

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第113號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 陳安琳
訴訟代理人 趙惠如律師
視同上訴人 姚慶漳
蔡皆修
訴訟代理人 蔡松根
視同上訴人 蔡坤德
蔡宗憲
姚啟賢（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚啟源（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚啟順（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚怡姮（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚智傑（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚宗明（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚宗溢（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚湘琪（即姚慶隆之承受訴訟人）
姚宇謙（即姚慶隆之承受訴訟人）
被上訴人 六榮企業股份有限公司

01 0000000000000000

02 法定代理人 黃美鳳
03 訴訟代理人 楊振裕律師
04 複代理人 鄭絜伊律師

05 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2
06 月17日臺灣彰化地方法院111年度重訴字第22號第一審判決提起
07 一部上訴，本院於113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

09 原判決除確定部分外廢棄。

10 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地應依附圖所示分
11 割方法予以分割，並應按附表二所示金額互為找補。

12 第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由兩造按附表一「應有
13 部分」欄所示比例負擔（共同共有者連帶負擔）。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 一、本件分割共有物事件，對於共有人全體必須合一確定，故上
17 訴人提起上訴，其效力及於原審同造之其餘被告，應併列渠
18 等為視同上訴人（以下以姓名分稱之，或合稱視同上訴
19 人）。

20 二、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
21 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受
22 其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受
23 訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第
24 170條、第175條第1項定有明文。另按公司法第213條規定，
25 公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，由監察人代表公
26 司，股東會亦得另選代表公司為訴訟之人。經查，被上訴人
27 於原審訴請分割彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系
28 爭土地），原係以姚啟源為法定代理人，惟對造共有人姚慶
29 隆於原審審理中死亡，姚啟源為其繼承人並承受訴訟，有被
30 上訴人與董事間訴訟利益衝突之疑慮，嗣經被上訴人監察人
31 黃美鳳於民國112年11月27日具狀聲明承受訴訟，並追認姚

01 啟源在此之前代理被上訴人所為之一切訴訟行為，此有準備
02 程序筆錄、民事聲明承受訴訟狀、股份有限公司變更登記表
03 附卷可稽（見本院卷一第324、327-333頁），依民事訴訟法
04 第48條規定，姚啟源以被上訴人法定代理人身分所為之一切
05 訴訟行為，已因黃美鳳之承認而溯及於行為時發生效力。

06 三、姚慶漳、蔡坤德、蔡宗憲、姚啟源、姚啟順、姚怡姝、姚智
07 傑、姚宗明、姚宗溢、姚湘琪、姚宇謙經合法通知，均未於
08 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
09 形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、被上訴人主張：兩造共有系爭土地之應有部分如附表一應有
12 部分欄所示，系爭土地無不能分割之情形，兩造迄無法協議
13 分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴
14 請裁判分割系爭土地。又被上訴人現供營業使用之廠房坐落
15 系爭土地及同段000地號土地上，為姚慶漳、姚慶隆於60年
16 間徵得系爭土地全體共有人同意所興建，依被上訴人所提彰
17 化縣和美地政事務所（下稱和美地政）113年3月12日和土測
18 字第363號土地複丈成果圖所示方案（下稱丙案，見本院卷
19 二第55頁）分配，既不破壞廠房主體結構，並可與同段000
20 地號土地繼續合併使用，多數共有人亦同意丙案。至於上訴
21 人所提和美地政113年2月5日和土測字第185號土地複丈成果
22 圖所示方案（下稱丁案，見附圖），將被上訴人廠房拆除一
23 大半，且蔡皆修建物並未坐落在其受分配之土地上。另依鑑
24 價結果可知，丁案分割後土地總價值較丙案低，顯見丙案較
25 能提升分割後土地之總體價值等語【原審判決准予分割系爭
26 土地如和美地政111年7月7日和土測字第1023號土地複丈成
27 果圖所示方案（下稱甲案）。上訴人不服，提起上訴】。並
28 答辯聲明：上訴駁回。【至於原審判命姚慶隆繼承人辦理繼
29 承登記部分，未據兩造上訴，已告確定，下不贅述】。

30 二、上訴人則以：系爭土地為丁種建築用地，依建築技術規則第
31 118條第1項第2款規定，應鄰接寬8公尺以上道路方可申請建

01 築執照；復依彰化縣畸零地使用自治條例第3條規定，系爭
02 土地之建築基地最小寬度為7公尺、最小深度為16公尺。甲
03 案僅留設寬5公尺道路，與建築技術規則不合，導致受分配
04 之共有人均無法申請建築執照，縱使可自行退縮建築，然持
05 分較少之蔡皆修、蔡坤德、蔡宗憲仍無法建築，且蔡坤德取
06 得土地屬袋地，將來可能衍生袋地通行權問題，甲案自非適
07 當分割方案。丙案雖留設8公尺私設道路，惟該私設道路有
08 兩處轉彎，不利大型貨車通行，且上訴人受分配土地之西南
09 角為三角形，無法利用，並坐落在現況道路上，存在將來被
10 認定為既成道路之風險，依鑑價結果，上訴人受分配位置價
11 值甚低，故不同意丙案。丁案之8公尺私設道路呈現L型，共
12 有人均可順暢通行，除蔡坤德、蔡宗憲本就因應有部分過
13 少，受分配土地無法建築使用外，其餘共有人受分配土地均
14 可建築。被上訴人僅有系爭土地12分之4，卻沿著現況道路
15 無權占用大部分土地興建廠房，不論採丙案或丁案，被上訴
16 人均需拆除廠房。雖被上訴人依丁案受分配土地臨南北向私
17 設道路僅10.88公尺，但臨東西向私設道路亦有17.46公尺，
18 對被上訴人並無不利。再由丙案與丁案之鑑價找補金額可
19 知，丁案中各共有人受分配土地之價差較小，蔡皆修亦同意
20 採丁案，丁案對全體共有人較為公平妥適等語，資為抗辯。
21 並上訴聲明：如主文所示。

22 三、視同上訴人陳述略以：

23 (一)蔡皆修：贊同上訴人所提丁案等語。

24 (二)姚啟賢：贊同被上訴人所提丙案。丁案之私設通路面積較
25 大，且同段000-0地號土地於113年5月15日交易金額每坪僅
26 新臺幣（下同）32,000元，鑑價結果認系爭土地價值為每平
27 方公尺36,300元，應屬過高等語。

28 四、其餘視同上訴人均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作
29 何聲明或陳述。

30 五、本院之判斷：

31 (一)查系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分如附表一所示

01 乙情，為到庭兩造所不爭執（見本院卷一第117頁），並有
02 土地登記謄本在卷可查，堪信屬實。

03 (二)按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
04 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
05 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
06 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
07 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
08 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
09 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
10 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
11 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
12 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
13 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
14 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
15 部分仍維持共有，民法第824條第1至4項亦定有明文。查系
16 爭土地之使用分區為鄉村區，使用地類別為丁種建築用地
17 （見原審卷第13頁），其上雖坐落數棟建物，但均屬未申請
18 建築執照、使用執照之未辦保存登記建物，不存在套繪管制
19 之法定空地，有彰化縣伸港鄉公所函在卷可憑（見原審卷第
20 97頁），系爭土地自無依法令不能分割之情形，且兩造亦無
21 不能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，均為到庭兩
22 造所是認（見本院卷一第117頁），則被上訴人請求法院裁
23 判分割系爭土地，於法自無不合，應予准許。

24 (三)次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
25 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
26 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
27 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
28 年度台上字第1797號判決要旨參照）。又共有物分割應審酌
29 共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無
30 符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考
31 量，以求得最合理之分割方法。經查：

- 01 1.系爭土地形狀略呈南北走向之不規則矩形，西側及南側各
02 留設有通路，可直接往北經由同段000地號土地通行至中
03 華路，或往南經由同段000、000、000、000、000、000、
04 000、000等地號土地通行至○○路，別無其他對外通行方
05 式。系爭土地現存地上物包括：1.一層鐵皮建物（廠
06 房），現由被上訴人占有使用、2.一層磚造建物（三合
07 院，含前埕一層鐵皮增建）、一層鐵皮建物、一層磚造建
08 物（廟宇），現由蔡坤德占有使用，其餘部分則為道路及
09 空地等情，業經原審會同和美地政及兩造到場履勘測量，
10 製有勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖存卷足參（見
11 原審卷103-121、129頁）。又國土測繪圖資中心網頁雖在
12 系爭土地南側標示「○○路000巷」（見原審卷第107
13 頁），但姚啟賢否認系爭土地存在○○路000巷，經本院
14 函詢彰化縣政府，該府則表示系爭土地及○○路000巷無
15 認定為既成道路相關資料等語（見本院卷一第353、393
16 頁），故系爭土地西側及南側是否存在既成道路尚有不明，
17 惟此無礙於本件分割方案之擇採，併此說明。
- 18 2.系爭土地面積多達4,281平方公尺，依兩造人數及應有部
19 分比例，以原物分配並無困難。上訴人所提丁案將系爭土
20 地西側及南側（即附圖編號H坵塊）分配予兩造維持共
21 有，作為道路使用，符合系爭土地長久以來之使用現況，
22 此觀諸系爭土地西側及南側有鋪設柏油之道路及架設電線
23 桿，西側臨同段000地號土地另設有排水溝即明（見本院
24 卷二第273-277頁現場照片）。且附圖編號H坵塊所留設道
25 路寬達8公尺，符合建築技術規則建築設計施工編第117條
26 第1項、第118條第1項第2款：「工廠類建築物，其作業廠
27 房之樓地板面積之合超過50平方公尺或總樓地板面積超過
28 70平方公尺者，應臨接寬8公尺以上之道路」之規定，分
29 割後各坵塊如亦符合彰化縣畸零地使用自治條例第3條規
30 定，建築基地最小寬度為7公尺、最小深度為16公尺，則
31 分得各坵塊共有人日後無須退縮建築線即可申請工廠及有

01 關工業設施之建築執照（區域計畫法施行細則第13條第1
02 項第4款參照），而附圖編號A、B、C、D、E等坵塊均符合
03 上開規定，自可供分得該坵塊共有人建築工廠及有關工業
04 設施使用。

05 3.系爭土地除東南側由蔡坤德占有外，其他多由被上訴人興
06 建廠房，並與系爭土地北側同段000、000、000地號土地
07 合併使用乙情，有前述勘驗筆錄及照片附卷可佐；被上訴
08 人自承姚慶漳、姚慶隆均為其股東（見原審卷第178
09 頁），蔡皆修、蔡坤德與蔡宗憲為親戚關係，丁案將編號
10 A、B、C坵塊分由姚慶漳、姚慶隆之繼承人、被上訴人各
11 自取得，並將編號E、F、G坵塊分歸蔡皆修、蔡坤德、蔡
12 宗憲取得，除與系爭土地使用現況大致相符，可保存被上
13 訴人、蔡坤德既存之建物外，並保留姚慶漳、姚慶隆之繼
14 承人、被上訴人以及蔡坤德、蔡宗憲合併使用土地之彈
15 性，此方案並獲得蔡皆修之贊同（見本院卷二第286
16 頁）。

17 4.至於蔡坤德、蔡宗憲分得編號F、G坵塊雖無法符合前述建
18 築法規而作為建築基地使用，然此係因其二人應有部分過
19 少之故，其二人既未積極表明希望不受原物分配【其二人
20 於原審曾出具原審卷第443頁同意書，表示贊同被上訴人
21 於原審所提原審卷第225頁方案，其二人在該方案係受原
22 物分配，分配位置與丁案大致相同；蔡宗憲於本院審理中
23 另出具本院卷二第13頁同意書，表示贊同丙案，其在丙案
24 亦係受原物分配，分配位置與丁案大致相同】，為保存蔡
25 坤德在系爭土地上之現存建物，仍以將編號F、G坵塊分配
26 蔡坤德、蔡宗憲為宜。

27 5.被上訴人於本院審理中所提丙案雖亦有留設8公尺寬私設
28 道路（即本院卷二第55頁編號H坵塊），惟該道路有兩處
29 直角轉彎，大型車通行此處較為不便，復與系爭土地現存
30 之通行狀況迥異，縱其面積較丁案編號H坵塊略少73.01平
31 方公尺，仍難認妥適，故丙案為本院所不採。

01 6.是本院斟酌上情及兩造使用土地現狀、系爭土地之經濟效
02 益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，認系爭土地分割
03 採丁案，較為適當。再上訴人主張未受分配土地與分配土
04 地位置所造成之價值差異，依本院囑託之捷丞不動產估價
05 師聯合事務所估價報告結果互相找補（詳見下述），應係
06 完整且最符合共有人利益之分割方案。故上訴人主張之丁
07 案，應屬合理可採。

08 7.再按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分
09 受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明
10 定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補
11 償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為
12 斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，
13 而共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高
14 及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較
15 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
16 全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，
17 方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨
18 （最高法院77年度台上字第65號、90年度台上字第2214
19 號、95年度台上字第2249號判決意旨參照）。查系爭土地
20 經分割後，各共有人所分得位置互不相同，其價值自有差
21 異，且分配取得之面積與原應有部分面積並非全然等同，
22 自應互為找補。經本院將丁案囑託捷丞不動產估價師聯合
23 事務所鑑定各共有人應互為找補之金額，該所出具估價報
24 告書之估價結果詳如附表二所示【見該所檔案編號捷高00
25 0000000號不動產估價報告書】。本院審酌上開估價報告
26 書乃該事務所依不動產估價技術規則，在勘估標的不適用
27 收益法及不宜以土地開發分析法鑑估價之情況下，運用比
28 較法，派員實地至系爭土地勘查，調查鄰近地價，並根據
29 交通情況、自然條件、公共設施、發展潛力、宗地條件、
30 道路條件、接近條件、週邊環境條件等因素，而推定系爭
31 土地之價值作成鑑定報告，並說明兩造分割後所取得土地

01 價值及互為找補金額，核屬客觀可採。姚啟賢徒以同段00
02 0-0地號土地於113年5月15日之單筆交易資料，質疑系爭
03 土地鑑價金額過高等語，自非客觀，委無可採。況依其所
04 提交易資料（見本院卷二第291頁），該筆交易已備註
05 「親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易」之特殊
06 情況，顯然不適合作為評估系爭土地價值之比較標的。又
07 上開估價報告書已敘明系爭土地「視為素地評估之，亦即
08 不考慮現有地上物如建物、農作物坐落之影響及其他產權
09 因素，如租賃權、設定他項權利、限制登記或其他私權紛
10 爭、有無套繪及法定空地等情況」等語，可知系爭土地部
11 分現況為道路與系爭土地是否為素地無涉，被上訴人以上
12 開估價報告書既將系爭土地視為素地評估之，又考量系爭
13 土地部分現況為道路，互有矛盾等語，應有誤會，亦不可
14 採。因系爭土地應採丁案分割，已見前述，爰審酌上開鑑
15 定意見，命兩造按附表二所示金額互為金錢找補。

16 六、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
17 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，從而，被上訴
18 人依民法第823條第1項、第824條第2至4項規定請求裁判分
19 割系爭土地，核屬有據。本院審酌系爭土地之使用現況、分
20 割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認
21 附圖之分割方法及附表二之補償方式，較符合土地分割之經
22 濟效用及共有人全體之利益，係適當之分割方法。原審判決
23 未及審酌上訴人於本院提出之附圖方案，而判決依甲案分
24 割，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決分割方法不當，求予廢
25 棄改判，為有理由，應由本院將原判決此部分廢棄，並改判
26 如主文第二項所示。

27 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
28 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
29 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
30 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之
31 分配，不受任何共有人主張之拘束，因分割共有物之訴係以

01 請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方
02 法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無
03 勝敗之問題。因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造按附表一應
04 有部分欄所示比例負擔，較為公允，爰判決如主文第三項所
05 示。

06 八、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
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
10 0條之1、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段，判決
11 如主文。

12 中 華 民 國 113 年 9 月 11 日
13 民事第三庭 審判長法官 許旭聖
14 法官 劉長宜
15 法官 林筱涵

16 正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
18 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
19 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

20 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
21 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
22 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
23 文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

24 書記官 呂安茹

25 中 華 民 國 113 年 9 月 16 日

26 附表：共有人及應有部分比例

27

編號	共有人	應有部分	備註
1	姚慶漳	3/12	
2	姚啟賢、姚啟源、 姚啟順、	共同共有3/12	姚慶隆之繼承人， 已於112年7月7日

(續上頁)

01

	姚怡姝、姚智傑、 姚宗明、 姚宗溢、姚湘琪、 姚宇謙		辦畢繼承登記。
3	六榮企業股份有限 公司	4/12	
4	蔡皆修	1/24	
5	蔡坤德	2/72	
6	蔡宗憲	1/72	
7	陳安琳	1/12	

02

附表二：找補方案（單位：新臺幣）

03

應受補償 人	應補償人			應受補償 金額合計
	姚慶漳	六榮企 業股 份有 限公 司	陳安琳	
姚啟賢、 姚啟源、 姚啟順、 姚怡姝、 姚智傑、 姚宗明、 姚宗溢、 姚湘琪、 姚宇謙 (公司共 有)	147,204	72,971	80,517	300,692
蔡皆修	56,363	27,940	30,829	115,132
蔡坤德	646,172	320,318	353,440	1,319,930
蔡宗憲	323,086	160,159	176,720	659,965

(續上頁)

01

應補償金	1,172,825	581,388	641,506	2,395,719
額合計				