臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第449號

上訴人 林金在

尤昱誠

共同

訴訟代理人 施廷勳律師

上訴人 戴曹淑女

戴佳棋

鄭雅文

戴佳怡

戴仁智

戴仁和

戴宏一（兼林一峰之承當訴訟人）

楊文蘭

戴文瑛

戴安棋

許基滢

許志永

許家和

黃福生

陳月雲

蘇佳語

黃月珠

01 0000000000000000

02 葉永昌

03 楊貴雄

04 0000000000000000

05 黃慶明

06 張季發

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 被 上 訴 人 戴宏全（兼林一明之承當訴訟人）

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 訴訟代理人 羅閔逸律師

13 複 代 理 人 涂奕如律師

14 訴訟代理人 廖學能律師

15 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6
16 月17日臺灣彰化地方法院108年度訴字第265號第一審判決提起上
17 訴，本院於113年12月4日言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 原判決廢棄。

20 兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段000○00000○00000○00000
21 ○000地號土地應合併分割如附圖丙案所示（其中編號B、B-1之
22 擬分配人「黃福生」更正為「黃福生」），並按表9、表16所示
23 金額相互補償。

24 第一、二審訴訟費用由兩造依附表「訴訟費用負擔」欄所示比例
25 負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 一、本件分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須
29 合一確定。原審判決後，雖僅上訴人林金在、林一明、林一
30 峰、尤昱誠（嗣因下述承當訴訟，林一明、林一峰脫離訴訟
31 程序，林金在、尤昱誠合稱林金在2人）提起上訴，依民事

01 訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於未提起上訴
02 之同造當事人戴曹淑女以次21人（下稱曹戴淑女等21人），
03 爰將其等併列為上訴人。

04 二、被上訴人起訴請求分割兩造共有如附表所示土地，原共有人
05 林一明、林一峰於本院審理中之民國112年8月29日將其等應
06 有部分，以調解移轉為登記原因分別移轉予被上訴人、戴宏
07 一所有，並於113年1月5日辦理應有部分所有權移轉登記等
08 情，有土地登記第三類謄本為證（見本院卷一第277至279、
09 289至291、301至303、313至315、325至327頁），經被上訴
10 人、戴宏一聲請承當訴訟（見本院卷二第213至216頁），且
11 經林一明、林一峰及被上訴人同意（見本院卷二第208
12 頁），核無不合，應予准許。

13 三、戴仁和於00年0月間出生（見原審卷一第301頁），其於本院
14 審理中成年而取得訴訟能力，已由其具狀聲明承受訴訟（見
15 本院卷一第361頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相
16 符，應予准許。

17 四、按裁判分割共有物訴訟，為形成訴訟，其事件本質為非訟事
18 件，故法院定共有物之分割方法，不受當事人主張分割方案
19 之拘束，而得依職權審酌各種情況決定之。林金在2人雖於
20 第二審提出新分割方案，惟揆之前揭說明，其等主張之分割
21 方案，本院並不受拘束，本得依職權審酌，故無適用民事訴
22 訟法第447條規定之餘地，被上訴人主張林金在2人於第二審
23 提出新分割方案，違反民事訴訟法第447條規定云云（見本
24 院卷一第60、69頁），顯有誤會，不足採信。

25 五、曹戴淑女等21人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核
26 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請
27 由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、被上訴人主張：坐落彰化縣○○市○○○段000○00000○00
30 000○00000○000地號土地（下分稱其地號，合稱系爭土
31 地）為兩造共有，應有部分如附表所示，系爭土地並無依法

01 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
02 約定，惟無法協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條
03 第2項、第3項、第5項規定，請求合併分割系爭土地如原判
04 決附表一及附圖四所示，並依原判決附表二所示金額補償；
05 次依戴宏一所提丁案分割，及石亦隆不動產估價師事務所
06 （下稱石亦隆事務所）估價報告書（下稱系爭估價報告）之
07 丁案補償，蓋此兩方案兩造分得之土地形狀方正，有利於各
08 自開發等語（原審依該判決附表一及附圖四之方案為判決，
09 上訴人聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

10 二、上訴人則以：

11 (一)林金在2人：系爭土地應合併分割如附圖丙案所示，並依系
12 爭估價報告丙案相互補償。伊2人與許基滢、許志永、許家
13 和、黃福生、陳月雲、蘇佳語、黃月珠、葉永昌、楊貴雄、
14 黃慶明、張季發（下稱許基滢等11人，與林金在2人合稱林
15 金在等13人）權利範圍約65%，若採丁案伊等分得之B區塊完
16 全未臨接西側40公尺寬之○○○路，日後可能無法起造房
17 屋；且依系爭估價報告可知，系爭土地採丙案分割後之土地
18 價值大於丁案，然丁案之補償金額為丙案之3倍餘，兩方案
19 之優劣差距甚大，丙案對兩造較為公平。並上訴聲明：1.原
20 判決廢棄。2.系爭土地應合併分割如附圖丙案所示，並依系
21 爭估價報告丙案互為金錢補償。

22 (二)戴曹淑女、戴佳棋、鄭雅文、戴佳怡、戴仁智、戴仁和、戴
23 宏一、戴文瑛、戴安棋（下稱戴曹淑女等9人，與楊文蘭合
24 稱曹戴淑女等10人）：同意按戴宏一所提丁案分割，並依系
25 爭估價報告之丁案相互補償。

26 (三)許基滢等11人未於本院提出書狀或到庭陳述，惟其等於原審
27 以同意書同意林金在2人之分割方案，並願繼續維持共有。

28 (四)楊文蘭未於本院言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲
29 明或陳述。

30 三、得心證之理由：

31 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 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
02 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
03 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
04 定有明文。查系爭土地共有人均相同，各共有人應有部分如
05 附表所示，使用分區均為住宅區，有土地登記謄本、○○○
06 公所都市計畫土地使用分區證明書可參（見本院卷一第275
07 至333頁、原審卷一第337頁），兩造就系爭土地未訂有不分
08 割之協議，系爭土地亦無因物之使用目的或法令限制不能分
09 割之情形，兩造就分割方法無法達成協議，則被上訴人依上
10 開規定請求合併分割系爭土地，即屬有據。

11 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
12 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
13 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

14 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
15 有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，
16 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
17 持共有，民法第824條第1項、第2項第1款、第4項分別定有
18 明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分
19 割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用
20 及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分
21 配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法
22 院93年度台上字第1797號裁判參照）。是共有物分割應審酌
23 共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無
24 符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考
25 量，以求得最合理之分割方法。經查：

26 1.000、000-0、000-0、000-0地號土地相鄰，000地號土地與0
27 00地號土地相隔000-0地號之國有地，有地籍圖謄本、財政
28 部國有財產署中區分署彰化辦事處113年11月6日函文可稽
29 （見原審卷一第107頁、本院卷二第175至176頁）；又000、
30 000地號土地西側臨彰化縣○○○○○○路，000-0地號土地
31 東北側臨彰化縣○○○○○○路，此外無其他聯外方式；系爭

01 土地四周有鐵皮圍牆，西北角、東北角各設有鐵門上鎖，00
02 0-0地號土地東南側有貨櫃屋1間，此外為水泥地、空地、雜
03 草；000地號土地現況為廢土堆、雜木、雜草及空地，000地
04 號土地現況為塑膠管、廢土堆及空地等情，有原審勘驗測量
05 筆錄、空拍圖及現場照片可參（見原審卷一第345至363
06 頁），並有系爭估價報告所附勘估標的位置略圖、空照略
07 圖、現況照片足憑（見系爭估價報告第25至29頁）。

08 2.被上訴人主張優先依原判決附表一及附圖四方案分割，次依
09 戴宏一所提丁案分割等語。查原判決附圖四方案係在本院另
10 案112年度重上更二字第22號確認優先承買權存在等事件調
11 解成立前之方案（見本院卷一第199頁），因共有人及其應
12 有部分於上開事件調解成立後已有變動，已非適宜之分割方
13 案，是本件應考量之方案為林金在2人之附圖丙案及被上訴
14 人、戴宏一之附圖丁案。觀諸林金在2人之丙案及戴宏一之
15 丁案（見本院卷一第213、367頁），可知兩造對於由被上訴
16 人與戴曹淑女等10人取得系爭土地北側A區塊，及由林金在
17 等13人取得系爭土地南側B區塊及000地號土地，另000-0地
18 號土地東北側臨彰化縣○○○○路處留設C區塊6米寬私設
19 道路由兩造維持共有等情，均無意見；惟對於A區塊與B區塊
20 間應以丙案之階梯狀分割或丁案之直線分割，則有不同意
21 見。

22 3.查系爭土地西側臨接之○○○路道路寬度約38、39米，為兩
23 造不爭執（見本院卷二第210頁），而林金在等13人就系爭
24 土地之應有部分面積合計達系爭土地面積之65%（計算式： 4
25 $486.05 \div 6917 = 0.65$ ），依丁案分割結果，林金在等13人分
26 得之B區塊均未臨接○○○路，被上訴人與戴曹淑女等10人
27 分得之A區塊臨接○○○路之長度為39.6米；如依丙案分割
28 結果，B區塊、A區塊臨接○○○路之長度各約10.8米、27
29 米，則採丙案分割，將使兩造分得之區塊均可臨接○○○路
30 之主要幹道，對於兩造日後開發使用土地較為公平。被上訴
31 人雖主張分得B區塊之林金在等13人日後可申請承購000-0地

01 號國有土地，以解決面臨○○○路的面寬及指定建築線問題
02 （見本院卷二第191頁），而財政部國有財產署中區分署彰
03 化辦事處113年11月6日函文雖有說明依國有財產法價購國有
04 土地之相關規定，然是否符合規定及得予讓售仍應依受理申
05 請時之法令及實際審查結果辦理（見本院卷二第175頁），
06 尚難以該函即認丁案對兩造均為有利。

07 4. 又就A、B區塊之價值而言，經本院將丙案及丁案送請石亦隆
08 事務所鑑價結果，該所估價師針對勘估標的進行產權、一般
09 因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依
10 最有效使用情況下，採用比較法及土地開發分析法兩種方法
11 進行評估，依丙案分割000、000-0、000-0、000-0地號土地
12 （下稱系爭4筆土地）之分配價值為新臺幣（下同）8億1,00
13 7萬9,958元，丁案分割系爭4筆土地之分配價值為8億0,674
14 萬1,712元（見系爭估價報告第2至3、8至9頁）；另就共有
15 人相互補償之金額而言，採丙案分割，被上訴人與戴曹淑女
16 等10人就系爭4筆土地應補償林金在等13人之金額合計453萬
17 9,480元，丁案分割則補償金額合計990萬4,388元（見系爭
18 估價報告第4、10頁）；再就A、B區塊地形觀之，採丙案分
19 割結果，兩區塊之地形仍屬方正，對被上訴人並無不利。堪
20 認採丙案分割，共有人間僅需支出相對較低之補償金額，即
21 可達到較高之土地分配價值，應屬對兩造均為有利之分割方
22 案。

23 5. 本件經囑託石亦隆事務所就分割後各土地之價值及共有人間
24 應如何補償為鑑定，該所依前述方法進行評估，認系爭土地
25 依丙案合併分割後，各共有人相互間應補償之金額如表9、
26 表16所示（見系爭估價報告第4、7頁），即就系爭4筆土
27 地，由被上訴人與戴曹淑女等10人分別補償林金在等13人合
28 計453萬9,480元；就000地號土地，則由林金在等13人分別
29 補償被上訴人與戴曹淑女等10人合計266萬9,054元，尚屬公
30 公平可採，兩造亦對系爭估價報告表示無意見（見本院卷二第
31 101頁）。

01 6.基上，本院斟酌系爭土地之型態、經濟效用、兩造利益、分
02 割後之整體價值等情，認系爭土地採附圖丙案所示之分割方
03 法分割，即編號A部分面積2323.80平方公尺分歸被上訴人與
04 戴曹淑女等10人維持分別共有；編號B部分面積4216.20平方
05 公尺及編號B-1部分面積72平方公尺均分歸林金在等13人維
06 持分別共有；編號C部分面積305平方公尺則由全體共有人維
07 持共有，均按原應有部分比例共有，並按表9、表16所示金
08 額相互補償，係屬較為公平合理之分配，且符合全體共有人
09 利益之分割方法。

10 四、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項、
11 第3項、第5項規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，應
12 予准許。且系爭土地應合併分割如附圖丙案所示，並按表
13 9、表16所示金額相互補償。上訴意旨指摘原判決分割方法
14 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文
15 第2項所示。

16 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
17 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
18 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
19 文。本件分割共有物之訴，既已由法院准予分割，並為全體
20 共有人定分割方法，故由全體共有人依原應有部分比例即如
21 附表「訴訟費用負擔」欄所分擔訴訟費用，始為合理，爰諭
22 知如主文第3項所示。

23 六、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

28 民事第七庭 審判長法官 陳得利

29 法官 黃玉清

30 法官 廖欣儀

01 正本係照原本作成。
 02 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
 03 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
 04 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

05 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
 06 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
 07 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。
 08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 書記官 王麗珍

10 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

11 附表（地號為彰化縣○○○○○○段，共有人各該地號權利範圍
 12 下方欄位為其持分面積）：

13

編號	共有人	000 (0000 m ²)	000-0 (0000 m ²)	000-0 (0000 m ²)	000-0 (000 m ²)	000 (72 m ²)	訴訟費 用負擔
1	曹戴淑 女	779/5 360	659/4 660	1229/ 8360	47/48 0	2/180	98755/ 691700
		311.6	164.7 5	491.6	18.8	0.8	
2	林金在	1379 6/214 40	7432 5/116 500	2159 6/334 40	1108/ 1920	328/7 20	44260 5/6917 00
		1379. 6	743.2 5	2159. 6	110.8	32.8	
3	戴安棋	1/214 4	1/116 5	1/334 4	1/192	1/72	500/69 1700
		1	1	1	1	1	

4	戴佳棋	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69 1700
		4	5	4			
		1	1	1	1	1	
5	戴宏全	2164/ 21440	1185 0/116 500	3364/ 33440	212/1 920	92/72 0	70170/ 691700
		216.4	118.5	336.4	21.2	9.2	
6	鄭雅文	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69 1700
		4	5	4			
		1	1	1	1	1	
7	戴佳怡	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69 1700
		4	5	4			
		1	1	1	1	1	
8	戴仁智	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69 1700
		4	5	4			
		1	1	1	1	1	
9	戴仁和	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69 1700
		4	5	4			
		1	1	1	1	1	
10	戴宏一	2164/ 21440	1185 0/116 500	3364/ 33440	212/1 920	92/72 0	70170/ 691700
		216.4	118.5	336.4	21.2	9.2	
11	楊文蘭	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69 1700
		4	5	4			
		1	1	1	1	1	
12	戴文瑛	1/214	1/116	1/334	1/192	1/72	500/69

		4	5	4			1700
		1	1	1	1	1	
13	許基滢	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
14	許志永	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
15	許家和	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
16	黃福生	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
17	陳月雲	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
18	尤昱誠	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
19	蘇佳語	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
20	黃月珠	10/21 440	100/1 16500	10/33 440	10/19 20	10/72 0	500/69 1700
		1	1	1	1	1	
21	葉永昌	10/21	100/1	10/33	10/19	10/72	500/69

(續上頁)

01

		440	16500	440	20	0	1700
		1	1	1	1	1	
22	楊貴雄	10/21	100/1	10/33	10/19	10/72	500/69
		440	16500	440	20	0	1700
		1	1	1	1	1	
23	黃慶明	10/21	100/1	10/33	10/19	10/72	500/69
		440	16500	440	20	0	1700
		1	1	1	1	1	
24	張季發	10/21	100/1	10/33	10/19	10/72	500/69
		440	16500	440	20	0	1700
		1	1	1	1	1	