規定，請求
02 將系爭土地分割如附圖二所示等語。並答辯聲明：上訴駁
03 回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第29頁）：

05 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示。

06 (二)門牌號碼彰化縣○村鄉○○村○○○巷0號之系爭歷史建
07 築，於108年1月9日經彰化縣政府審議公告登錄為歷史建
08 築，定著土地為系爭土地。

09 (三)彰化縣政府於112年8月1日公告新增系爭歷史建築登錄定著
10 土地之範圍包含建築本體滴水線向外擴1.5公尺，及含入口
11 坡道範圍，坐落系爭土地之面積為500.57平方公尺。

12 (四)系爭土地現況及現使用人為彰化縣員林地政事務所112年2月
13 17日核發之現況圖所示。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
18 共有，應有部分如附表一所示，其使用分區及使用地類別為
19 特定農業區甲種建築用地，其他登記事項欄有註記「歷史建
20 築」等情，有土地登記謄本、地籍圖謄本、彰化縣員林地政
21 事務所（下稱員林地政）109年5月1日員地二字第000000000
22 0號函可稽（見原審卷一第25至33、161頁）；又系爭土地分
23 割筆數尚無限制，因有註記「歷史建築」，經員林地政函詢
24 彰化縣文化局，系爭土地為系爭歷史建築之坐落地號，依文
25 資法及相關規定等尚無不得分割之事項與限制等情，亦有員
26 林地政109年5月15日員地二字第0000000000號函可參（見原
27 審卷一第197頁），堪認系爭土地並無依法令不能分割情
28 事。本件復經上訴人、清大公司分別提出附圖一、附圖二之
29 不同分割方案，顯見系爭土地共有人間確無法以協議方式分
30 割土地，復查無系爭土地共有人之不分割約定。故上訴人依
31 上開規定請求裁判分割系爭土地，應屬有據。

01 (二)按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
02 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
03 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
04 人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
05 就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、
06 第4項亦有明定。復按定共有物分割之方法，固可由法院自
07 由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價
08 格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及
09 全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分
10 割。又分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割
11 共有物土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割
12 或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分
13 割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各
14 共有人單獨所有（最高法院96年度台上字第108號判決意旨
15 參照）。經查：

16 1.系爭土地面積2378.84平方公尺，地形接近方正，土地北側
17 及東南側臨貢旗一巷，系爭土地上有3棟建物，均未辦理建
18 物保存登記，分別為現況圖編號A、B、C建物（見本院卷一
19 第125頁），其中A建物即為系爭歷史建築，B、C建物均為上
20 訴人所有，餘為空地，有員林地政110年6月10日員地二字第
21 0000000000號函、現況圖可佐（見原審卷一第411頁、本院
22 卷一第125頁），並經本院會同兩造及員林地政人員到場履
23 勘無誤，有勘驗筆錄、現場簡圖、現況圖可稽（見本院卷一
24 第115至119、123至125頁），復為兩造所不爭執，堪可認
25 定。

26 2.彰化縣政府於112年8月1日公告新增系爭歷史建築登錄定著
27 土地之範圍包含建築本體滴水線向外擴1.5公尺，及含入口
28 坡道範圍，系爭歷史建築坐落系爭土地之面積為500.57平方
29 公尺，有彰化縣政府公告為憑（見本院卷一第189至190
30 頁）；而該歷史建築為上訴人所有，可參上訴人提出之彰化
31 縣地方稅務局房屋稅籍證明書，並為兩造不爭執（見本院卷

二第145、132頁）；系爭歷史建築之管理人為上訴人配偶林麗珍，此有彰化縣政府110年8月27日府授文資字第1100301036號發予系爭歷史建築管理人之函文可參（見原審卷二第17頁）。考量系爭歷史建築之保存、管理維護，暨上訴人主張其欲分得系爭歷史建築之坐落土地範圍，故系爭歷史建築之坐落土地宜分歸上訴人取得。

3.關於分割方案部分，上訴人主張之附圖一方案（見本院卷一第217頁）為張伯毅所同意，清大公司則主張以附圖二方案（見本院卷一第295頁）分割。上訴人雖主張分得系爭歷史建築及B、C建物之坐落土地範圍，然上訴人之應有部分僅8分之1，換算可分得系爭土地面積為297.36平方公尺，惟附圖一方案（見本院卷一第217頁）上訴人分配之編號甲部分土地面積達971.51平方公尺，大幅增加上訴人取得之土地面積，致應有部分達4分之3之清大公司僅分得不到其應有部分之半數面積（應有部分4分之3換算為1784.13平方公尺，附圖一方案編號乙、乙1、乙2部分合計僅832.22平方公尺），其中並有不規則之地形，對於其他共有人極為不公，自非適當之分割方法。

4.清大公司之附圖二方案，將系爭歷史建築及B建物之坐落土地範圍分歸上訴人取得，至於C建物之坐落土地範圍雖分由張伯毅取得，然張伯毅自承其並未使用系爭土地（見本院卷二第133頁），且與上訴人為兄弟關係，彼等應可協商建物之存續與土地使用事宜；況C建物為40年之石棉瓦建物，有上訴人於原審之民事補正狀、地籍圖謄本、現場照片可參（見原審卷一第163至175、273頁），C建物為B建物之廚房，上訴人一家居住使用B建物等情（見本院卷二第27頁），堪認附圖二方案已考量系爭歷史建築之保存維護與上訴人之居住空間，較有利於全體共有人。

5.至上訴人主張：清大公司附圖二方案留設6米道路維持共有，然因文資法第39條規定及系爭歷史建築因素，清大公司將來建築執照核發結果必然低於1,000平方公尺建築面積，

01 留設6米通道減少實際能利用之土地面積，實非妥適等語
02 （見本院卷二第168、171至172頁）。按文資法第34條、第3
03 9條分別係關於營建工程或其他開發行為不得破壞歷史建築
04 之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞觀覽之通道，及主管機關
05 對於歷史建築保存用地開發行為及土地使用之相關規定；又
06 按基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計
07 在1,000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺，建築技術規則
08 建築設計施工編第2條第1項第4款亦有明定。而清大公司就
09 分得之土地將來如何開發建築規劃，尚屬未定，為免日後因
10 道路寬度不足，致土地開發受限，仍應依前述建築法規，留
11 設6公尺私設道路，對全體共有人較為有利。

12 (三)金錢補償部分：

13 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
14 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
15 明文。再按法院裁判分割共有物，應斟酌共有物之價格。倘
16 各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動
17 產，其價格不相當者，法院得命以金錢補償之，此受分配之
18 不動產價格情形，原則應以事實審言詞辯論終結時之狀態為
19 準（最高法院113年度台上字第1610號判決參照）。經本院
20 委由明驛不動產估價師事務所就附圖二方案共有人間應互為
21 補償之金額為鑑定，經該所就系爭土地進行一般因素、不動
22 產市場概況因素、影響價格之區域因素及土地個別因素分
23 析，並按不動產估價技術規則相關規定，採用比較法與土地
24 開發分析法各60%、40%權重，計算系爭土地正常單價，復考
25 量分割後各宗地個別條件因素差異，以及文資法對其土地使用
26 管制規定，進行比較分析調整，以求取分割後各宗土地合
27 理地價，有該事務所113年11月20日函覆本院之估價報告書
28 可參（見本院卷二第5頁、外放估價報告書第59至68頁），
29 該估價報告應屬可採。

30 2.上訴人雖質疑該估價報告未採接近系爭土地之土地為比較基
31 準，其鑑價高估而不合理云云，並提出鄰近系爭土地之實價

查詢服務資料為證（見本院卷二第33至51頁）。然該事務所已敘明系爭土地為非都市土地之甲種建築用地，其係供山坡地範圍外之農業區內建築使用，另該用地類別係非依計畫而依劃設當時土地使用現況設置，故常見零星之分布且多已建築使用，故此類交易實例之蒐集常因勘估標的附近缺乏符合上述蒐集原則之實例，而以距離稍遠、替代性較高之交易實例為比較標的。貴院提供實價登錄資料內容分析，住宅區實例因使用管制不同而不予採用，其餘鎮北段交易實例為特殊關係間交易或持分交易者，其實例價格非屬正常價格亦不予採用，另鎮北段694地號因交易價格明顯低於市場行情，推測交易條件具特殊因素故不予採用。總言之，報告書價格推估過程已充分檢視近鄰地區相關交易實例並選取具替代性實例為比較標的，其最終價格亦符合市場價格水準，比較標的採用當無疑義等語，有明驛不動產估價師事務所114年2月28日（114）明估字第0000000號函可參（見本院卷二第103至105頁），是上訴人上開指摘，為無可採。

3.從而，本院認系爭土地應分割如附圖二方案，已如前述，參酌明驛不動產估價師事務所之估價報告，依該方案分割系爭土地後，應由上訴人依附表二所示金額補償張伯毅、清大公司。

五、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項規定，請求裁判分割系爭土地，依法有據。本院審酌上情，認應按附圖二所示方案分割，並依附表二所示金額補償，較為適當。原審判命之分割方法，未及審酌系爭歷史建築嗣經公告之定著土地範圍已有異動，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，爰由本院廢棄改判如主文第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，關於訴訟費用之負擔，自應由全體共有人按應有部分比例分擔，方屬公允，爰諭知如主文第3項所示。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

民事第七庭 審判長法官 陳得利

法官 黃玉清

法官 廖欣儀

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳慈傳

中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

附表一：各共有人應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	張伯階	1/8
2	張伯毅	1/8
3	清大建設有限公司	3/4

附表二：各共有人間應互為找補金額表（見估價報告書首頁）

應提供補償者	應受補償人及受補償金額		合計

(續上頁)

01

	張伯毅	清大建設 有限公司	
張伯階	249萬6,542元	328萬3,080元	577萬9,622元