

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第67號

上訴人 曾章益
訴訟代理人 鄭智文律師
視同上訴人 曾進財
訴訟代理人 曾宇鍾
視同上訴人 曾達隆
曾靜蘭
被上訴人 拓暘企業有限公司

法定代理人 楊淑晴
訴訟代理人 施廷勳律師
複代理人 張幸茵律師
受告知人 有限責任彰化第六信用合作社

法定代理人 溫永春
受告知人 陳建智

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年12月30日臺灣彰化地方法院109年度重訴字第150號第一審判決提起上訴，本院於111年12月21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○○市○○段000地號土地分割如後附附圖二即彰化縣彰化地政事務所111年6月9日彰土測字第0000號土地複丈成果圖F案所示，即各共有人分得土地編號及面積分別詳如附表一□欄所示。兩造應按如附表二所示金額互為金錢補償。
 - 三、第一、二審訴訟費用，由兩造各依如附表一□欄所示應有部分比例負擔。
- 事實及理由

01 壹、程序方面：

02 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
03 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
04 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第
05 1款定有明文。

06 二、查被上訴人請求分割兩造共有坐落彰化縣○○市○○段0○
07 ○0000地號土地(下稱系爭土地)，其訴訟標的對於兩造必須
08 合一確定，為固有必要共同訴訟。本件雖僅由上訴人曾章益
09 提起上訴，因屬有利於共同訴訟人之行為，依前述規定，其
10 上訴效力及於同造未聲明上訴之曾進財、曾達隆、曾靜蘭
11 (下稱曾進財等3人，後2人下稱曾達隆等2人)，亦即曾進財
12 等3人應視為已有合法之上訴，爰併列為上訴人。

13 貳、實體方面：

14 一、被上訴人主張：

15 系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分比例詳如附表一□
16 欄所示，並無因物之使用目的不能分割之情形，亦無不分割
17 之約定，茲無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條
18 規定，請求依附圖一即彰化縣彰化地政事務所(下稱彰化地
19 政)110年9月17日彰土測字第0000號土地複丈成果圖所示C案
20 (下稱C案)分割，或依附圖二即彰化地政111年6月9日彰土測
21 字第0000號土地複丈成果圖所示F案(下稱F案)分割，即各共
22 有人分得土地編號及面積分別詳如附表一□□欄所示，並依
23 附表二所示金額【即鼎諭不動產估價師事務所(下稱鼎諭事
24 務所)111年6月22日編號鼎(法)0000000-0不動產估價報告書
25 (下稱系爭報告)所附配賦表】互為找補。

26 二、上訴人與視同上訴人陳述：

27 (一)曾章益部分：

28 原審採用被上訴人所提C案分割，分配給曾章益之編號A、A1
29 坵塊，其中編號A坵塊面積最小，編號A1坵塊不方正，面臨
30 東側私設道路是斜角，車輛進出困難，對曾章益顯然不利，
31 應非公平妥適方案。至曾章益所提附圖三即彰化地政111年6

01 月2日彰土測字第0000號土地複丈成果圖所示G案(下稱G
02 案)，對於全體共有人均屬公平妥適，爰請依G案分割，並依
03 如附表三所示金額(即系爭報告所附配賦表)互為找補。

04 (二)曾進財等3人部分：

05 請求依C案或G案分割，曾靜蘭最後則稱依C案分割。

06 三、原審判決系爭土地依C案分割，曾章益不服原審判決，提起
07 上訴；兩造之聲明如下：

08 (一)曾章益之上訴聲明：

09 1.原判決廢棄。

10 2.系爭土地應依G案分割，並依附表三所示金額互為找補。

11 (二)曾進財等3人之聲明：

12 1.原判決廢棄。

13 2.系爭土地應依C案分割，或依G案分割，並依附表三所示金額
14 互為找補。

15 (三)被上訴人之答辯聲明：

16 上訴駁回。

17 四、兩造不爭執事項：

18 (一)系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分比例詳如附表一□
19 欄所示(見原審卷第13-15頁)。

20 (二)系爭土地使用分區與使用地類別屬高速公路彰化交流道附近
21 特定區計畫住宅區(見原審卷第23頁)。

22 (三)曾達隆等2人為親兄妹，曾進財為曾達隆等2人之叔，曾章益
23 為曾達隆等2人之侄。

24 (四)系爭土地上之地上物及使用現況詳如附表四所示(彰化地政1
25 09年12月8日彰土測字第0000號土地複丈成果圖)，均屬未保
26 存登記之建物(見原審卷第25-27、113-123頁)。

27 (五)系爭土地之聯外道路位於北側6公尺寬之○○路000巷(下稱2
28 40巷；見原審卷第25-2頁、本院卷第67頁)。

29 (六)000、000-0、000-0等3筆地號土地係訴外人即曾章益之父曾
30 灶旺所有(見本院卷第81-91頁)，使用分區與使用地類別與
31 系爭土地相同。

01 五、兩造爭執事項：

02 系爭土地應採用何方案((一)曾章益所提G案、(二)被上訴人所提
03 C案或F案)，較為公平適當？

04 六、本院之判斷：

05 (一)分割方案部分：

06 按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
07 物」、「分割之方法，不能協議決定者...，法院得因任何
08 共有人之請求，命為下列之分配：□以原物分配於各共有
09 人。...以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情
10 形，得就共有物之一部分仍維持共有」，民法第823條第1項
11 前段、第824條第2項第1款前段、第4項分別定有明文。經
12 查：

- 13 1.系爭土地為兩造共有，屬都市計畫住宅區用地(見兩造不爭
14 執事項第(一)(二)項)，並無因物之使用目的不能分割之情形，
15 共有人間亦無不分割之約定，亦為兩造所不爭執，則被上訴
16 人本於共有物分割請求權，請求分割系爭土地，於法洵無不
17 合，應予准許。
- 18 2.系爭土地西北坵塊上各有曾章益、曾達隆等2人之樓房或平
19 房等建物，其餘大都為空地；又系爭土地之聯外道路位於北
20 側東西北向寬度6公尺之000巷(見兩造不爭執事項第(四)(五)
21 項)。
- 22 3.經核曾章益所提G案，與被上訴人所提C案、F案，有諸多相
23 似之處，即將曾章益、曾達隆等2人樓房坐落基地分配予其
24 等，分割後該等建物大都仍可繼續保留使用，並於東邊規劃
25 南北向寬度6公尺之私設道路，以供分得南邊裡地之共有人
26 對外聯絡，且各共有人分得坵塊分別面臨000巷或私設道
27 路，出入無礙，以供日後申請合法建築使用；復將應有部分
28 面積較小，且具兄妹關係之曾達隆等2人分在同一坵塊，以
29 維持其等建物使用之完整性，與將來供申請合法建築使用。
- 30 4.再核G案，曾章益分得編號A、A1坵塊，均面臨000巷，日後
31 可供建造2間住宅兼店舖使用，以曾章益應有部分僅8分之

01 1，分得坵塊占面臨000巷寬度比例逾4成；反觀被上訴人應
02 有部分8分之5，分得坵塊占面臨000巷之寬度比例約3成5，
03 日後供建造2間住宅兼店舖使用，尚有未足。由此可見，G案
04 顯然獨厚曾章益一人，且對被上訴人顯然不利，難謂公平適
05 當。

06 5.另核C案、F案，被上訴人分得面臨000巷寬度比例，與其應
07 有部分比例面積約略相當，曾進財與曾章益分得第2坵塊，
08 均面臨東側私設道路，日後均可供建築使用，其中曾章益分
09 得坵塊猶可與西側其父曾灶旺所有000、000-0、000-0等3筆
10 地號土地，合併規劃建築使用。惟C案各共有人分得坵塊，
11 既有面臨現有道路與私設道路之別，亦有單面或雙面臨路之
12 分，且臨路寬度、深度與其等應有部分比例未盡相符，暨坵
13 塊之完整性不一，未經原審囑託鑑定分得坵塊與應有部分價
14 值之差異，且兩造於上訴後均無意將C案囑託鑑定，難謂公
15 平適當，應難採用。反觀F案已囑託鼎諭事務所鑑定，自無C
16 案前述缺點存在，再參以各共有人分得坵塊，均較C案更為
17 方整，分割後各坵塊臨路寬度及可供合法建築之面積，均與
18 應有部分面積較為相當，應屬較能兼顧全體共有人利益之方
19 案。

20 6.綜上，本院斟酌當事人之意見、共有物之性質、分割前之使
21 用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利
22 益等有關情狀，並考量分割後土地通行及居住或建屋等因
23 素，因認F案較合乎地盡其利及公平原則，而為系爭土地適
24 當之分割方法，應堪採用。

25 (二)找補部分：

26 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
27 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
28 明文。又法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分
29 之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按應有部分之
30 比例定其分配，方屬公平。惟依其價值按應有部分比例分配
31 原物，如有害經濟上之利用價值者，則應認有民法第824條

01 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
02 錢補償之(最高法院72年度台上字第829號判決參照)。

03 2.查系爭土地依F案所示分割方法為分割，分割後各坵塊經濟
04 價值顯非相當，為共有人間分配公平起見，自應鑑估個別坵
05 塊之價格，以為共有人間互相找補之依據。

06 3.本院因此將F案所示分割方法，囑託鼎諭事務所依各共有人
07 分得土地價值及應相互補償金額為鑑定。經鑑定結果，認各
08 共有人原應有部分之價值及分割後取得土地之價值比較後，
09 其相互間應找補之差額詳如附表二所示，此有鼎諭事務所出
10 具系爭報告可憑。觀諸系爭報告乃鼎諭事務所依不動產估價
11 技術規則相關規定，並針對勘估標的近鄰地區當地市場供
12 需、交易慣例，及個別條件、區域條件等影響價格因素，以
13 及現場實地履行勘查、市場調查所得資訊，且在符合不動產
14 估價規則下，運用不動產估價原理、邏輯推論方法及經驗法
15 則，不動產估價作業進行以市場比較法、土地開發分析法及
16 敏感度測試數學模型分析法進行評估，而作成系爭報告，並
17 說明兩造分割後所取得土地價值及應找補金額如附表二所示
18 (見系爭報告第21、65頁)，自堪採為兩造補償之基準。

19 (三)抵押權轉載部分：

20 1.按「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
21 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
22 質人所分得之部分：☐權利人同意分割。☐權利人已參加共
23 有物分割訴訟。☐權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項
24 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
25 項、第2項或第899條第1項規定」，為民法第824條之1第2
26 項、第3項所明定。

27 2.查被上訴人先後於109年5月、110年11月間，將其所有系爭
28 土地應有部分8分之5設定抵押權予訴外人有限責任彰化第六
29 信用合作社(下稱六信)、陳建智(下稱六信等2人)，嗣經上
30 訴人聲請對六信等2人為訴訟告知(見原審卷第10頁、本院卷
31 一第245-252頁)，六信等2人於言詞辯論終結前均未參加，

01 依民法第824條之1第2項第3款規定，本件裁判分割後，六信
02 等2人之抵押權應移存於分割後被上訴人所分得土地。又民
03 法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律規定之法定效
04 果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主
05 文內諭知，僅於判決理由中說明為已足，附此敘明。

06 七、綜上所述，被上訴人主張系爭土地並無不分割之特約，又無
07 不能分割之情，既屬可信；則被上訴人訴請裁判分割系爭土
08 地，即無不合；本院審酌系爭土地使用現況、對外通行條
09 件、整體土地之經濟效用及全體共有人之利益等情，認系爭
10 土地以原物分割，並以F案所示分割方法為分割，且依附表
11 二所示金額互為補償，當為合理、公平及符合系爭土地分割
12 之整體效益與共有人全體之利益。是原判決所採C案所示分
13 割方法，並未諭知補償，容有未洽。則上訴論旨指摘原判決
14 不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決予以廢
15 棄，改判如主文第2項所示。

16 八、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
17 公平者，法院得酌量情形，命勝訴當事人負擔其一部，民事
18 訴訟法第80條之1定有明文。兩造就分割系爭土地無法達成
19 協議而涉訟，上訴人提起上訴雖為有理由，惟被上訴人之應
20 訴係因訴訟性質使然，所為抗辯乃伸張或防衛權利所必要，
21 且共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，使各共有人取得
22 各自獨立使用分得部分之權能，對上訴人而言仍屬有利，故
23 本件上訴訴訟費用亦命上訴人負擔其一部，以符公允，爰就
24 本件訴訟費用命各按應有部分比例負擔。

25 九、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
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，併此敘明。

28 十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
29 78條、第80條之1、第85條第1項前段，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日
31 民事第二庭 審判長 法 官 楊 國 精

法官 林 筱 涵

法官 陳 正 禧

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）。因疫情而遲誤不變期間，得向法院聲請回復原狀。

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 三 軫

中 華 民 國 112 年 1 月 11 日

附表一：

編號	☐ 共有人	☐ 應有部分	☐ 應有部分 面積(m ²)	☐ F案分得坵塊 與面積(m ²)	☐ 備註
1	拓暘企業 有限公司	8分之5	851.88	(1)編號C(116) (2)編號C1(114) (3)編號C2(440) (4)編號E(291)	(1)編號E由全體共有人 依原應有部分比例 共有取得 (2)編號B由曾達隆、曾 靜蘭依應有部分2分 之1共有取得□
2	曾進財	8分之1	170.38	(1)編號D(134) (2)編號E(291)	
3	曾達隆	16分之1	85.19	(1)編號B(134)	
4	曾靜蘭	16分之1	85.19	(2)編號E(291)	
5	曾章益	8分之1	170.38	(1)編號A(45) (2)編號A1(89) (3)編號E(291)	
合計		1	1,363	-----	

01

附表二(F案找補金額：新臺幣元)：				
受補償人 ----- 補償人	曾進財	曾章益	拓暘企業有 限公司	合計
曾達隆	15萬5,363元	1萬8,756元	575元	17萬4,694元
曾靜蘭	15萬5,363元	1萬8,756元	575元	17萬4,694元
合計	31萬0,726元	3萬7,512元	1,150元	34萬9,388元

02

附表三(G案找補金額：新臺幣元)：			
受補償人 ----- 補償人	曾進財	拓暘企業有 限公司	合計
曾達隆	1萬2,414元	19萬1,769元	20萬4,183元
曾章益	2萬8,044元	43萬3,206元	46萬1,250元
曾靜蘭	1萬2,414元	19萬1,769元	20萬4,183元
合計	5萬2,872元	81萬6,744元	86萬9,616元

03

附表四(彰化縣彰化地政事務所109年12月22日土地複丈成果圖)				
編號	□ 面積(m ²)	□ 使用人	□ 使用情形	□ 門牌
A	56	曾章益	二層加強磚造 加蓋鐵皮建物	彰化市○○路000巷00號
B	75	曾達隆 曾靜蘭	二層加強磚造 加蓋鐵皮建物	彰化市○○路000巷00號
C	51	曾章益	一層加強磚造 鐵皮建物	彰化市○○路000巷00號
D	2		空地、圍牆	-----
E	9		空地	-----

(續上頁)

01

F	1, 170		空地、建物	-----
---	--------	--	-------	-------