臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第402號

上　訴　人　陳建興
訴訟代理人　張崇哲律師
複代理人　　吳宗祐律師
被上訴人　　徐妙齡
訴訟代理人　邱垂勳律師
被上訴人　　徐宜慧
　　徐茂源
　　邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人
000000000000000000
　　強洲斌
兼上一人
訴訟代理人
　　魏明勢
上　一　人
訴訟代理人　李進建律師

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年7月25日臺灣彰化地方法院111年度訴字第875號第一審判決提起上訴，本院於115年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落○○縣○○鄉○○段00地號土地，應分割為如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國114年12月12日員土測字第163800號土地複丈成果圖所示，各宗地分配歸屬如附表二所示，並依附表三所示之金額互為補償。

第一、二審訴訟費用由兩造依附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按共有物之分割，訴訟標的對於共有人全體必須合一確定。

本件上訴人陳建興起訴請求分割坐落○○縣○○鄉○○段00

地號土地（下稱系爭土地），經原審判決後，上訴人陳建興、被上訴人徐妙齡不服，各自提起上訴，嗣徐妙齡於民國112年11月21日具狀撤回其上訴（見本院卷一第245頁），經本院通知視為已提起上訴之同造共同訴訟人即徐宜慧以次5人，命於10日內表示是否撤回，其等逾期未為表示，依民事訴訟法第459條第2項規定，視為亦撤回上訴，先予敘明。

二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用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配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。查陳建興原起訴請求將系爭土地，依原判決附圖二「被告徐妙齡乙方案」為原物分割，嗣於本院迭次變更，最終主張依彰化縣員林地政事務所（下稱員林地政事務所）收件日期文號114年12月12日員土測字第163800號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示為分割，並由魏明勢對被上訴人邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌為金錢補償（見本院卷三第187-191、244頁）。核未變更訴訟標的，而屬補充及更正事實上之陳述，無涉訴之變更。

三、邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人經合法通知，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、訴訟要旨：

一、陳建興主張：系爭土地（使用分區：特定農業區、使用地類別：甲種建築用地、面積1234.01平方公尺）為兩造所共有，應有部分如附表一所示。系爭土地無因法令或使用目的不能分割，兩造間亦無不分割之約定，因無法協議分割，爰

依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請裁判分割，分割方案如附圖所示，依附表二為分配，並由魏明勢以金錢補償邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌（下稱修正丙案）等語。

二、被上訴人方面：

㈠徐妙齡、徐宜慧、徐茂源（下合稱徐妙齡等3人）主張：徐妙齡等3人為手足姊弟關係，同意依修正丙案分割，並與陳建興依原應有部分比例維持共有。徐妙齡等3人所有坐落00地號土地上建物（門牌號碼○○縣○○鄉○○路0段000號）之用電申請地號即為系爭土地，伊等有受分配系爭土地之需求。又魏明勢所有坐落系爭土地上之○○縣○○鄉○○段00○00○號建物均已全部滅失，同段00建號建物無屋頂，同段00建號建物更僅存樑柱，且測量面積與登記面積不符，等同事實上不存在，殘值亦僅8萬2000元，均無保存必要，故系爭土地不存在無法原物分配之情形；縱考量保存00、00建號建物，徐妙齡等3人分配取得附表二編號甲部分亦不生妨礙，並符合原物分配之優先原則。魏明勢在系爭土地上興建現有廠房並未取得其他共有人同意，原判決分割方案不採原物分配方法，有違民法第824條第2項規定等語。

㈡魏明勢主張：同意原判決分割方案。00、00、00、00建號建物（下逕稱建號，合稱系爭建物）為伊所有，其中00、00建號建物為平階建物，現仍存在，作為住家及廠房使用，依修正丙案分割將造成建物與基地所有權人相異情況，而形成法定地上權，且違反建築基地法定空地分割辦法（下稱分割辦法）第3條至第6條規定。依修正丙案臨路寬度僅2.26公尺，車輛無法順利通行，且同段00地號土地為國有水利地，做為水溝使用，同段00至00、00、00地號土地為伊所有，陳建興、徐妙齡等3人不得通行該等土地，必須經由同段00、00地號土地上私設道路，故其等對分配取得如附表二編號甲部分不具使用便利性。伊亦為00地號土地共有人，且應有部分比例佔50%，徐妙齡等3人就附表二編號甲部分無法取得與00

地號土地合併使用之實益。依強洲斌出具之同意書，其同意將系爭土地應有部分併入伊應分得之土地，並受金錢補償。如採修正丙案，同意由伊依附表三所示價格對邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌為金錢補償等語。

㈢強洲斌主張：同意將其就系爭土地之應有部分併入魏明勢所分得土地，並接受金錢補償。伊對分割方案同魏明勢意見等語。

㈣邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人未到庭，亦未具狀為任何聲明或陳述。

參、原審判決兩造共有系爭土地分割由魏明勢單獨所有，魏明勢應依原審判決附表二「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額補償其他共有人（下稱甲方案）。陳建興不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭土地分割如修正丙案所示。徐妙齡等3人答辯聲明：同意依修正丙案分割；魏明勢、強洲斌則均答辯聲明：上訴駁回。

肆、得心證之理由：

一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。經查：

㈠陳建興主張兩造共有系爭土地（面積1,234.01平方公尺），應有部分比例如附表一所示，兩造間並無不分割之協議，但無法達成分割協議，業據提出地籍圖謄本為證（見原審卷第15頁），並有土地登記第一類謄本可憑（見原審卷第251-256頁），且為徐妙齡等3人、魏明勢、強洲斌所不爭執，而邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人已於相當時期受合法之通知，於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項之規定，視同自認，堪認陳建興上開主張為真實。

㈡又建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，此觀建築法第11條第1項前段、第3項規定即明。蓋建築基地為建築使用時，應保留一定比例面積之法定空地，俾助於防火、救災、日照、採光、通風、景觀視野、預防建築物過度密集等目的達成，以確保建築物使用人之安全、衛生及舒適，具公共利益性質而不得任意分割移轉。基此，法院為共有物之裁判分割時，就法定空地部分，應符合建築法及其授權訂定之分割辦法規定，不因經受分配共有人之同意而有異（最高法院111年度台上字第2853號判決參照）。而系爭土地之使用分區為特定農業區，使用地類別為甲種建築用地，有土地登記第一類謄本可憑（見原審卷一第251-256頁）。系爭土地上雖有00、00建號保存登記建物坐落（000、00建號建物業已全部滅失，見本院卷一第459頁、卷二第311頁），但查無相關套繪及建築執照資料，亦無建管資料可供參酌，故系爭土地之分割無涉建築管理等情，此有彰化縣政府112年5月21日府建管字第1120241075號函、114年1月2日府建管字第1130507051號函、114年6月19日府建管字第1140205602號函、114年7月2日府建管字第1140249869號函及○○縣○○鄉○○000○0○00○○鄉○○○0000000000號函、112年11月22日永鄉建字第1120016402號函、114年1月8日永鄉建字第1140000025號函可稽（見原審卷第353、355頁、本院卷一第243頁、卷二第185-187、423-424、429頁）；參以前開建築法第11條規定係於73年11月7日始訂定，分割辦法則係於75年1月31日經內政部依建築法第11條第3項規定所訂定發布，而系爭建物於62至64年間即建築完成，並於66、68、69年間辦理登記完畢（見本院卷一第269-275頁、卷二第433頁），足見系爭土地應無前開建築法第11條第1項前段、第3項規定之適用，因此系爭土地始未有應留設法定空地之套繪管制。則系爭土地

自無分割辦法第5條「申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市主管建築機關准予分割之證明文件」規定之適用。依此，可認系爭土地並無因法令或使用目的不能分割之情形。則陳建興依前揭規定，訴請裁判分割系爭土地，於法並無不合，應予准許。

二、次按法院依共有人之請求分割共有物時，得命為下列之分配：㈠以原物分配於各共有人。但各共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人。㈡原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，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持共有，民法第824條第2項至4項定有明文。而法院為裁判分割時，應衡酌共有物之性質、價格、使用情形、經濟效用、公共利益，全體或多數共有人之意願、利益等因素，並兼顧公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利，需先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價金分配於各共有人。準此，裁判分割共有物，必須以原物分割為原則，兼顧各共有人使用現況及利益平衡，酌留通路，務使共有物之經濟效用於分割後，獲得最大之效益。又按分割共有物以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持公同共有者外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院76年度台上字第2549號判決參照）。經查：

㈠系爭土地呈上窄下寬之梯形形狀，西北側臨○○縣○○鄉○○路○段，土地上有魏明勢所有門牌號碼○○路○段000號三層樓鐵皮廠房（下稱系爭廠房），系爭廠房幾乎占滿系爭土地（僅餘4.43平方公尺）等情，分據本院及原審會同兩造

及員林地政事務所測量人員至現場勘測屬實，製有勘驗筆錄可按（見原審卷第111-114頁、本院卷一第155-459頁），並有本院及原審囑託員林地政事務所測繪系爭土地使用現況之土地複丈成果圖在卷足憑（見原審卷第133頁、本院卷一第477頁），且有現場照片可佐（見原審卷第115-117頁、本院卷一第467-471頁）。

㈡依前述系爭土地之面積、地形、使用現況，足見系爭土地採原物分割並無困難。陳建興主張依修正丙案為分割，徐妙齡等3人均同意依修正丙案為分割；魏明勢則主張依甲方案為分割，強洲斌亦表同意。而查：

1.系爭土地上原有魏明勢所有同段00、00、00、00建號等合法登記建物（門牌號碼均為○○縣○○鄉○○路○段000號），占用基地面積合計達764.47平方公尺(304.83+175.03+78.91+205.70=764.47），有系爭建物所有權狀及員林地政事務所111年12月8日函檢附之建物複丈（勘測）結果資料在卷可稽（見原審卷第119-125、191-199、235-241頁）。雖魏明勢表示其係於101年間取得土地及建物後，用鐵皮將該四棟建物包圍起來等語（見原審卷第111頁、本院卷一第401頁），惟系爭土地幾乎已為魏明勢所有系爭廠房占滿，占用面積廣達1229.58平方公尺（見原判決附圖一），明顯超過系爭建物坐落基地面積達465.11平方公尺（1229.58-764.47=465.11），足見魏明勢除系爭建物坐落基地外，另擅自占用之系爭土地面積比例高達38%（465.11÷1234.01≒38%）。至魏明勢所提同意書雖記載系爭土地（重測前為○○○段○○○小段000-0地號）原共有人於64年7月20日同意將面積470平方公尺之土地借與訴外人○○○開設○○實業股份有限公司（見原審卷第155頁），但魏明勢並非該使用借貸契約之當事人，且其上所載借用面積亦與魏明勢占有使用範圍不同，自不得援引對其他共有人主張其係合法搭蓋系爭廠房占用系爭土地。故魏明勢以系爭廠房長期占有使用系爭土地，對其他共有人而言，已非公平。

2.況且，00、00建號建物經勘查結果確認已全部滅失，有本院勘驗筆錄及員林地政事務所114年4月2日員地二字第1140002251號函可按（見本院卷一第459頁、卷二第311頁）。而00、00建號建物雖仍存在，但00建號建物部分牆面遭拆除，使之與系爭廠房內部連同；00號建物除樑柱外之牆面遭打除，另於其上加蓋為三層樓廠房使用等情，亦有本院勘驗筆錄及現場照片可憑（見本院卷一第459-471頁、編號4照片），則倘無系爭廠房之鐵皮包覆，實難認該00、00號建物仍屬上有頂，四面有牆而具遮風避雨功能之完整建築物。又依員林地政事務所依本院履勘現場時囑託測繪之土地複丈成果圖所示，亦可知00建號建物占用系爭土地面積為144.32平方公尺（見本院卷一第477頁），較原合法登記之基地面積205.70平方公尺（見原審卷第125頁），減少約30%（144.32÷205.70=70%），且其坐落位置，亦與員林地政事務所依建物測量成果圖位置轉繪後之土地複丈成果圖所示位置並非完全相同（見本院卷二第299頁），依此，堪認00、00建號建物之現有外觀、坐落位置，均已與原有合法登記建物不同。因此，自不應以00、00建號建物形式上仍屬合法登記建物，即認得由魏明勢長期以系爭廠房占有系爭土地，而壓縮其他共有人就系爭土地之權利。且陳建興及徐妙齡等3人亦均堅持受原物分配，審酌系爭土地前開地形、面積、希望受分配土地之共有人人數及使用現況，將系爭土地以原物分配予陳建興、徐妙齡等3人及魏明勢，並無困難之情形。是以，自難以魏明勢長期先行占有使用系爭土地及系爭廠房無須拆除為由，即認甲方案屬適當之分割方案。

3.依修正丙案為分割，將附圖編號甲部分（面積471.60平方公尺）分歸陳建興及徐妙齡等3人共同取得；編號乙部分（面積762.41平方公尺）分歸魏明勢單獨取得，已考量前述共有人意願及各共有人分割前應有部分面積(按魏明勢、陳建興、徐妙齡等3人、強洲斌、邱劉玉鑾各應有部分換算後土地面積，分別為742.60平方公尺、401.28平方公尺、70.32

平方公尺、12.11平方公尺、7.7平方公尺，見石亦隆不動產估價師事務所不動產估價報告書第50頁），且分割後各筆土地均得由西北側之○○路○段聯外通行，有利經濟上之利用。再依修正丙案為分割，魏明勢得保有現存00、00建號建物及其建築基地，並取得其個人及強洲斌、邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人應有部分之土地合併使用，使00、00建號建物及部分廠房於共有土地分割後，得保有占用基地之正當性，以發揮土地與建物整合之最大經濟效用；另陳建興及徐妙齡等3人同意就分得土地維持共有關係，而坐落00地號土地上門牌號碼○○縣○○鄉○○路0段000號建物為徐妙齡與徐茂源共有，該建物即係以系爭土地為用電申請土地（見本院卷二第247-253頁），足見徐妙齡等3人有受分配此部分土地之實益，且附圖編號甲部分臨○○路之面寬雖僅2.26公尺，未達彰化縣畸零地使用自治條例第3條所定之面寬3公尺（見本院卷二第461-462頁），但尚符合建築技術規則建築設計編第2條及彰化縣建築管理自治條例第2條規定，而仍得申請建築使用（見本院卷二第473頁、卷三第21、75-76頁），足以發揮此部分土地之經濟效用，亦符陳建興取得土地作為建築使用之意願。至於系爭廠房坐落附圖編號甲部分固應予拆除，但此部分本即係魏明勢未經其他共有人同意而自行占有使用範圍，此部分違章建物既妨礙其他共有人對系爭土地之使用，自無保護之必要，不宜為避免該部分廠房之拆除，而壓縮陳建興、徐妙齡等3人可分得之土地面積。魏明勢雖主張修正丙案違反分割辦法第3至6條規定，且未經主管機關核准分割，非適當方案云云，而查系爭土地應非屬系爭建物所應留設之法定空地範圍，尚無上開法定空地分割辦法規定之適用，已如前述，魏明勢此部分主張自非可採。依此，依修正丙案為原物分割，再由魏明勢以金錢補償邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌（理由詳後述），已兼顧兩造之利益及分得後土地之利用，且分割後土地資源配置亦較為合理，故修正丙案應較甲方案為適當且公平之分割方案。

㈢本院審酌上開系爭土地使用現況、共有物之性質、各共有人之意願、分得土地之地形、位置及分割後共有人間價值之平衡、系爭土地經濟價值等一切情狀，認系爭土地依陳建興主張之修正丙案分割，即如附圖所示，依附表二分配予陳建興、徐妙齡等3人及魏明勢，再由魏明勢以金錢補償邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌，較符合系爭土地之經濟效用，對全體共有人而言，亦較為公平、合理、適當，爰予採用。

三、又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。查系爭土地經依修正丙案分割，魏明勢取得之附圖編號乙部分土地面積762.41平方公尺，即為分別按魏明勢、邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌自應有部分換算後土地面積之總和（即742.60平方公尺+12.11平方公尺+7.7平方公尺=762.41平方公尺），且邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人、強洲斌復未受土地分配，自應由魏明勢對其二人以金錢為補償。又原審曾囑託鼎諭不動產估價師事務所為鑑價找補之鑑定，經該所以112年4月18日鼎（法）0000000-0函覆並檢送估價報告書在卷（下稱系爭估價報告，見原審卷第307頁）。兩造均同意若系爭土地採修正丙案分割，則由魏明勢依系爭估價報告所載應補償強洲斌、邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人之金額為補償（見本院卷三第116-117頁），本院審酌系爭估價報告乃該事務所，依不動產估價技術規則，運用比較法、敏感度測試數學模型分析估價法，派員實地訪查交易、收益及成本資訊，調查鄰近地價，並根據當地里鄰環境、交通情況、公共設施、使用現況、經濟發展及房地產交易現況等因素，而推定系爭土地各區位之價值作成鑑定報告，並說明兩造分割後所取得土地價值及互為找補金額，核屬客觀可採。爰審酌該

鑑定意見，認魏明勢、強洲斌、邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人應互相補償之金額如附表三所示。

伍、綜上所述，陳建興依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求分割系爭土地為有理由，應予准許；其適當之分割方法為修正丙案所示，即如附圖所示，各宗地分配歸屬如附表二所示，並依附表三所示之金額互為金錢之補償。原審法院就系爭土地酌定方法分割如原判決主文第1、2項所示，固非無見，惟其分割方法既經本院調整，就此部分自無可維持。上訴意旨指摘原判決分割方法不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

陸、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，併此敘明。

柒、因共有物分割事件涉訟，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設有規定。本件為共有物分割事件，在性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不同，故陳建興上訴雖有理由，然由被上訴人負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依其就系爭土地之原應有部分比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

捌、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　11　　日

民事第八庭　　審判長法　官　黃裕仁

法　官　林秉暉

法　官　劉惠娟

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　林姿妤

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　11　　日

附表一：

編號	共有人	應有部分比例（訴訟費用負擔比例）	備　註
1	陳建興	507610/0000000	
2	徐妙齡	2224/78050	原共有人徐茂盛之應有部分1112/78050，由被上訴人徐妙齡、徐宜慧、徐茂源繼承後，於111年11月25日因分割繼承登記為徐妙齡所有。
3	徐宜慧	1112/78050	
4	徐茂源	1112/78050	
5	邱芳隆（管理者為遺產管理人）	487/78050	
6	強洲斌	766/78050	
7	魏明勢	469685/780500	

附表二：陳建興方案(即修正丙案)

編號	分配面積（平方公尺）	分配人	應有部分比例	
甲	471.60	陳建興、徐妙齡、徐宜慧、徐茂源，依右列應有部分比例維持共有	①陳建興40128/47160 ②徐妙齡3516/47160 ③徐宜慧1758/47160	

（續上頁）

			④徐茂源1758/47160	
乙	762.41	魏明勢	全　部	

附表三：依陳建興修正丙案分割後各共有人應受補償金額配賦表

（單位：新臺幣）

應為補償人	應受補償人		合計
	邱劉玉鑾即邱芳隆之遺產管理人	強洲斌	
魏明勢	316,971元	498,562元	815,533元