

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第101號

上訴人 陳萬字
訴訟代理人 王庭鴻律師
被上訴人 何桂羽
訴訟代理人 何孟炤
被上訴人 呂秀玉
訴訟代理人 曾建智
被上訴人 郭文麗
訴訟代理人 許經雄
被上訴人 王金鉉
訴訟代理人 王錫卿
被上訴人 蔡淑粧
訴訟代理人 陳松琦
被上訴人 米蘭希爾貿易有限公司

法定代理人 林杏琴
被上訴人 嚴玫瑛
汪淑敏

上一人
訴訟代理人 洪木興
被上訴人 洪貴青
童美珠
莊建發
陳鈺涵
陳宏育

上二人共同
訴訟代理人 陳清柱

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年11月30日臺灣南投地方法院110年度訴字第311號第一審判決提起上訴，本院於112年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地，其分割方法如附圖一所示，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。查上訴人陳萬字原起訴請求就坐落南投縣○○鎮○○○段000地號土地（下稱系爭土地），依原判決附圖一及原判決附表二所示為原物分配，並為金錢補償。嗣於本院主張變更其分割方案如南投縣草屯地政事務所（下稱草屯地政事務所）收件日期文號民國112年7月14日草土字第78500號土地複丈成果圖甲案（下稱附圖一）及附表二所示為原物分配（下稱甲方案），並為金錢補償。核均未變更訴訟標的，僅係將分割方法加以具體明確，屬補充及更正事實上之陳述，無涉訴之變更。
- 二、被上訴人嚴玟瑛、米蘭希爾貿易有限公司（下稱米蘭希爾公司）、童美珠經合法通知，均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、陳萬字主張：系爭土地（使用分區：綠地用地、面積1014.16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項前段、第824條規定，訴請裁判分割，分割方案如附圖一所示，並依附表二分配予兩造，暨依附表三互為補償等語。

二、被上訴人部分：

(一)何桂羽主張：系爭土地為袋地，須配合同段000○○土地（下稱000○○土地）即東南角之○○○○00○通行，或經同段000○○土地（下稱000○○土地）上之土地公廟供西側通行。又東側土地均位於車庫後半部，○○○○00○住戶依默示分管或默認占用現況達20年以上，其餘共有人於買受土地時，已知悉車位占用情況，且現占有東側土地之共有人出資整地、搭建鐵皮車棚及修建擋土牆，應尊重長期占有之既成秩序與土地改良成果。甲方案分割後之土地因土地高低落差而呈現碎片狀，尚須搭梯克服5米落差，且互為補償繁瑣，並與000○○土地占有現況不合，致須拆除車棚浪費資源，部分共有人分得土地狹長，於扣除樓梯與通路後所剩無幾，減損土地經濟價值。反觀伊所提如草屯地政事務所收件日期文號112年7月18日草土字第80500號土地複丈成果圖丙案（下稱附圖二）及附表四所示（下稱丙方案），大致方正便於利用，符合使用現況，並配合000○○土地使車位完整，發揮經濟效用，保留編號M部分做為道路滿足分配至西側土地之共有人使用，故採丙方案分割為宜等語。

(二)呂秀玉主張：系爭土地處在斷層有高低落差，僅能通行000○○土地之土地公廟進出系爭土地，占有現況是各共有人陸續占有使用。甲方案不符合使用現況，且部分共有人分得土地狹長無法有效使用，東西兩側土地如要合併使用也須自設樓梯。丙方案留有編號M做為道路使用，解決袋地問題，且分得土地形狀方正，並已考量分至西側土地共有人的通行，故同意依丙方案分割等語。

(三)郭文麗主張：系爭土地為山坡地，在921地震後，伊等出資及向公所申請建築擋土牆，才有○○○○00○，陳萬字是之後

買受西側土地。同意依丙方案分割等語。

(四)王金鉉主張：同意依丙方案分割，其餘陳述同郭文麗等語。

(五)蔡淑粧主張：伊使用東側土地近30年，先占有使用系爭土地，陳萬字是後來才買受系爭土地。伊同意依丙方案分割等語。

(六)嚴玟瑛未於本院言詞辯論期日到庭，惟前到場主張：伊同意依丙方案分割。伊已居住30幾年，應優先使用東側土地，其餘陳述同蔡淑粧等語。

(七)汪淑敏主張：原地主曾表示東側土地供伊等使用，由伊等完成整地並搭建車庫使用，其後原地主要求伊等買下各自占有、使用部分。擋土牆原是公所所建，其後由伊等自行加高及加設欄杆。伊同意依丙案分割等語。

(八)米蘭希爾公司未於本院言詞辯論期日到場，惟前陳述略以：同意陳萬字所提分割方案。何桂羽提出之分割方案將系爭土地切分過於複雜，顯不適當等語。

(九)洪貴青主張：伊同意依甲方案分割，且分割後願意繼續與陳萬字維持共有。伊目前沒有使用系爭土地，但當初購買系爭土地就是為了有車位，車位不應該先占先贏，採用甲方案分割後，可使各共有人均有車位等語。

(十)陳鈺涵、陳宏育主張：伊等同意依甲案分割，且分割後繼續維持共有。○○○00○進去有8戶住戶，每戶2個車位，但伊等應有部分比例換算土地面積較大，竟僅有1個車位，故丙方案並不合理等語。

□莊建發主張：系爭土地應公平分割，各共有人均要有道路，且伊希望有2個車位可以停放車輛，故同意依甲方案分割等語。

□童美珠未於本院言詞辯論期日到庭，惟前曾到庭主張：伊有使用系爭土地搭棚設置車庫，希望所分得土地儘量依照伊現況使用之位置為分割。對於陳萬字所提甲方案沒有意見等語。

參、原審判決將系爭土地依草屯地政事務所複丈日期111年1月18日土地複丈成果圖、原判決附表四所示方式為分割，並命兩造依原判決附表五所示金額互為補償。陳萬字不服提起上

訴，上訴人聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地分割如甲方案所示，暨依附表三互為補償。

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。查陳萬字主張兩造共有系爭土地，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及土地登記謄本、位置示意圖為證（原審卷一第17-23頁），復為被上訴人所不爭執，自堪信為真實。又系爭土地之都市計畫土地使用分區為部分綠地、部分綠地（特別管制區），無綠地分割限制等情，亦有草屯地政事務所110年3月10日草地二字第1100000753號函附卷足憑（原審卷一第169頁），足見系爭土地並無因法令或使用目的不能分割之情形。陳萬字依前揭規定，訴請裁判分割系爭土地，於法並無不合，應予准許。
- 二、又共有物之分割，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人。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項第1款、第4項定有明定。另定共有物之分割方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割（最高法院105年度台上字第768號判決意旨參照）。經查：

- (一)系爭土地地形接近長方形，中間築有擋土牆，將系爭土地區分為東側、西側土地，兩側土地存有明顯高低落差，東側土地已鋪設有混凝土地面，西側土地則多為泥土路面僅部分設置水泥基座供放置貨櫃。系爭土地自草屯鎮○○○00○進入，東側土地上有如草屯地政事務所複丈日期110年5月11日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號A、B、C、D、E所示鐵皮車棚5座（依序為何桂羽、嚴玫瑛與王金鉉、何桂羽與蔡淑

粧、呂秀玉、陳宏育與陳鈺涵占有使用）、編號H所示仙桃樹1棵（郭文麗所有）；西側土地上則有如附圖編號F、G所示貨櫃屋2個（依序為呂秀玉所有藍色貨櫃、陳宏育與陳鈺涵所有紅色貨櫃）及編號I所示零星作物（為陳萬字種植）等情，業經原審會同兩造及草屯地政事務所人員履勘現場查明屬實，製有勘驗測量筆錄及現場照片可按（原審卷一第283-319頁），並有原審囑託草屯地政事務所測繪系爭土地使用現況之土地複丈成果圖（即附圖）及地籍圖在卷足憑（原審卷一第323頁、第21頁），且經何桂羽、呂秀玉、郭文麗、王金鉉、蔡淑粧、嚴玫瑛、汪淑敏、洪貴青、莊建發、陳宏育、陳鈺涵、陳萬字陳明在卷（本院卷第205-206頁）。又汪淑敏於原審至現場履勘後，在附圖編號C、D所示位置間之空地搭建車棚；呂秀玉則於原審訴訟中，將附圖編號D、E所示位置間之空地圍起橘色欄杆以為占有使用乙節，亦據汪淑敏、呂秀玉陳述明確（本院卷第205-206頁），並據汪淑敏提出現場照片為佐（本院卷第239-242頁），且為到庭之何桂羽、郭文麗、王金鉉、嚴玫瑛、汪淑敏、洪貴青、莊建發、陳宏育、陳鈺涵、陳萬字所不爭執，是關於系爭土地地理環境、共有人使用狀況及其土地上物分佈情形，應可憑認。

(二)陳萬字主張依甲方案為分割，何桂羽則主張依丙方案為分割。而洪貴青、米蘭希爾公司、陳鈺涵、陳宏育、莊建發（其等與陳萬字應有部分合計為88/168，詳見附表一）均同意依甲方案為分割，並願於分割後由洪貴青與陳萬字、陳鈺涵與陳宏育、莊建發與童美珠維持共有；呂秀玉、郭文麗、王金鉉、蔡淑粧、汪淑敏、顏玫瑛（其等與何桂羽應有部分合計為77/168）則表示同意依丙方案為分割。而查：

1. 系爭土地中間有一擋土牆，將土地區分為東、西兩區域，兩側土地存有明顯高低落差之情，已如前述；而由東側土地銜接同段000○○土地臨○○○○00○道路，可搭建車棚供停放車輛使用，西側土地則僅能以架設樓梯或經由南側同段000○○土地步行出入（本院卷第342-343頁、第241頁、原審卷第227頁），可見該鄰近○○○○00○道路之東側土地為

系爭土地較為具有經濟價值之精華地段。依甲方案為分割，各共有人按其應有部分比例平均分配取得東、西側土地，且各共有人分得之土地尚稱方整，面寬均足供分得之東側土地停放車輛（見本院卷第53頁），西側土地亦可供植作物或為其他利用，足見甲方案土地資源之配置較為公平、合理。而依丙方案為分割，將東側土地按何桂羽、嚴玫瑛、王金鏘、郭文麗、蔡淑鏘、汪淑敏、呂秀玉（下合稱何桂羽等7人）各自陸續占有之使用現況（本院卷第141-142頁），分歸其等取得，將經濟價值較低之西側土地分歸其他共有人取得，顯然獨厚何桂羽等7人，可認丙方案明顯不利益於何桂羽等7人以外之其他共有人；且依丙方案，另須留設編號M部分土地作為分得西側土地之共有人作為通路使用，使全體共有人所得分配之土地面積相形減少，亦難以何桂羽等7人之占有使用現況，即認丙方案屬適當、公平之分割方案。

2. 何桂羽雖主張東側土地為○○○00○住戶依默示分管或默認占用現況達20年以上，其他共有人購買時已知悉車位占用情況，應尊重長期占有之既成秩序與土地改良成果云云。惟系爭土地東側之使用現況，乃係何桂羽等7人各自陸續占有使用多年後，應系爭土地所有權人之要求，始於107年7、8間承買取得系爭土地應有部分等情，為何桂羽等7人所自承（本院卷第139-142頁），並有系爭土地登記謄本可佐（本院卷第117-123頁），可見何桂羽等7人就系爭土地之占有使用現況，並非基於共有人間之分管契約而來。且米蘭希爾公司係於108年8月2日、陳萬字、陳宏育均於109年11月23日、洪貴青、陳鈺涵、莊建發均於109年10月22日、童美珠則於109年12月8日登記取得系爭土地應有部分，亦有該土地登記謄本可按；參以陳萬字、洪桂青、陳鈺涵、陳宏育、莊建發均陳稱：當初購買系爭土地是想要有車庫使用，不清楚現場鐵皮車棚占有使用之確切情形等語（本院卷第141、142、236、299頁），益難認系爭土地共有人間有所謂之默示分管契約存在。是以自不能以何桂羽等7人先行占有使用之現況，即認依丙方案分割為適當。至於依甲方案為分割，何桂羽等7人之鐵皮車棚雖或有部分需拆除而無法保留之情形，

然衡諸何桂羽等7人所述其等以該等地上物占有使用系爭土地已達20年，且該等地上物既為鐵皮車棚，本身經濟價值不高，縱拆除一部分，不致對何桂羽等7人造成重大之損害，益徵甲方案已兼顧兩造之利益及分得後土地之利用。

3. 另依甲方案為分割，分割後之土地總價值為4,908,534元，且僅須由陳萬字、洪貴青補償陳宏育計32,525元、陳鈺涵計43,318元；而依丙方案，分割後之土地總價值則為4,236,680元，並須由何桂羽、王金鉉、郭文麗、蔡淑鉉、汪淑敏、呂秀玉、陳鈺涵、陳宏育補償嚴玫瑛共12,427元、洪貴青共466,708元、陳萬字共50,061元、米蘭希爾公司共100,097元、莊建發共85,798元、童美珠共14,299元，此有華聲科技不動產估價師事務所112年9月13日不動產估價報告書（下稱系爭不動產估價報告）可憑（見估價報告書第3-6頁），足見系爭土地依甲方案分割後之總價值較高，且兩造所分得之土地價值亦較為相當，表示依該案分割後之土地資源配置較為合理。故甲方案應較丙方案為適當且公平之分割方案。

- (三)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，認系爭土地依陳萬字主張之甲方案分割，即如附圖一所示，依附表二分配予兩造，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。查系爭土地經依甲方案分割，兩造分別取得之土地，其臨路情況及位置各有不同，其價值自有差異，自應互為找補。經本院囑託華聲科技不動產估價師事務所，鑑定各共有人分得土地價值及應相互找補之金額為若干？經該所於112年10月3日函檢系爭不動產估價報告在卷，審之上開估價報告乃該事務所依不動產估

價技術規則相關規定，並針對勘估標的進行產權、區域因素、個別因素、不動產市價現況等因素分析，並考量當地現況及未來發展，將本件之宗地臨路現況、地形及地勢、自然因素、政策因素、經濟因素等個別條件的因素差異及勘估標的所在區域之條件進行分析及調整，採用比較法進行評估，而作成鑑定報告，並說明兩造分割後所取得土地價值及應找補金額如附表所示（見補充鑑定第3-6頁），核屬客觀可採，爰審酌該鑑定意見，認各共有人應互相補償之金額如附表三之「甲方案分割後共有人相互補償金額配賦表」所示。

伍、綜上所述，陳萬字依民法第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甲方案所示，即如附圖一所示，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一項所示，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，故陳萬字上訴雖有理由，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	112	年	12	月	27	日
			民事第八庭		審判長法官			黃裕仁	
					法官			李慧瑜	
					法官			劉惠娟	

正本係照原本作成。
不得上訴。

書記官 陳文明

中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

附表一：

編號	共有人	應有部分比例 (訴訟費用負擔比例)
1	陳萬字	1/16
2	何桂羽	1/8
3	呂秀玉	1/8
4	郭文麗	1/24
5	王金鏘	1/24
6	蔡淑粧	1/24
7	嚴玟瑛	1/24
8	汪淑敏	1/24
9	米蘭希爾貿易 有限公司	1/8
10	洪貴青	1/12
11	陳鈺涵	1/12
12	莊建發	6/56
13	陳宏育	1/16
14	童美珠	1/56

附表二：甲方案

編號	分得土地之共有人	面積 (平方公尺)
a	分歸陳鈺涵、陳宏育依 應有部分比例維持共有	132.23
b	分歸呂秀玉取得	126.77
c	分歸汪淑敏取得	42.25
d	分歸蔡淑粧取得	42.25
e	分歸何桂羽取得	126.77
f	分歸王金鉉取得	42.26
g	分歸嚴玟瑛取得	42.26
h	分歸郭文麗取得	42.26
i	分歸洪貴青、陳萬字依 應有部分比例維持共有	163.57
j	分歸米蘭希爾貿易有限 公司取得	126.77
k	分歸莊建發、童美珠依 應有部分比例維持共有	126.77

附表三：甲方案分割後各共有人相互補償金額配賦表（單位：新臺幣）

應為補償人	應受補償人		合計
	陳鈺涵	陳宏育	
洪貴青	24,765元	18,595元	43,360元
陳萬字	18,553元	13,930元	32,483元

附表四：丙方案

編號	分得土地之共有人	面積 (平方公尺)
A	分歸何桂羽取得	113.47
C	分歸嚴玟瑛取得	30.95
D	分歸王金鉉取得	34.91
E	分歸郭文麗取得	39.04
F	分歸蔡淑粧取得	42.56
G	分歸汪淑敏取得	43.32
H	分歸呂秀玉取得	114.09
I	分歸陳鈺涵、陳宏育依 應有部分比例維持共有	133.11
J	分歸洪貴青、陳萬字依 應有部分比例維持共有	133.11
K	分歸米蘭希爾貿易有限 公司取得	114.09
L	分歸莊建發、童美珠依 應有部分比例維持共有	114.09
M	由全體共有人依應有部 分比例維持共有	101.42

