

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第511號

上訴人

即被上訴人 許正君（兼蘇祐昌、蘇惠娟、蘇惠媛、蘇祐隆、柯碧美之承當訴訟人）

被上訴人即

上訴人 曹煙雯（兼蘇祐昌、蘇惠娟、蘇惠媛、蘇祐隆之承當訴訟人）

被上訴人即

視同上訴人 柯南源

柯南靖

柯紀美

柯淑美

柯南英

上一人

訴訟代理人 洪錫欽律師

被上訴人即

視同上訴人 陳煌盛（兼蘇祐昌、蘇惠娟、蘇惠媛、蘇祐隆之承當訴訟人）

訴訟代理人 陳美月

被上訴人即

視同上訴人 蘇德昌（兼蘇陳清玲之承受訴訟人）

01 蘇永昌（兼蘇陳清玲之承受訴訟人）

04 蘇隆昌（兼蘇陳清玲之承受訴訟人）

06 蘇惠珍（兼蘇陳清玲之承受訴訟人）

08 蘇惠敏（兼蘇陳清玲之承受訴訟人）

10 受 告 知

11 訴 訟 人 李協衛

14 上列當事人間分割共有物事件，上訴人許正君、曹煙雯對於中華民國112年9月19日臺灣彰化地方法院110年度訴字第151號第一審判決，各自提起上訴，本院於114年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 原判決除確定部分外廢棄。

20 上開廢棄部分，兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○○段000○○000  
21 地號土地，合併分割如附圖一，及依附表二所示分配，並依附表  
22 三「各共有人應受補金額配賦表」所示金額互為補償。

23 第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由兩造依附表一「訴  
24 訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟  
28 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，  
29 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件上訴人即  
30 被上訴人許正君訴請裁判分割兩造共有之彰化縣○○鄉○○  
31 ○○○段000○○000地號土地（下合稱系爭土地），其訴訟標的

01 法律關係對於共同訴訟人之各人必須合一確定。原審判決  
02 後，原審被告曹煙雯提起上訴，其提起上訴乃有利於同造共  
03 同訴訟人之行為，其上訴效力自應及於未上訴之同造其餘共  
04 有人蘇德昌、蘇永昌、蘇隆昌、蘇惠珍、蘇惠敏（下合稱蘇  
05 德昌等5人）、柯南源、柯南靖、柯紀美、柯淑美、柯南  
06 英、陳煌盛，爰併列渠等為視同上訴人。

07 二、被上訴人即視同上訴人陳煌盛、蘇德昌等5人、柯南源、柯  
08 南靖、柯紀美、柯淑美經合法通知，無正當理由未於最後言  
09 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
10 爰依許正君聲請，由其一造辯論而為判決。

## 11 貳、實體事項：

12 一、許正君主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所  
13 示，兩造並無不分割之約定，且無因使用目的不能分割之情  
14 形，惟無法協議分割，而考量000、000地號土地相鄰，000  
15 地號土地出入需仰賴000地號土地通行至○○路；000地號土  
16 地上有一未保存登記房屋（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路  
17 000號，下稱系爭房屋），系爭房屋已逾40年而超過使用年  
18 限，無保存必要，且若為保留系爭房屋，將造成其他共有人  
19 所分配到之土地變成不規則形狀，難以規劃、使用，並降低  
20 土地經濟價值，又系爭土地如合併分割得以對外通行利用，  
21 增進土地完整利用價值，並避免細分減損經濟效益及造成袋  
22 地問題等情，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為  
23 判決合併分割系爭土地如彰化縣彰化地政事務所（下稱彰化  
24 地政）收件日期文號000年0月00日彰土測字第000、000號土  
25 地複丈成果圖（下稱附圖一）所示，依附表二所示為分配，  
26 並依附表三「各共有人應受補金額配賦表」所示金額互為補  
27 償【下稱甲方案】，聲明求為命系爭土地准予分割如甲方案  
28 所示。（原審判決系爭土地應依乙方案（下述）分割，許正  
29 君不服，提起上訴；另原判決命蘇德昌等5人就被繼承人蘇  
30 明達所遺000地號土地應有部分為繼承登記部分，未據兩造  
31 上訴而確定，不另贅述）。並上訴聲明：（一）、原判決除確定

01 部分外廢棄。(二)、系爭土地應分割如甲方案即依附圖一及附  
02 表二所示分配予兩造，並依附表三「各共有人應受補金額配  
03 賦表」所示金額互為補償。

04 二、被上訴人即上訴人、被上訴人即視同上訴人方面：

05 (一)、曹煙雯：同意依甲方案分割。另系爭房屋為未保存登記之磚  
06 造房屋，並已超過使用年限，無保存必要，如為保存系爭房  
07 屋而依乙方案分割，將造成分割後之土地地形曲折不完整，  
08 減損土地之利用效率及經濟價值，況系爭房屋現使用人柯南  
09 靖就系爭房屋基地000地號土地之應有部分已移轉予柯南  
10 源，顯無使用及保留000地號土地之意願；且依實務見解，  
11 共有物縱經共有人約定分管，於經法院判決分割確定時，亦  
12 已消滅等語。

13 (二)、柯南英、柯南靖、柯紀美、柯淑美、柯南源（下稱柯南英等  
14 5人）：對於合併分割沒有意見。系爭房屋建築於44年，柯  
15 南英等人世代皆居住於此，係實施建物管理前即已存在，為  
16 未辦保存登記建物，並非違章建築，現仍具經濟價值，甲方  
17 案未考量系爭房屋，將造成系爭房屋被拆除，柯南英等人受  
18 有重大損失。故系爭土地應分割如彰化地政收件日期文號  
19 000年0月0日彰土測字第000、000號土地複丈成果圖（下稱  
20 附圖二），及依附表四所示為分配，並依附表五「各共有人  
21 應受補金額配賦表」所示互為補償【下稱乙方案】等語。並  
22 答辯聲明：上訴駁回。

23 (三)、陳煌盛：同意依甲方案分割。其餘意見同曹煙雯。

24 (四)、蘇德昌等5人未於言詞辯論期日到庭，於原審提出書狀略  
25 以：其等繼承旨在維持原土地原狀，分割圖上應有其等分配  
26 位置，不應因買賣造成不公分割；於本院以書狀陳稱：原判  
27 決已定計價補償，不宜再有所更動等語。

28 三、得心證之理由：

29 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
30 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  
31 在此限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後

01 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有  
02 人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第  
03 824條第2項分別定有明文。查，系爭土地為兩造共有，應有  
04 部分如附表一所示，系爭土地使用分區為特定農業區，使用  
05 地類別為甲種建築用地等情，有系爭土地登記謄本、地籍圖  
06 謄本在卷可稽（見本院卷(一)第447至457頁、原審卷(一)第35  
07 頁）。系爭土地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割  
08 之約定，惟無法達成協議分割等情，為兩造所不爭執，應堪  
09 認定，則許正君訴請法院裁判分割系爭土地，洵屬有據。

10 (二)、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  
11 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
12 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受  
13 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、  
14 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
15 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價  
16 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分  
17 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原  
18 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物  
19 之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有  
20 規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數  
21 不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應  
22 有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分  
23 割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第  
24 824條第2至6項定有明文。復按分割共有物，究以原物分割  
25 或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主  
26 張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟  
27 效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難  
28 者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台  
29 上字第2058號判決意旨參照）；又共有物分割應審酌共有  
30 人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公  
31 平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以

01 求得最合理之分割方法。

02 (三)、查，000、000地號土地相鄰，部分共有人相同，系爭土地使  
03 用分區為特定農業區，使用地類別均為甲種建築用地等情，  
04 有地籍圖謄本、土地登記謄本在卷可稽（見原審卷(一)第35  
05 頁、本院卷(一)第447至457頁）。許正君、柯南源等5人、曹  
06 煙雯、陳煌盛均同意合併分割（見原審卷(一)第193至194  
07 頁），且並無不適當之情形，則許正君請求系爭土地依民法  
08 第824條第6項規定，合併分割，應予准許。

09 (四)、復查，000地號土地地形窄長、臨○○路；000地號土地一部  
10 分臨楓腳巷。000地號土地上有柯南英等人所有，由其父親  
11 於44年間興建之1層磚造建物（即系爭房屋），目前為柯南  
12 靖居住，其餘為空地、雜樹林等情，有原審勘驗測量筆錄、  
13 本院現場勘驗筆錄、現場照片、相片圖資及彰化地政000年0  
14 月00日彰土測字第000號、000年0月00日彰土測字第0000號  
15 複丈成果圖及房屋稅籍證明書存卷足參，及據柯南英陳明在  
16 卷（見原審卷(一)第113、207、211至213、343至344頁、本院  
17 卷(二)第315至325、333至338、339至341、498頁）。

18 (五)、許正君、曹煙雯、陳煌盛主張系爭土地應依甲方案分割；柯  
19 南英等5人則主張系爭土地應依乙方案分割。本院衡以乙方  
20 案係由許正君、曹煙雯、陳煌盛維持共有附圖二編號A部分  
21 土地，與其3人不欲維持共有意願有違，況且依其3人之應有  
22 部分，亦無分割為單獨所有之困難，則乙方案之分割方法已  
23 與共有物分割之意旨有違。再者，柯南英等5人雖主張如不  
24 採乙方案，勢必將拆除系爭房屋，已損害柯南英等5人之利  
25 益云云。惟系爭房屋為磚造一層建物，且據房屋稅籍資料顯  
26 示，系爭房屋自46年起課，至114年，折數年數為67年（見  
27 本院卷(二)第333頁），已甚為老舊，保存之價值不高，且目  
28 前居住在系爭房屋之柯南靖，持有000地號土地應有部分僅  
29 30分之1（換算面積為1.463平方公尺），未持有000地號土  
30 地應有部分，而柯南英等5人之如附表一所示應有部分亦占  
31 少數；此外，系爭房屋坐落在系爭土地正中央位置，倘僅為

01 保存系爭房屋，而依乙方案分割，將使其餘共有人分得區塊  
02 不規則難以利用，自非適當之分割方案。而觀之甲方案，由  
03 曹煙雯分得附圖一編號A、許正君分得附圖一編號B、柯南英  
04 等5人分得附圖一編號C、陳煌盛分得附圖一編號D，各區塊  
05 尚屬規則完整，且均臨○○路；另蘇德昌等5人因持有000地  
06 號土地應有部分為5分之1，換算面積僅8.77平方公尺，如分  
07 配土地，將難以利用，故將此部分由其他共有人依應有部分  
08 比例分配，並由其他共有人以金錢補償蘇德昌等5人，亦屬  
09 公平。是綜合前述各情，堪認系爭土地依甲方案分割，為屬  
10 適當。

11 (六)、而按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，  
12 及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有  
13 不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不  
14 相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院69年台上字  
15 第1831號、57年台上字第2117號判決意旨參照）。本件囑託  
16 華聲不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）鑑定各共有人  
17 依甲方案分割，相互應找補金額情形。華聲事務所針對勘估  
18 標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素，不動產市  
19 場現況及勘估標的依最有效用使用情況，以比較法、土地開  
20 發分析法為評估方法，及採用基準地評估方式估算分割後各  
21 宗土地之地價，並選定附圖一編號A土地為基準地，考量各  
22 分割土地於個別因素差異，進行調整，以推算各分割土地單  
23 價，於鑑定結果，計算各共有人相互找補如附表三「各共有  
24 人應受補金額配賦表」所示。本院審酌華聲事務所本其專業  
25 就系爭土地進行鑑定，並於鑑定報告詳為記載鑑定之根據、  
26 原理原則及鑑定理由，應可做為系爭土地共有人相互金錢補  
27 償之依據。

28 (七)、基上，本院審酌系爭土地性質、使用目的、使用現狀、共有  
29 人之意願、分割後土地利用價值、經濟效用，並兼顧全體共  
30 有人之最佳利益及公平原則，認系爭土地應合併分割如甲方  
31 案，即分割如附圖一，及依附表二所示分配，並由兩造依附

01 表三「各共有人應受補金額配賦表」所示金額互為補償，為  
02 屬適當可採之分割方案。

03 (八)、末按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影  
04 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於  
05 抵押人所分得之部分。前項但書情形，於以價金分配或以金  
06 錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規  
07 定。民法第824條之1第2項第3款、第3項定有明文。經查，  
08 蘇德昌等5人之被繼承人蘇明達前將000地號土地應有部分設  
09 定抵押權予訴外人○○○，有系爭土地登記謄本在卷可稽  
10 (見本院卷(一)第447至451頁)，經原審及本院對該抵押權人  
11 告知訴訟，然受告知人並未參加訴訟，依前揭法條規定，此  
12 項應有部分設定之抵押權，在共有物裁判分割後應移存於抵  
13 押人即蘇德昌等5人受金錢補償部分。又民法第824條之1第2  
14 項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人  
15 為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於  
16 判決理由中說明為已足，併此敘明。

17 四、綜上所述，被上訴人依據依民法第823條第1項前段、第824  
18 條規定，請求合併分割系爭土地，為有理由，應予准許。本  
19 院審酌前述各情，認系爭土地應依甲方案，即合併分割如附  
20 圖一，及依附表二所示分配，並由兩造依附表三「各共有人  
21 應受補金額配賦表」互為補償，為公平適當之分割方法。從  
22 而，原審未及審酌許正君所提甲方案而判決系爭土地應依乙  
23 方案分割，自有未合。許正君、曹煙雯上訴意旨指摘原判決  
24 此部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部  
25 分廢棄，並改判如主文第二項所示。

26 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
27 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
28 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
29 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之  
30 分配，不受任何共有人主張之拘束，故本件雖依被上訴人主  
31 張之分割方案為分割，然因分割共有物之訴係以請求分割共

01 有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法，僅係供  
02 法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無勝敗之問  
03 題。因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造按應有部分比例計算  
04 負擔，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

05 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  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，併此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

10 民事第九庭 審判長法官 吳崇道

11 法官 林孟和

12 法官 李慧瑜

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 書記官 陳秀鳳

16 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

17 附表一

編 號	共有人姓名	000地號 (43.89 平方公尺) (應有部分)	000地號 (794.9 3平方公尺) (應有部分)	訴訟費用 負擔比例
1	許正君	30分之7	180分之50	83700分之23059
2	蘇德昌、蘇永 昌、蘇惠珍、蘇 惠敏、蘇隆昌 (蘇明達之繼承 人)	共同共有5分之1		連帶負擔83700 分之860
3	陳煌盛	60分之12	180分之50	83700分之22916
4	曹煙雯	60分之12	180分之50	83700分之22916
5	柯南英	30分之1	30分之1	83700分之2790
6	柯南源	30分之1	15分之1	83700分之5436

(續上頁)

01	7	柯南靖	30分之1		83700分之143
	8	柯紀美	30分之1	30分之1	83700分之2790
	9	柯淑美	30分之1	30分之1	83700分之2790

02 附表二（甲方案）：

03	彰化縣彰化地政事務所收件日期文號000年0月00日彰土測字第000、000號土地複丈成果圖				
	編號	面積 (m <sup>2</sup> )	取得人	分配人	權利範圍
	A	231.78	曹煙雯	曹煙雯	1分之1
	B	233.61	許正君	許正君	1分之1
	C	141.65	由柯南英、柯南源、柯南靖、柯紀美、柯淑美共有	柯南英	14165分之2833
				柯南源	14165分之5483
				柯南靖	14165分之183
				柯紀美	14165分之2833
				柯淑美	14165分之2833
	D	231.78	陳煌盛	陳煌盛	1分之1

04 附表三：各共有人應受補金額配賦表（甲方案）

05	(新臺幣/元)		應受補償人			合計
			柯南源	陳煌盛	蘇德昌等5人即蘇明達之繼承人	
	應 補 償 人	曹煙雯	5,934	10,529	204,125	220,588
		許正君	2,030	3,061	69,820	75,451
		柯南英	42	74	1,429	1,545
		柯南靖	309	548	10,629	11,486
		柯紀美	41	74	1,430	1,545
		柯淑美	41	74	1,430	1,545
		合計	8,397	14,900	288,863	312,160

06 附表四（乙方案）：

07	彰化縣彰化地政事務所收件日期文號000年0月0日彰土測字第000、000號土地複丈成果圖				
	編號	面積 (m <sup>2</sup> )	取得人	分配人	權利範圍

(續上頁)

01

A	699.02	由許正君、陳煌盛、曹煙雯共有	許正君	69024分之23106
			陳煌盛	69024分之22959
			曹煙雯	69024分之22959
B	139.80	由柯南英、柯南源、柯南靖、柯紀美、柯淑美共有	柯南英	13980分之2769
			柯南源	13980分之5446
			柯南靖	13980分之146
			柯紀美	13980分之2769
			柯淑美	13980分之2769

02

03

附表五：各共有人應受補金額配賦表（乙方案）

(新臺幣/元)		應受補償人	
		蘇德昌等5人即蘇明達之繼承人	合計
應 補 償 人	許正君	24,387	24,387
	陳煌盛	24,230	24,230
	曹煙雯	24,230	24,230
	柯南英	39,471	39,471
	柯南源	76,879	76,879
	柯南靖	2,060	2,060
	柯紀美	39,471	39,471
	柯淑美	39,471	39,471
	合計	270,199	270,199