

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第492號

上訴人 詠展建設有限公司

法定代理人 葉潤堂

訴訟代理人 趙惠如律師

被上訴人 葉順隆

葉昇宏

葉个魁

葉尚文

葉柏體

葉健偉

葉黃秀楨

鍾宛伶

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8月30日臺灣彰化地方法院111年度訴字第55號第一審判決提起上訴，本院於112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段00地號土地(面積79.75平方公尺)，分割如附圖(二)及附表(二)所示。但兩造應按附表(四)所示金額互為補償。

三、第一、二審訴訟費用，由兩造按附表(一)所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知，均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

01 造辯論而為判決。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：坐落彰化縣○○鎮○○段00地號、面積79.75
04 平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造共有，應有部分如
05 附表(一)所示，系爭土地無不能分割之情形，亦無不得分割之
06 約定，惟兩造無法達成分割之協議，伊請求判決分割。爰依
07 民法第823條、第824條規定，求為按如附圖(一)所示方法為分
08 割之判決。

09 二、被上訴人方面：除被上訴人葉个魁、葉尚文曾於準備程序期
10 日到庭表示不同意上訴人提出之分割方案，且希望將應有部
11 分出賣予上訴人外，其餘被上訴人均未到庭表示意見或提出
12 其他分割方案。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限。又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
17 滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
18 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
19 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
20 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
21 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
22 賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中
23 有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償
24 之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
25 就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824
26 條第2項至第4項分別定有明文。

27 1.查系爭土地係「變更高速公路彰化交流道附近特定區計畫
28 案」之計畫道路用地，有彰化縣○○鎮都市計畫土地使用
29 分區證明書一紙在卷可稽（見原審卷第131頁）。

30 2.又系爭土地為兩造共有，應有部分如附表(一)所示，系爭土
31 地並無因物之使用目的而不能分割之情事，亦未訂有不分

01 割之協議，但無法達成協議分割等事實，業據上訴人提出
02 土地登記簿謄本、地籍圖謄本為證(本院卷第245-253頁、
03 原審卷第29頁)，且為兩造所不爭執。參照上開說明，上
04 訴人依民法第823條第1項、第824條第2項至第4項之規
05 定，請求判決分割系爭土地，應屬可採。

06 (二)次按，分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第
07 824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量權，
08 不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，
09 故法院自應依共有物之性質、價值及使用狀態，並斟酌各共
10 有人之意願、利害關係，分割後之經濟效用及分得部分之利
11 用價值，符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而
12 為公平之分割。經查：

13 1.上訴人固主張系爭土地應按附圖(一)之方案為分割，惟系爭
14 土地為道路用地，乃彰化縣○○鎮○○路之一部分。系爭
15 土地之南側，其中同段00、0000、0000地號土地分別為訴
16 外人吳○明、被上訴人鍾宛伶、訴外人郭○娟所有，其上
17 並分別坐落門牌號碼彰化縣○○鎮○○路000號、000號及
18 000號房屋(下稱000號等3棟房屋)；而同段0000、00000、
19 00000、00000、00000地號土地，為上訴人所有，
20 並由上訴人在其上興建房屋(尚未完工)；另同段00000地
21 號土地，則為上訴人與訴外人吳○明、吳○樺、及被上訴
22 人鍾宛伶共有，係留供上訴人在該地段所興建房屋之通
23 路，此有土地登記簿謄本在卷可稽(本院卷第255-307
24 頁)，並經本院至現場履勘，製有勘驗筆錄及現場照片可
25 證(本院卷第117-127頁)。由此可知，系爭土地，目前不
26 僅係作為000號等3棟房屋進出○○路之必經之地；日後上
27 訴人所興建之房屋，亦必須經由系爭土地進出○○路。基
28 上，若按附圖(一)之方案為分割，固能解決上訴人興建之房
29 屋日後進出○○路的問題，惟仍無法解決000號等3棟房屋
30 進出○○路的問題，不符經濟效用及公共利益，自非妥適
31 之分割方法。

01 2.反之，若按附圖(二)之方案分割，將系爭土地分為4筆，其
02 分割線均自南側各筆土地之地籍線往北予以延伸：

03 (1)其中編號A、及A-1分由上訴人取得，如此一來，上訴人
04 所興建之房屋，即可經由編號A之土地，對外通行至○
05 ○路；而0000地號土地之所有權人即訴外人郭○娟，亦
06 可單獨與上訴人協商處理編號A-1土地之通行問題。

07 (2)另0000地號土地為被上訴人鍾宛伶所有，其與被上訴人
08 葉健偉則均居住於000號房屋，業據鍾宛伶之子葉○豪
09 陳明在卷(見本院卷第119頁勘驗筆錄)，故將編號B之土
10 地分配予被上訴人鍾宛伶及葉健偉維持共有，亦可解決
11 0000地號土地對外通行至○○路的問題。

12 (3)至於編號C部分，則位於00地號土地通行○○路之範
13 圍，且面積僅8.59平方公尺，不宜再為細分，將之分由
14 本件其他6位共有人取得，亦有利於00地號土地之所有
15 權人日後與編號C土地之共有人協商或洽購編號C之土
16 地，以解決通行問題。

17 3.基上，本院審酌系爭土地之性質、地理位置、經濟效用及
18 全體共有人之利益等，認採附圖(二)之分割方案，較為適當
19 且公平。而各共有人分割後之位置、面積及應有部分比
20 例，則詳如附表(二)所示。

21 (三)土地價值差額之補償部分：

22 1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
23 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
24 定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀
25 之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移
26 轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物
27 分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較
28 低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即
29 應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，
30 並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原
31 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號裁判參照)。

2. 查兩造共有之系爭土地依附圖(二)原物分配方式分割結果，各共有人實際所分得之土地面積價值與按其應有部分比例原應受分配之土地面積價值，二者互為增減(詳如附表(三)所示)，業經石亦隆不動產估價師事務所估價明確，有該事務所製作之不動產估價報告書附卷可稽。茲上開估價報告書，乃參酌政策面及經濟面等一般因素，不動產市場發展及價格水準之分析，鄰近土地、建物之利用情形，鄰近地區之公共設施概況、交通運輸概況、產業活動概況、未來發展趨勢，以及個別土地條件、法定使用管制等個別因素而為鑑定，且兩造對該估價結果均未表示異議，其估價結果自足採憑。揆諸前開規定及裁判意旨，兩造自應按各該分得部分土地價值之高低，互以金錢補償，亦即，分得價值較高之共有人就其超出應有部分價值之差額部分，自有對分得價值較低之其他共有人予以金錢補償之必要，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨，本院因命兩造共有人應按如附表(四)所示各該金額相互補償，以符公平原則。

四、綜上所述，本院斟酌系爭土地分割後之經濟效益、共有人之意願、目前土地使用現況等，認系爭土地應採附圖(二)之方式分割，各共有人所分得之各該編號土地及其面積分別詳如附表(二)所載，並由兩造按如附表(四)所示各該金額相互為金錢之補償，較為合理及公平適當。原判決所定之變價分割方法，未慮及系爭土地及鄰地之使用現況，以及通行等問題，所定分割方法尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2、3項所示。

五、復按，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：1、權利人同意分割。2、權利人已參加共有物分割訴訟。3、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。查本件上訴人前曾將系爭土地所有權應有部分設定抵押權予訴外人京城商業銀行股份有限公司（下稱京城商銀），並於110年3月15日辦妥抵押權設定登記，有土地登記謄本在卷可憑（本院卷第249頁）。京城商銀於受告知訴訟後，並未參加本件訴訟。是依民法第824條之1第2項第3款規定之意旨，京城商銀之抵押權於本件共有物裁判分割之形成判決確定後，依法自應移存於抵押人即上訴人所分得之如附圖(二)所示編號A、及A-1部分土地，附此敘明。

六、末按，分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平，故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造依如附表(一)所示應有部分比例負擔較為合理。

七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘主張或陳述及其攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，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 112 年 6 月 30 日

民事第七庭 審判長法官 吳美蒼

法官 唐敏寶

法官 高英賓

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

附表(一)：

01

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	詠展建設有限公司	13/18	13/18
2	葉順隆	2/72	2/72
3	葉昇宏	1/36	1/36
4	葉个魁	1/54	1/54
5	葉尚文	1/54	1/54
6	葉柏體	1/54	1/54
7	葉健偉	1/36	1/36
8	葉黃秀楨	4/36	4/36
9	鍾宛伶	1/36	1/36

02

附表(二)：附圖(二)之分割表

03

編號	面積 (平方公尺)	權利人 (共有人)	應有部分	備 註
A	52.75	詠展建設有限公司	1/1	單獨所有
A-1	9.97	詠展建設有限公司	1/1	單獨所有
B	8.44	葉健偉	1/2	按左列比例 維持共有
		鍾宛伶	1/2	
C	8.59	葉黃秀楨	12/24	按左列比例 維持共有
		葉順隆	3/24	
		葉昇宏	3/24	
		葉个魁	2/24	
		葉尚文	2/24	
		葉柏體	2/24	

04

附表(三)：分割前後價值及差額找補表

05

各共有人	持分面積 (m ²)	分配面積 (m ²)	持分價值 (元)	分配價值 (元)	超額分配 應提供補償	分配不足 應接受補償
葉順隆	2.22	1.07	30,009	14,510		15,499

(續上頁)

01

葉昇宏	2.22	1.07	30,009	14,510		15,499
葉个魁	1.47	0.72	19,871	9,764		10,107
葉尚文	1.47	0.72	19,871	9,764		10,107
葉柏體	1.47	0.72	19,871	9,764		10,107
葉健偉	2.22	4.22	30,010	57,240	27,230	
葉黃秀楨	8.86	4.29	119,768	58,177		61,591
鍾宛伶	2.22	4.22	30,010	57,240	27,230	
詠展建設 有限公司	57.60	62.72	778,624	847,074	68,450	
合計	79.75	79.75	1,078,043	1,078,043	122,910	122,910

02

03

附表(四)：附圖(二)分割方案之個別差額找補表(單位：新台幣元)

應付補償人 應受補償人	葉健偉	鍾宛伶	詠展建設有限公司	受補償金合計
葉順隆	3,434	3,434	8,631	15,499
葉昇宏	3,434	3,434	8,631	15,499
葉个魁	2,239	2,239	5,629	10,107
葉尚文	2,239	2,239	5,629	10,107
葉柏體	2,239	2,239	5,629	10,107
葉黃秀楨	13,645	13,645	34,301	61,591
應補償金合計	27,230	27,230	68,450	122,910