

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第508號

上訴人 徐育鈴（原名徐彩玲）

被上訴人 莊志勳

葉家榮

上一人

訴訟代理人 林世祿律師

複代理人 江欣鞠

被上訴人 莊如麟 同住○○市○區○○○路○○號○○樓之1

黃柏諭

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國111年7月21日臺灣彰化地方法院110年度訴字第177號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月3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○○地號土地分割如附圖二（彰化縣北斗地政事務所鑑測日期111年1月11日土地複丈成果圖）及附表六所示。並按附表三之三所示金額互為金錢補償。
- 三、第一、二審訴訟費用，由兩造按附表四所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人、被上訴人莊如麟、黃柏諭（下與莊志勳、葉家榮分稱姓名，合稱被上訴人）均經合法通知，未於言詞辯論期日

01 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依葉家榮  
02 之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、上訴人主張：兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土  
05 地（下稱系爭土地），應有部分比例各如附表四所示。系爭  
06 土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不為分  
07 割之約定，惟無法達成分割協議。爰依民法第823條第1項、  
08 第824條第2項之規定，請求裁判分割，並於原審主張分割方  
09 法如附圖一即彰化縣北斗地政事務所（下稱北斗地政）鑑測  
10 日期民國111年2月25日土地複丈成果圖及附表五所示（下稱  
11 方案一）；嗣於本院改主張分割方法為系爭土地分歸上訴  
12 人、莊志勳、黃柏諭（下稱上訴人等3人）取得，並按應有  
13 部分各67/200、67/200、66/200之比例維持共有（下稱方案  
14 二），且依華聲不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）

15 （113）華估興字第83366號報告書（下稱113年報告書）即  
16 附表二找補方案互為補償（原審判准系爭土地分割如附圖二  
17 即彰化地政鑑測日期111年1月11日土地複丈成果圖及附表六  
18 所示【下稱方案三】，並依附表三之一找補方案互為補償；  
19 上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢  
20 棄。(二)系爭土地分歸上訴人、莊志勳、黃柏諭取得，並按應  
21 有部分各67/200、67/200、66/200之比例維持共有，且依附  
22 表二找補方案互為補償。

23 二、被上訴人之答辯：

24 (一)莊志勳辯以：分割後願與上訴人、黃柏諭維持共有。華聲事  
25 務所（111）華估興字第82913號報告書（下稱111年報告  
26 書）之葉家榮方案即附表三之一找補方案，將同段000地號  
27 土地（下稱000土地）一併列入鑑價範圍，該事務所112年12  
28 月20日華估字第00000-0號補充說明（下稱第2次補充說明）  
29 即附表三之二找補方案，採用路線價法所為鑑價，均不可  
30 採。主張之分割方案，優先採方案一，並依華聲事務所112  
31 年10月25日華估字第00000-0號補充說明（下稱第1次補充說

01 明)之莊志勳方案即附表一找補方案互為補償；其次採方案  
02 二，並依附表二找補方案互為補償；再其次採方案三，並依  
03 第1次補充說明之葉家榮方案即附表三之三找補方案互為補  
04 償。

05 (二)葉家榮辯以：伊就系爭土地應有部分之面積足供興建房屋使  
06 用，無受原物分配顯有困難之情事，伊不同意方案二即不分  
07 配土地而受金錢補償。如採方案一分割，伊分得之土地地形  
08 曲折，且臨路部分寬度僅2公尺，形成畸零地，無法建築使  
09 用。與系爭土地相鄰之000土地為上訴人、莊志勳、黃柏  
10 諭、莊如麟共有，如將系爭土地西側分歸上訴人等3人取  
11 得，其等可與000土地合併利用。附表三之三找補方案，並  
12 不合理。主張採方案三分割，並優先維持原判決即依附表三  
13 之一找補方案互為補償，其次採附表三之二找補方案互為補  
14 償。答辯聲明：上訴駁回。

15 (三)黃柏諭未於言詞辯論期日到場，據其於原審提出書狀陳稱：  
16 同意分割，分割後願與上訴人、莊志勳維持共有。方案三不  
17 利其他共有人，且無法使系爭土地發揮最大效用，同意採方  
18 案一分割。

19 (四)莊如麟未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
20 述。

### 21 三、本院之判斷：

22 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分各如附表四所示，使用分區  
23 為商業區，並無因使用目的不能分割，或訂有不分割期限之  
24 情形，兩造亦未能達成分割協議，有地籍圖謄本、土地建物  
25 查詢資料、土地使用分區證明書（原審卷第31、39、40、23  
26 3頁）為證，復為兩造所不爭執，則上訴人依民法第823條第  
27 1項規定，請求判決分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

28 (二)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完  
29 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
30 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受  
31 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、

01 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
02 人；或以原物之一部分分配於各共有者，他部分變賣，以價  
03 金分配於各共有者。民法第824條第2項定有明文。亦即，分  
04 割共有物應以原物分配為原則，將共有物分配部分共有者，  
05 而以價金補償他共有者者，須以共有者均受原物之分配顯有  
06 困難為其前提。上述所謂各共有者均受原物之分配顯有困  
07 難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難（如法律  
08 上禁止細分），以及事實上之困難（如共有者按其應有部分  
09 分配所獲分配之共有物極少，致難以利用）。又按定共有物  
10 分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有者之  
11 意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效  
12 用、分得部分之利用價值及全體共有者之利益等有關情狀，  
13 定一適當公平之方法以為分割。經查：

14 1.系爭土地面積200平方公尺，使用分區為商業區，呈北側  
15 寬、南側窄之倒L形，除南側面臨彰化縣北斗鎮○○○外，  
16 無其他方式可供對外通行；系爭土地西南側如附圖三即北斗  
17 地政鑑測日期110年11月24日土地複丈成果圖編號A1部分面  
18 積10平方公尺土地與相鄰之000土地上，有門牌號碼○○○○  
19 ○之木造平房坐落其上，系爭土地如附圖三編號B部分面積1  
20 90平方公尺土地則為空地，而前揭木造平房之部分屋頂塌  
21 陷、門窗毀損，現無人使用；相鄰000土地為上訴人、莊志  
22 勳、黃柏諭、莊如麟共有；此經原審會同兩造及北斗地政人  
23 員現場勘驗明確，有勘驗測量筆錄、現場圖、現場照片（原  
24 審卷第107至117頁）、附圖三可佐，並有土地登記謄本（原  
25 審卷第37、38頁）為證，且為兩造所不爭執，堪認屬實。

26 2.關於分割方法，上訴人主張採方案二；莊志勳主張優先採方  
27 案一，其次採方案二，再其次採方案三；葉家榮主張採方案  
28 三。經查：

29 (1)系爭土地面積為200平方公尺，葉家榮之應有部分為 $\frac{1}{2}$ ，按  
30 其應有部分比例換算面積為100平方公尺，系爭土地如採適  
31 當方法分割，尚無葉家榮所獲分配之土地面積過小而難以利

01 用，或其他法律上及事實上之困難，且葉家榮已明確表示其  
02 要受原物分配而不願意僅受金錢補償（本院卷一第459、504  
03 頁），依照前揭說明，方案二將系爭土地全部分歸上訴人等  
04 3人取得，再由其等依附表二找補方案以金錢補償莊如麟、  
05 葉家榮，並不可採。

06 (2)上訴人等3人均表明分割後願意維持共有（原審卷第166頁，  
07 本院卷一第459、503頁，本院卷二第61、62頁）；而系爭土  
08 地面積為200平方公尺，莊如麟之應有部分為1/16，復未曾  
09 表示分割後仍與其他共有人維持共有之意願，倘按其應有部  
10 分比例分配土地，莊如麟所獲分配土地面積僅有12.5平方公  
11 尺，顯難以利用，而有受原物分配之事實上困難。兩造所主  
12 張方案一、三分割方法，均按上訴人等3人之意願，將其等3  
13 人維持共有，且將莊如麟之應有部分土地一併分歸上訴人等  
14 3人取得，再以金錢補償莊如麟，尚無不當。該2案之差異僅  
15 在各共有人分配取得部分之形狀、坐落位置，有所不同。

16 (3)系爭土地面臨之○○○，其道路寬度約為4公尺，有111年報  
17 告書（該報告書第15頁）、現場照片（原審卷第113、115  
18 頁）可參，依彰化縣畸零地使用自治條例第3條規定，系爭  
19 土地所屬商業區正面路寬7公尺以下之基地，其最小寬度、  
20 深度如未達3.5公尺、11公尺，即屬該自治條例之畸零地，  
21 依同條例第7條前段規定，非經補足所缺寬度、深度，不得  
22 建築。系爭土地面臨○○○之南側界址寬度約為4.25公尺、  
23 東側界址深度約25公尺（依圖面約0.85公分、5公分；按比  
24 例尺1/500換算，下同），如採方案一分割，將系爭土地區  
25 分為南、北兩部分，再由上訴人等3人、葉家榮就南、北兩  
26 部分各分得一半，葉家榮分得如附圖一編號B部分面臨○○  
27 ○之寬度僅約2.125公尺，依前揭自治條例規定，即無法單  
28 獨作為建築使用，且其形狀呈倒L形，顯不利於分割後之土  
29 地利用；而上訴人等3人分得編號甲1、甲2部分，並未相  
30 連，甲1部分面臨○○○之寬度亦僅約2.125公尺，甲2部分  
31 則未臨路，日後非與相鄰之000土地合併使用，亦無法單獨

01 作為建築之用。如採方案三分割，葉家榮分得如附圖二編號  
02 甲部分面臨○○○之寬度約為4公尺（依圖面約0.8公分），  
03 且深度達25公尺，有111年報告書（該報告書第28頁）可  
04 佐，依前揭自治條例規定，得以單獨作為建築使用，且形狀  
05 呈長寬適中之長方形；而上訴人等3人分得編號乙部分，雖  
06 受限於各共有人之應有部分面積，並採東側界址平行線作為  
07 分割線（原審卷第163、253頁），致面臨○○○之寬度僅有  
08 0.25公尺，其等分得土地價值因此少於應有部分價值，然此  
09 得以金錢補償方式補足，且其等3人同為相鄰000土地之共有  
10 人，日後如將編號乙部分與000土地合併使用，其形狀亦呈  
11 長寬適中之梯形；顯較有利於分割後之土地使用。再者，系  
12 爭土地上之○○○0○木造平房，原為莊志勳之祖母所有，  
13 上訴人及黃柏諭則係自莊志勳之親屬購得系爭土地應有部  
14 分；系爭土地東側之空地，原有葉家榮所有之○○○0○建  
15 物；此經兩造陳明在卷（原審卷第11、169頁，本院卷二第6  
16 3、64頁），並有原審勘驗筆錄（原審卷第107頁）可參；堪  
17 認採方案三分割合於系爭土地原有使用情形，亦符合莊志勳  
18 保留○○○0○木造房屋之意願（本院卷二第96頁）。

19 3. 綜上，本院審酌系爭土地之形狀、性質、使用現狀、經濟效  
20 用、各共有人之意願、分得部分之利用價值、全體共有人之  
21 利益等一切情狀，認系爭土地採方案三分割，應為適當，並  
22 符合公平。

23 (三) 按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
24 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有  
25 明文。次按法院裁判分割共有物，應斟酌共有物之價格，倘  
26 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  
27 產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。經查，  
28 系爭土地依方案三分割結果，各共有人分配位置不同，其價  
29 值自有差異，且莊如麟未受原物分配，自應互為找補。經本  
30 院囑託華聲事務所就各共有人所取得土地價值之差額及應相  
31 互補償之金額為鑑定，該所於112年10月25日函送第1次補充

01 說明（本院卷一第257至283頁）。審之第1次補充說明之葉  
02 家榮方案即附表三之三，乃華聲事務所依不動產估價技術規  
03 則相關規定，針對系爭土地之一般因素、區域因素、個別因  
04 素、最有效使用進行調查及分析後，採用比較法進行評估，  
05 自屬客觀有據。至於葉家榮雖主張：應優先採111年報告書  
06 之葉家榮方案即附表三之一找補方案，其次採第2次補充說  
07 明即附表三之二找補方案，互為補償云云。惟111年報告書  
08 之鑑定標的，除系爭土地外，尚包含000土地，且將000土地  
09 分配予上訴人等3人取得列入評估考量，有111年報告書（該  
10 報告書第1、2頁）可佐，與本件僅就系爭土地為分割，其鑑  
11 定標的及計算基準顯然不同，自不得採為方案三之找補方  
12 案。另第2次補充說明係依葉家榮主張採路線價法而為鑑  
13 定，然路線價估價法主要是政府單位需大量估價時，所應用  
14 之方法，固具有理論基礎，但容易忽略宗地面積、形狀等影  
15 響地價之因素，故現行運用於土地分割案件之評估，仍以基  
16 準地評估方法為主，有第2次補充說明（本院卷一第345、34  
17 7頁）可參，足見第2次補充說明採路線價法所為鑑定，並未  
18 考量分割後各部分土地之面積、形狀等個別因素對土地價格  
19 之影響，僅以各部分土地臨路距離作為計算基準，亦不足採  
20 為方案三之找補方案。綜上，堪認第1次補充說明之葉家榮  
21 方案即附表三之三之鑑價結果尚屬合理、公允，應可作為補  
22 償之依據，爰參酌該鑑價結果（本院卷一第263頁），認為  
23 系爭土地採方案三分割後，各共有人間應互為找補之金額如  
24 附表三之三所示。

25 四、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之規  
26 定，請求分割系爭土地，應屬有據，且系爭土地應採方案三  
27 分割，並依附表三之三所示金額互為補償。原審雖亦採方案  
28 三為分割，然依附表三之一所示金額互為補償，尚有未洽，  
29 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由  
30 本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

31 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗

01 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
02 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
03 本件係因分割共有物而涉訟，兩造就分割方法之爭執或意  
04 見，乃為伸張或防衛其權利所必要，且分割共有物之訴係以  
05 請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方  
06 法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無  
07 勝敗之問題，如由其中一造負擔全部訴訟費用，顯失公平，  
08 應由兩造按應有部分之比例負擔訴訟費用，較為公允，爰判  
09 決如主文第3項所示。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各  
11 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一  
12 論述，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

15 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

16 法官 林孟和

17 法官 鄭舜元

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 書記官 賴淵瀛

21 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

22 附表一：方案一之各共有人差額補償金額（即第1次補充說明之  
23 莊志勳方案）

24 （新臺幣）

25

第1次補充說明之莊志勳方案		應付補償人及金額				合計
		莊志勳	黃柏諭	徐育鈴	葉家榮	
應受補償人及金額	莊如麟	94,060元	117,577元	117,577元	141,621元	470,835元
合計		94,060元	117,577元	117,577元	141,621元	470,835元

01 附表二：方案二之各共有人差額補償金額（即113年報告書）  
 02 （新臺幣）

113年報告書		應付補償人及金額			合計
		徐育鈴	黃柏諭	莊志勳	
應受補償 人及金額	葉家榮	1,241,971元	1,241,971元	1,424,358元	3,980,300元
	莊如麟	155,246元	155,246元	178,046元	488,538元
合計		1,397,217元	1,397,217元	1,602,404元	4,396,838元

04 附表三之一：方案三之各共有人差額補償金額（即111年報告書  
 05 之葉家榮方案）  
 06 （新臺幣）

111年報告書之葉 家榮方案		應付補償人及金額			合計
		莊志勳	黃柏諭	徐育鈴	
應受補償 人及金額	莊如麟	164,214元	205,268元	205,268元	574,750元
合計		164,214元	205,268元	205,268元	574,750元

08 附表三之二：方案三之各共有人差額補償金額（即第2次補充說  
 09 明之葉家榮方案）  
 10 （新臺幣）

第2次補充說明之葉 家榮方案		應付補償人及金額				合計
		葉家榮	莊志勳	黃柏諭	徐育鈴	
應受補償 人及金額	莊如麟	150,593元	114,365元	142,955元	142,955元	550,868元
合計		150,593元	114,365元	142,955元	142,955元	550,868元

12 附表三之三：方案三之各共有人差額補償金額（即第1次補充說  
 13 明之葉家榮方案）  
 14 （新臺幣）

第1次補充說明之	應付補償人及	合計

(續上頁)

01

葉家榮方案		金額	
		葉家榮	
應受補償 人及金額	莊志勳	57,475元	57,475元
	黃柏諭	71,844元	71,844元
	徐育鈴	71,844元	71,844元
	莊如麟	488,537元	488,537元
合計		689,700元	689,700元

02

附表四：共有人之應有部分比例

03

編號	共有人	應有部分比例
1	葉家榮	1/2
2	莊如麟	1/16
3	莊志勳	2/16
4	黃柏諭	5/32
5	徐育鈴	5/32

04

附表五：方案一即採附圖一分割之各共有人分配取得位置、面積、權利範圍

05

06

分得土地編號	面積（平方公尺）	共有人	權利範圍	備註
甲1	26	莊志勳	4/14	維持共有
		黃柏諭	5/14	
		徐育鈴	5/14	
甲2	74	莊志勳	4/14	維持共有
		黃柏諭	5/14	
		徐育鈴	5/14	
B	100	葉家榮	全部	

01 附表六：方案三即採附圖二分割之各共有人分配取得位置、面  
 02 積、權利範圍  
 03

分得土地編號	面積（平方公尺）	共有人	權利範圍	備註
甲	100	葉家榮	全部	
乙	100	莊志勳	4/14	維持共有
		黃柏諭	5/14	
		徐育鈴	5/14	