臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第440號

上　訴　人　許明堂

000000000000000000

法定代理人　許佩慈

訴訟代理人　許靜如

許子仁

王永春律師

上　一　人

複 代理 人　謝佩軒律師

上　訴　人　石秀升（即○○○之承受訴受人）

000000000000000000

訴訟代理人　林伸全律師

被 上訴 人　許明潭

訴訟代理人　賴錦源律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年8月16日臺灣南投地方法院110年度訴字第7號判決提起上訴，本院於115年1月21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○○市○○段000地號土地，應分割如附圖一及附表一之㈠所示，並按附表一之㈡所示金額互為補償。

第一、二審訴訟費用由許明堂、石秀升、許明潭各負擔1/3。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。而受監護宣告之人，無行為能力；監護人於監護權限內為受監護人之法定代理人。為民法第15條、第1113條準用第

1098條第1項所明定。又民事訴訟法第48條規定於能力、法定代理權或為訴訟所必要之允許有欠缺之人所為之訴訟行為，經取得能力之本人、取得法定代理權或允許之人、法定代理人或有允許權人之承認，溯及於行為時發生效力。其目的在避免已施行之訴訟程序歸於徒勞。該承認不論為明示或默示，且縱於言詞辯論期日終結後或上訴審審理中始為承認，均溯及於行為時發生效力（最高法院100年度台上字第450號、107年度台上字第1059號判決意旨參照）。查上訴人許明堂於民國109年11月12日委任訴訟代理人為訴訟行為，嗣於110年2月5日原審訴訟繫屬中，經原法院以109年度監宣字第227號裁定為受監護宣告之人，並選定訴外人許佩慈任其監護人，而為許明堂之法定代理人，有上開裁定及確定證明可稽（見本院卷一15-19頁），許佩慈於112年12月25日本院繫屬中具狀聲明承受訴訟（見本院卷一147頁），並無不合，應予准許。至原審判決後，許佩慈聲明承受訴訟前，許明堂於112年9月1日委任訴訟代理人提起上訴並進行訴訟行為（見本院卷一7-13頁），固欠缺合法代理，然許佩慈已承認許明堂於欠缺法定代理人合法代理期間之訴訟行為（見本院卷二360頁），依上說明，溯及於行為時發生效力，已補正此部分程序瑕疵。

二、又本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，許明堂上訴之效力，及於同造當事人○○○，自應將其併列為上訴人。嗣○○○於113年7月30日死亡，其繼承人石秀升因分割繼承單獨取得系爭土地之應有部分，有繼承系統表、戶籍謄本、土地登記第一類謄本為證（見本院卷○000-000頁），石秀升已具狀聲明承受訴訟（見本院卷一253頁），即無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：兩造共有坐落○○縣○○市○○段○○○○○段○000地號土地，面積1689.01平方公尺（下稱

系爭土地），應有部分比例各1/3。兩造未有不分割之約定，系爭土地並無因物之使用目的或法令限制不能分割之情事，惟無法協議分割等情。爰依民法第823條第1項、第824條第2至4項規定，求為命將系爭土地分割如附圖一及附表一之㈠所示，並依元照不動產估價師事務所（下稱元照事務所）鑑定結果，按附表一之㈡所示金額互為金錢補償（下稱甲案）之判決。

二、上訴人部分：

㈠許明堂則以：本件如採甲案，造成伊使用之門牌號碼○○縣○○市○○路○○○○○路○000巷0號房屋（下稱乙建物）出入口，緊鄰被上訴人分得之暫編地號（下稱暫編）000⑴土地與伊所分得暫編000⑵土地之分割線，致伊為符合建築技術規則建築設計施工編（下稱施工編）第110條第1款防火間隔之規定，日後需拆除改建乙建物，對伊不公平。如按附圖二分割系爭土地，不僅符合使用現況，乙建物之防火間隔亦合於上開規定，而能完整保存不需改建，爰請求將系爭土地分割如附圖二及附表二之㈠所示，並依元照事務所鑑定結果，按附表二之㈡所示金額互為金錢補償（此為許明堂提出之乙2案，下稱乙案）等語，資為抗辯。

㈡石秀升則表示：同意依被上訴人所提甲案分割系爭土地等語。

三、得心證之理由

㈠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。又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，命為下列之分配：□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。□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。為民法第823條第1項、第824條第2至4項所明定。而分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第824條第2項定其分割方法（最高法院 113 年度台上字第 1867 號判決意旨參照）。查被上訴人主張兩造共有之系爭土地，屬鄉村區乙種建築用地，各共有人應有部分比例均為1/3，兩造就系爭土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的有不能分割之情事，但兩造間迄未能達成分割協議等情，為上訴人所不爭執（見本院卷二100頁、101頁不爭執事項1.5.），復有土地登記第一類謄本可證（見原審卷一23頁、本院卷一265頁），堪信為真。依上開規定及說明，被上訴人請求裁判原物分割系爭土地即屬有據，自應民法第824條第2項規定定其分割方法。

㈡本件採甲案較為公平妥適：

1.按共有物分割之方法，可由法院自由裁量，並應斟酌共有人意願、共有物之性質，經濟效用及全體共有人之利益等情形，定一適當、公平之方法以為分割。又共有物裁判分割，有請求法院廢止共有關係，及聲請酌定分割方法之雙重性格；而前者，乃處分權主義範疇，如部分共有人聲明維持共有關係者，仍有處分權主義之適用（最高法院111年度台上字第2794號、112年度台上字第288號民事判決意旨參照）。

2.查系爭土地為建築用地，地勢平坦，地形呈西北東南走向之長方形，除北側略不規則，其餘3面地籍線筆直，地形完整。又系爭土地東側目前有一出入口，可經由相鄰之○○段000地號水利地對外通行至○○路；西北側則鄰○○路000巷，且有部分已成為○○路000巷用地，亦可經此對外通行，其餘二側均未臨路；基地北側有被上訴人所有門牌號碼○○路000巷0號建物（下稱甲建物）、化糞池，甲建物領有（70）投縣建都（使）字第2310號使用執照，而東側有許明

堂之子許子仁所有之乙建物，該建物領有（87）投縣建管（使）字第1042號使用執照，此2執照基地面積均為1590.5㎡，法定空地面積均為636.2㎡且未指定位置，另西北側有門牌號碼○○路000巷0號三合院磚造建物（下稱丙建物）、廁所，為老舊建物，原為○○○使用，目前無人居住，僅供置放物品，兩造均同意將丙建物拆除，其餘為空地等情，有地籍圖謄本（見原審卷一21頁）、勘驗筆錄、現場照片、地籍圖資（見原審卷一27-41、141-153頁、本院卷○000-000、163-178頁）、複丈成果圖（見原審卷一169頁）、使用執照、設計圖、○○縣政府函文（本院卷二209、211、221、227、335頁）可稽。

3.被上訴人主張系爭土地依甲案分割為石秀升所支持，僅許明堂不同意，則甲案應係符合多數共有人意願之分割方案。又觀被上訴人主張之甲案、許明堂主張之乙案，均將甲建物基地所在之北側暫編000⑴分歸被上訴人，將乙建物基地所在之東側暫編000⑵分由許明堂所有，使前述其2人所使用之地上物位在各自分得之土地上，與使用現況相符。又各分割方案並均將基地西側暫編000⑶分歸石秀升，將基地南側分歸被上訴人、許明堂各1筆，僅面積有所不同，但各筆土地地形尚屬方整，復未造成畸零地。至分割後暫編000⑴、000⑶均臨○○路000巷，其餘分割後土地則未臨路；但各分割方案已將系爭土地中間之暫編000部分（面積均395.95㎡），分配予兩造各按1/3應有部分比例維持共有，復均依施工編第3之1條第1項規定將此部分規劃為6公尺寬、長為35公尺之私設道路，並於私設道路末端設置迴車道，供分得各暫編地號土地之人，均得以之連接○○路000巷對外通行，保留將來興建合法建物之彈性，可見各方案基本規劃相同，應符合兩造意願及利益。

4.又依建築法第11條規定建築基地包含建物本身所占地面及應留設之法定空地。而建築基地之法定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者不得為之：□每一建築

基地之法定空地與建築物所占地面應相連接，連接部分寬度不得小於二公尺。□每一建築基地之建蔽率應合於規定。但本辦法發布前已領建造執照，或已提出申請而於本辦法發布後方領得建造執照者，不在此限。□每一建築基地均應連接建築線並得以單獨申請建築。□每一建築基地之建築物應具獨立之出入口。此觀法定空地分割辦法第3條規定自明。查系爭土地為乙種建築用地，建蔽率百分之60，有○○縣政府函文可考（見本院卷二275頁）。而系爭土地上雖有甲、乙建物之法定空地，但均併同法定空地分割，且依前揭甲、乙建物使用執照及設計圖所示，甲建物占用系爭土地面積41.17㎡、乙建物占用系爭土地面積82.57㎡，甲、乙建物基地依序位在暫編000⑴、⑵位置，不論採甲案或乙案，各建物均未逾上開建蔽率限制，且符合建築基地與法定空地連接部分寬度大於2公尺，均具獨立之出入口，亦均得單獨申請建築，合於上開規定。

5.再者，系爭土地面積1689.01平方公尺，各共有人應有部分均1/3，每人可分得之面積為約563平方公尺，甲案各共有人分得之土地均為563平方公尺，除兩造同意按應有部分比例維持共有暫編000部分外，另由被上訴人取得暫編000⑴（面積331.66㎡）、000⑷（面積99.36㎡）土地，許明堂取得暫編000⑵（面積331.66㎡）、000⑸（面積99.36㎡）土地，石秀升則取得暫編000⑶（面積431.02㎡）土地，使各共有人分得面積與應有部分面積均相同，許明堂分得部分雖因分得土地產生價差而減少新臺幣（下同）44萬4,182元價值，但已由被上訴人、石秀升依序金錢補償許明堂8萬2,788元、36萬1,394元。又觀現場照片（見本院卷○000-000頁），許明堂所有之建物車庫大門朝向西北，雖緊鄰分割線可能影響其日後進出，而必需將車庫大門方向進行修改，但並不影響建物本體，對許明堂所生不利益尚屬輕微。至許明堂抗辯乙建物為符合施工編第110條第1款防火間隔之規定，伊日後需拆除改建云云，然系爭土地上僅甲、乙、丙建物，甲、乙建

物與丙建物中間以暫編000私設道路相隔，而甲、乙建物間亦有相當距離，且乙建物東側為水利地及○○路，可知無任何建物與乙建物相鄰，而有拆除乙建物以符合防火間隔之問題，其此部分所辯，自無足採。

6.另乙案除兩造同意按應有部分比例維持共有暫編000部分外，由被上訴人取得暫編000⑴（面積300.67㎡）、000⑷（面積138.08㎡），許明堂取得暫編000⑵（面積362.65㎡）、暫編000⑸（面積68.37㎡），石秀升取得暫編000⑶（面積423.29㎡），使許明堂仍可維持使用現狀，無需修改車庫大門方向。惟此方案使被上訴人、石秀升取得之總面積與按應有部分可分得之面積不符，違反被上訴人、石秀升採共有人平均分配土地之意願；且相較於甲案，乙案減少被上訴人取得暫編000⑴面積高達95平方公尺，復使被上訴人分得之暫編000⑷鄰迴轉道截角處，致該處地形不方整。再者，經元照事務所依各共有人原應有部分比例之價值及分割後取得土地之價值比較後，甲案、乙案分割後土地價值，依序為6424萬9,551元、6427萬8,339元，乙案僅高於甲案2萬8,788元，有該所函文及YZ0000000號估價報告書所附分割土地價格一覽表可參（見該報告書摘要2頁、補充鑑定報告書），以整體價值而言，微不足道。本院斟酌全體共有人之意見、共有物之性質、經濟價值及效用、分得之土地面積能完整利用、土地之使用現況、全體共有人之利益等情形，認依甲案為分割應屬較妥適之分割方案。

㈢復按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院114年度台上字第298號判決意旨

參照）。系爭土地依甲案分割後，為各共有人間分配公平起見，須正確鑑估各共有人所分得土地之價格，及各共有人間應互相找補之數額。本件經元照事務所估價結果，就甲案各共有人相互間應找補之差額詳如附表一之㈡所示，此有上開估價報告可參（見補充鑑定報告5頁）。又上開鑑價報告係該所估價師針對系爭土地進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場概況分析及勘估標的土地增值稅稅務分析，採用比較法進行土地價值評估，復參酌系爭土地坐落位置、四周交通、生活機能及使用情況等，自足採為兩造互為補償之基準。是被上訴人主張將系爭土地以甲案為分割，並按附表一之㈡所示互為金錢補償，應屬公平妥適。

㈣綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項至第4項之規定，請求以甲案分割系爭土地，各共有人所分得之各該編號土地及其面積分別詳如附表一之㈠所載，並由兩造按如附表一之㈡所示各該金額相互為金錢之補償，為有理由。從而原判決採甲案分割系爭土地並無不合，但未及審酌兩造均表達同意以113年12月31日為系爭土地價值之估價基準日，則原審以112年3月20日為估價基準日計算補償金額，並以原判決主文第1項所示方法分割系爭土地，尚非妥適。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

㈤另按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，民法第824條之1第4項、第5項前段定有明文。系爭土地各共有人間應付或應受之金錢補償，已經本院認定如前，則許明堂依上開規定，對石秀升、被上訴人取得之土地，各於如附表一之㈡所示應受補償金額之金額內，均有法定抵押權，並應於辦理共有物分割登記時，一併登記，併予敘明。

㈥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，故本件關於第一、二審訴訟費用之負擔，應由兩造各依應有部分比例1/3負擔較為合理。

㈦本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

四、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

民事第七庭　審判長法　官　陳得利

法　官　高英賓

法　官　莊宇馨

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　謝安青

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　11　　日

◎附表一之㈠甲案之土地分配表（本院卷一183頁）

編號	取得人	面積（㎡）	備　　註
000	私設通路	395.95	按各共有人應有部分比例保持共有
000⑴	許明潭	331.66	

000(2)	許明堂	331.66	
000(3)	石秀升	431.02	
000(4)	許明潭	99.36	
000(5)	許明堂	99.36	
	合計	1689.01	

◎附表一之㈡甲案之差補配賦表（114年6月16日補充鑑定報告7頁）

應補償人	受補償人許明堂 受補償金額
許明潭	82,788元
石秀升	361,394元
合計	444,182元

◎附表二之㈠：許明堂乙案之土地分配表（本院卷一345頁）

編號	取得人	面積（㎡）	備　　註
000	私設通路	395.95	按各共有人應有部分比例1/3保持共有
000(1)	許明潭	300.67	
000(2)	許明堂	362.65	
000(3)	石秀升	423.29	
000(4)	許明潭	138.08	
000(5)	許明堂	68.37	
	合計	1689.01	

◎附表二之㈡乙案之差額配賦表（113年12月31日鑑定報告49頁）

應補償人	受補償人 許明堂	受補償人 石秀升	合計
許明潭	316,419元	20,309元	336,728元