

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第527號

上訴人 陳岱偉

訴訟代理人 張英一律師

複代理人 鄭中睿律師

張珮瑩律師

被上訴人 張美玲

簡月省

楊倩如

陳丹青

共 同

訴訟代理人 蔡譯智律師

複代理人 陳亮逢律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年9月26日臺灣南投地方法院111年度訴字第269號第一審判決，提起上訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落於南投縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示，該土地無不能分割之情事，兩造亦未定有分割之期限，惟未能達成分割協議。爰依民法第823條第1項規定，求為判決分割系爭土地。

二、被上訴人則陳以：伊等不願維持共有，亦不願分得土地原物。因系爭土地為訴外人即上訴人父親○○○所有同段000、000之0、000之0地號土地（下各稱地號，合稱000等3筆土地）環繞，須經由坐落000地號土地、寬約6公尺之下溪巷

01 產業道路對外通行。由上訴人取得系爭土地全部，可與000
02 等3筆土地合併利用，亦能輕易取得○○○同意指定建築線
03 興建房屋，為最佳分割方案等語。

04 三、本院之判斷：

05 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
06 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不能分割之期限者，
07 不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造
08 共有，應有部分如附表一所示，有土地登記謄本可稽（見本
09 院卷第93至95頁）。系爭土地無因物之使用目的不能分割情
10 形，有南投縣政府民國112年12月6日府地測字第1120277068
11 號函、113年3月11日府建管字第1130060281號函，南投縣南
12 投地政事務所（下稱南投地政所）112年12月15日投地二字
13 第1120007568號函，及南投縣○○鄉○○○○○○00○○鄉○
14 ○○○○○○○○○○號函可憑（見本院卷第77、91、127、261
15 頁），且兩造間就系爭土地無不能分割之協議。則上訴人依
16 民法第823條第1項規定，請求裁判分割系爭土地，即屬有
17 據。

18 (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
19 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
20 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
21 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法
22 第824條第2項第1款定有明文。次法院定共有物分割之方
23 法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分
24 割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、
25 全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適
26 當之決定。又按分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分
27 割方法，除部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有
28 關係，或有民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物
29 之一部分歸部分共有人共有，創設另一新共有關係（最高法
30 院112年度台上字第340號判決意旨參照）。查：

31 1.系爭土地面積854.5平方公尺，使用分區為特定農業區，使

01 用地類別為甲種建築用地，現況部分種植果樹、部分空置，
02 並無建物型態之地上物。系爭土地為上訴人之父○○○所有
03 000等3地號土地環繞，並未臨路，須經由000地號土地通往
04 坐落該土地上、寬約6公尺之下溪巷產業道路對外通行等
05 情，為兩造所不爭執（見本院卷第118、237至238頁），且
06 有前載土地登記謄本、南投縣政府112年12月6日府地測字第
07 1120277068號函、及明譯不動產估價師事務所（下稱明譯事
08 務所）111年10月27日（111）明估字第1111004號函檢送之
09 估價報告書（外放卷後，下稱系爭估價報告）所附空拍圖可
10 參。又被上訴人陳稱：系爭土地現況係上訴人種植果樹等語
11 （見本院卷第153、169頁），未據上訴人爭執，可見系爭土
12 地現由上訴人使用，被上訴人則未使用。

13 2.上訴人主張：系爭土地應按附圖一【即南投地政所收件日期
14 113年9月10日土地複丈字第199900號複丈成果圖，見本院卷
15 第349頁】所示方法分割，由伊取得暫編地號000部分、面積
16 512.7平方公尺，由被上訴人陳丹青、楊倩如、簡月省、張
17 美玲依序取得暫編地號000(1)、000(2)、000(3)、000(4)部分，
18 面積各85.45平方公尺（下稱甲案）；或按附圖二【即南投
19 地政所收件日期111年6月6日土地複丈字第151000號複丈成
20 果圖，見本院卷第15頁、原審卷第217頁】所示方法分割，
21 由被上訴人共同取得暫編地號000（A）部分、面積341.8平
22 方公尺維持共有，由伊取得暫編地號000部分、面積512.7平
23 方公尺（下稱乙案）。倘甲、乙案均不可採，則應變價分
24 割；或由被上訴人共同取得系爭土地全部維持共有、或由被
25 上訴人其中一人取得系爭土地全部，並對伊金錢補償（下各
26 稱丙、丁案）；或由張美玲取得附圖二所示暫編地號000
27 （A）部分、面積341.8平方公尺，由伊取得暫編地號000部
28 分、面積512.7平方公尺，再對陳丹青、楊倩如、簡月省金
29 錢補償（下稱戊案）云云。被上訴人則均陳以系爭土地應全
30 部分歸上訴人取得等語。關於採取何方案分割為適當：

31 (1)系爭土地面積雖屬非微，共有人亦僅5人，然倘逕按共有人

01 人數及應有部分比例予以原物分割，除上訴人尚能分得相當
02 面積之土地外，其餘共有人按應有部分比例換算後得受分配
03 之面積僅各85.45平方公尺，可使用面積過小，難以有效利
04 用分割後土地。參以系爭土地為甲種建築用地，本得作為建
05 築基地使用，若分割後被上訴人受分配之各筆土地寬度或深
06 度未達南投縣畸零地使用自治條例第3條所定標準，該部分
07 將成畸零地而難以單獨建築使用；縱仍能單獨建築，按建蔽
08 率計算後可供建築面積亦將更形縮減，造成日後使用上困
09 難，無法發揮經濟上利用價值，更恐致分割後土地價值貶
10 損，顯有礙經濟效用。足見各共有均單獨受原物之分配應
11 顯有困難。

12 (2)如將系爭土地全部分歸上訴人取得，分割後上訴人得就該土
13 地整體利用開發，單一土地內得供實際建築使用之面積亦將
14 增加，進而提高系爭土地之經濟與交易價值，應能使土地利
15 用效益與經濟效用最大化。再徵之系爭土地為袋地，毗鄰土
16 地均屬上訴人之父所有，且現況係經由000地號土地通往下
17 溪巷後對外通行，上訴人復陳以：000地號土地日後會移轉
18 或由伊繼承，屆時伊可由自己所有周圍土地進出等語（見本
19 院卷第265頁），益顯由上訴人分得系爭土地全部，除得與
20 其父所有之周邊土地統合規劃利用，更能確保日後自由出
21 入、通行無虞，避免未來衍生糾紛而害及土地使用，有益土
22 地利用價值之提升。上訴人就此雖主張：伊父親願出具同意
23 書，同意提供000地號土地中3米寬道路，供被上訴人分得如
24 附圖二所示暫編地號000（A）部分（位置同於附圖一所示暫
25 編地號000(1)、000(2)、000(3)、000(4)部分之全部）通行云云
26 （見本院卷第271頁），並提出○○○出具之同意書為佐
27 （見本院卷第227、273至275頁）。惟上開約定通行權僅具
28 債權性質，亦限制除上訴人外取得土地者之通行範圍，難以
29 視具體土地使用計畫自由變更通行之位置、面積及方法，更
30 不足防免通行過程可能肇生之衝突，徒使法律關係複雜且增
31 加社會資源之耗費。上訴人所陳前詞，容不足為其有利之認

01 定。又考諸被上訴人並未利用系爭土地，由上訴人取得土地
02 全部，合於該土地現況利用情形。且被上訴人均同意此分割
03 方法，並皆陳以不願維持共有、亦不願分得土地原物等語
04 （見本院卷第116至117、165、247頁）；況上訴人於原審復
05 曾陳明：伊願取得土地全部、以金錢補償被上訴人等語（見
06 原審卷第15至19、227、235至236、227頁），迨至原審囑託
07 明譯事務所鑑價後，因認鑑價金額過高，方改行主張變價分
08 割（見原審卷第313至315頁。該方案並不可採，詳後述），
09 尤彰上訴人曾有取得土地全部加以利用並金錢補償其餘共有
10 人之規劃與預期。是系爭土地全部分歸上訴人取得，應較為
11 允當。上訴人主張系爭土地應按甲、乙、丙、丁、戊案分割
12 云云，皆難謂妥適，乙、丙案更違反被上訴人明示意願而創
13 設新共有關係，於法不合，自均無足取。

14 (3)上訴人復主張：倘甲、乙案皆不可採，應變價分割系爭土地
15 云云。惟按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，
16 法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌
17 當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
18 等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價
19 金分配於各共有人（最高法院111年度台上字第105號判決意
20 旨參照）。系爭土地以原物分配予上訴人、由其以金錢補償
21 其餘被上訴人之方式分割，並無困難，依前說明，自不得逕
22 予變價分割。上訴人前揭主張，仍無可採。

23 (三)按法院命以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分
24 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，共有人中如有
25 未受分配者，得以金錢補償之，此觀民法第824條第2項第1
26 款、第3項自明。又依民法第824條之1第4項規定，於前條第
27 3項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其
28 補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。是
29 縱令共有人受分配超逾其應有部分土地，卻無力負擔對其他
30 共有人之金錢補償義務，亦僅應受金錢補償之共有人對於補
31 償義務人所分得土地有抵押權而已，並非無法依此方式分割

01 (最高法院110年度台上字第3281號判決意旨參照)。查：

02 1.經原審囑託兩造合意（見原審卷第236頁）之明譯事務所鑑
03 定系爭土地全部分歸上訴人取得後，被上訴人應受補償金額
04 結果，據該所針對勘估標的即系爭土地進行產權、一般因
05 素、區域因素、個別因素、不動產市場概況、最有效使用分
06 析，以系爭土地可供建築使用且以下溪巷產業道路為臨路條
07 件，並同時採用比較法及土地開發分析法2種估價方式，分
08 別推估系爭土地每坪平均單價，再依權重比換算得出該土地
09 每平方公尺單價後，認上訴人應補償被上訴人之金額如附表
10 二所示。且就比較法部分，經斟酌名間鄉屬不動產交易相對
11 冷清區域，區內甲種建築用地多集中在名間鄉北側且鄰近南
12 投市區及名間交流道，區位條件優於系爭土地所在區域環
13 境，乃擇取與系爭土地同位在名間鄉、雖屬乙種建築用地、
14 惟區位條件較為相似之3筆土地為比較標的，並考量比較標
15 的之情況因素（有無非屬一般正常成交案例之情形）、價格
16 日期（比較標的之交易日期與本次鑑定之價格日期有無價格
17 水準變動）、區域因素（含交通運輸條件、自然條件、公共
18 設施、發展潛力）、個別因素（含宗地個別條件、行政條
19 件、道路條件、接近公共設施條件、周邊環境條件）與系爭
20 土地間之差異，調整參考百分比；就土地開發分析法部分，
21 亦分析基地同在名間鄉之鄰近建物成交價格，考量情況因
22 素、價格日期、區域因素、個別因素（含建物個別條件、道
23 路條件、接近公共設施條件、周邊環境條件）後調整參考百
24 分比，據此推估土地開發單價，有系爭估價報告可稽。

25 2.衡諸系爭土地固未直接臨路，惟依南投縣建築管理自治條例
26 第11條第2款規定「建築基地未臨接建築線者，不得建築。
27 但下列情形不在此限：二、都市計畫保護區、林業區、農業
28 區或非都市土地之基地無從毗連，經本府認定無礙通行及安
29 全者。」；同條例第12條第3款亦明定以私設通路連接建築
30 線時，該私設通路之最小寬度；暨南投縣簡化實施都市計畫
31 以外地區建築管理辦法第6條第1項第4款復規定「實施都市

01 計畫以外地區，建築基地有以下各款情形之一者，得免臨接
02 道路及免申請指定建築線。但仍應於配置圖說載明聯外通路
03 關係：四、非都市土地甲、丙種建築用地，土地所有權人為
04 自然人且起造人為土地所有權人，申請興建自用之住宅，總
05 樓地板面積在495平方公尺以下。」，足見未直接臨路非即
06 等同不得建築。再參以系爭土地現況係經由000地號土地通
07 往下溪巷後對外通行，該土地左下角距下溪巷實屬甚近，此
08 觀系爭估價報告所附空拍圖即明；上訴人亦陳述000地號土
09 地日後會移轉或由其繼承如前，於原審更坦言：由伊取得系
10 爭土地全部，日後得輕易取得○○○之同意，指定所需建築
11 線興建房屋等語（見原審卷第19頁），可信上訴人應得藉道
12 000地號土地至寬約6公尺之下溪巷，而能滿足申請建築要
13 件。況兩造於原審就系爭估價報告在系爭土地未臨路之情形
14 下，以該土地可供建築使用為估價基礎一節，復均表明無意
15 見（見原審卷第326頁）。則系爭估價報告以系爭土地可供
16 建築使用且以下溪巷產業道路為臨路條件作為評估基礎，應
17 無不當。又系爭估價報告已就鑑定分析過程詳細說明，經核
18 並無何等論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則顯然相悖
19 之情事。應認明譯事務所本於專業所為之系爭估價報告內
20 容，當值採信。況經明譯事務所查詢本次鑑定價格日期前後
21 之系爭土地同一供需圈內土地交易情形，都市計畫外甲、乙
22 種建築用地之土地價格約每坪新臺幣（下同）3.4萬元至6.7
23 萬元，而系爭土地評估單價每坪3萬5,840元，位在市場價格
24 下限，已反應系爭土地臨路條件不佳之事實，復有明譯事務
25 所113年7月16日（113）明估字第1130702號函可考（見本院
26 卷第310頁）。是上訴人一再以系爭土地未直接臨路為由，
27 指摘系爭估價報告僅以假設條件為前提且鑑價金額過高云云
28 （見本院卷第9、117、135、221、389、443頁），要難憑
29 採。又系爭估價報告業考量各比較標的與系爭土地之差異情
30 形，並按此調整估價金額，已悉敘如前（見系爭估價報告第
31 19、27至48頁）。上訴人主張系爭估價報告選擇之比價地點

01 離系爭土地較遠，機能亦不相同云云（見本院卷第389、443
02 頁），亦無從為其有利之認定。

03 3.上訴人固又主張：伊於107年間以80萬6,000元拍定取得系爭
04 土地應有部分10分之6，該執行事件之鑑價、拍賣金額與系
05 爭估價報告鑑價金額相差甚鉅云云（見本院卷第7至9、21
06 9、223頁）。查系爭土地應有部分10分之6前經法院強制執
07 行，據鑑定機關估定價格為124萬1,000元，嗣法院核定底價
08 125萬元，第一、二次拍賣無人應買，上訴人則於107年12月
09 4日第三次拍賣時以80萬6,000元拍定，雖有臺灣南投地方法
10 院（下稱南投地院）108年3月22日投院明107司執勇字第439
11 6號不動產權利移轉證書可考（見本院卷第17頁），且經本
12 院調取南投地院107年度司執字第4396號強制執行事件（下
13 稱另案執行事件）全卷核閱無誤。然另案執行事件乃以系爭
14 土地應有部分為執行標的（其餘執行標的與本件無涉，於茲
15 不贅），並非就該土地全部執行，鑑價基礎與本件顯非相
16 同。再者，另案執行事件之鑑定價格日期乃107年3月27日，
17 距系爭估價報告之價格日期已有數年之久，且估價方法僅採
18 比較法，並僅擇取系爭土地於91年9月之第三次拍賣拍定金
19 額及坐落南投縣南投市東仁段土地於103年3月之交易價格為
20 比較標的，亦未見該鑑定報告針對比較標的與系爭土地間之
21 差異究應如何調整詳加說明，此觀另案執行事件卷附估價報
22 告書即明（見該報告書第2、15頁），益徵另案執行事件之
23 鑑價金額與本件訴訟繫屬後之系爭土地市價應非相當，該執
24 行事件鑑定機關所採鑑定方法較諸系爭估價報告更略嫌粗
25 疏。況上訴人係於第三次拍賣始買受取得，拍定價格乃經2
26 次減價拍賣之結果，更難執此指摘系爭估價報告鑑價金額過
27 高。上訴人以系爭土地應有部分10分之6數年前經強制執行
28 之鑑價、拍賣金額為由，率謂系爭估價報告不可信云云，無
29 可憑取。

30 4.上訴人復主張：系爭估價報告鑑價金額過高，伊無力負擔云
31 云（見本院卷第389、443頁）。惟徵之上訴人所提111、112

01 年度綜合所得稅各類所得資料清單及全國財產稅總歸戶財產
02 查詢清單（見本院卷第445至447頁），僅可推認上訴人於上
03 開年度無向稅捐稽徵單位申報之個人所得，及其經相關機關
04 登錄在案之財產情形，殊難遽謂上訴人即無力負擔系爭估價
05 報告鑑定之應補償金額。且衡以上訴人於原審甫起訴、亦尚
06 未就系爭土地市價為鑑定之際，即主張由其分得土地全部、
07 以金錢補償其餘共有人，益見上訴人當已自行評估其資力、
08 技能或經濟信用情形，並確能籌措金錢補償之金額，不因有
09 無經建檔登錄之所得、財產紀錄而異。上訴人所陳前詞，容
10 無可採。

11 5.是以，上訴人應按附表二所示金額，分別補償被上訴人。

12 四、綜上所述，本院審酌各共有人之意願、共有物之性質、分割
13 前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用等各
14 情，認將系爭土地全部分歸上訴人取得，並由上訴人按附表
15 二所示金額補償其餘共有人即被上訴人，較為合理及公平適
16 當。原判決有關係爭土地所定分割方法，即屬妥適。上訴意
17 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
19 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
20 贅述。

21 六、末按，分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分
22 割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而
23 言，並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上
24 敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平。是本院酌量本件情形，
25 認訴訟費用應由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

28 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

29 法官 廖穗蓁

30 法官 李佳芳

31 正本係照原本作成。

01 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
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提上訴理由
03 書（須按他造當事人之人數附繕本）。

04 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
05 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
06 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。
07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

08 書記官 卓佳儀

09 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

10 附表一：南投縣○○鄉○○段000地號土地(854.5m²)

11

編號	共有人	應有部分比例	換算面積m ²
1	簡月省	1/10	85.45m ²
2	楊倩如	1/10	同上
3	張美玲	1/10	同上
4	陳丹青	1/10	同上
5	陳岱偉(即 上訴人)	6/10	512.7m ²

12 附表二：上訴人應補償金額

13

編號	共有人	找補金額(新臺幣)
1	簡月省	92萬6,449元
2	楊倩如	92萬6,449元
3	張美玲	92萬6,449元
4	陳丹青	92萬6,449元
合計		370萬5,796元