

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第227號

上訴人 李宏裕（兼葉仲立之承當訴訟人）

訴訟代理人 陳振吉律師

視同上訴人 李承晏

陳敬祺

被上訴人 陳福東

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年3月6日臺灣彰化地方法院109年度訴字第1356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

- 一、原判決廢棄。
- 二、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，分割如彰化縣北斗地政事務所鑑測日期民國113年4月17日複丈成果圖及附表二所示，並按附表四所示金額互為補償。
- 三、第一、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

壹、程序方面：

- 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件陳福東於原審起訴請求分割坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地），本件僅由原審被告李宏裕於民國112年3月20日提起上訴，上訴效力應及於原審共同被告李承晏、陳敬祺。
- 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當

01 訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查，原共有人  
02 ○○○於系爭土地應有部分為84/831，於109年12月11日以  
03 買賣為原因登記予李宏裕（見原審卷第91頁土地登記謄  
04 本）。嗣李宏裕於109年12月31日具狀聲明承當訴訟（見原  
05 審卷第87至89頁），且經兩造同意，○○○脫離訴訟繫屬。

06 貳、實體方面：

07 一、陳福東主張：

08 兩造共有系爭土地，使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種  
09 建築用地，兩造應有部分如附表一所示。系爭土地並無不能  
10 分割之特約，且依使用目的非不能分割，爰依民法第823條  
11 第1項、第824條第2項規定請求分割系爭土地。系爭土地有  
12 陳福東、李宏裕、李承晏各自所有建物，陳福東、李承晏希  
13 望完整保留建物，盡量依建物現況分割，故主張依彰化縣北  
14 斗地政事務（下稱北斗地政）鑑測日期113年4月17日複丈成  
15 果圖（下稱附圖一）及附表二所示分割方案為分割，並依附  
16 表四所示補償金額互為補償（下稱A案）。

17 二、李宏裕抗辯：

18 系爭土地分割若採取其提出如北斗地政鑑測日期113年2月17  
19 日複丈成果圖（下稱附圖二）及附表三所示分割方案，並依  
20 附表五所示補償金額互為補償（下稱B案），各共有人分得  
21 土地之地形均屬方正完整，附圖二編號C1部分雖為畸零地，  
22 李宏裕願意自行取得，吸收不完整利用之不利益。系爭土地  
23 西側臨中圳路，若未辦理土地徵收及拓寬工程，建築房屋必  
24 須退縮建築線2.9公尺；系爭土地東側臨中和路，建築房屋  
25 僅要退縮建築線0.6公尺，倘若採取A案，顯然全由李宏裕  
26 吸收退讓建築線之不利益，對李宏裕甚不公平。倘若採取B  
27 案，陳福東及陳敬祺（下稱陳福東等2人）分得附圖二編號  
28 A、B部分，陳福東等2人為父子關係可合併利用，東側臨中  
29 和路，西側臨中圳路，兩側均臨道路；李宏裕分得附圖二編  
30 號C部分，東側臨中和路，西側臨中圳路，兩側亦均臨道  
31 路，故B案可增加土地效用及經濟價值，對兩造顯然為最適

01 切之分割方案，故其主張採取B案。

02 三、李承晏、陳敬祺：

03 同意採取A案為分割方式。

04 四、本院判斷：

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。經查，兩造為系爭  
08 土地之共有人（系爭土地之面積、使用分區、使用地類別、  
09 共有人應有部分詳如附表一所示），就系爭土地無不能分割  
10 之協議，亦無因物之使用目的致不能分割情形，參以兩造前  
11 揭陳詞，顯見兩造迄今無法就分割方法達成協議，陳福東訴  
12 請法院裁判分割系爭土地，洵屬有據。

13 (二)系爭土地之分割方法以A案為適當：

14 1.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  
15 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以  
16 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  
17 者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，因共有  
18 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  
19 ，民法第824條第2項第1款、第4項各有明文。又法院定共有  
20 物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之  
21 意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後  
22 各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關  
23 情狀，於符合公平經濟原則下為適當之決定。

24 2.觀諸系爭土地地籍圖可知，系爭土地東側與同段000地號土  
25 地（即中和路）毗鄰，西側與同段000、000、000、000、00  
26 04、000地號土地（即中圳路）毗鄰，此有系爭土地地籍圖  
27 在卷可查（見原審卷第17頁）。依原審勘驗筆錄記載系爭土  
28 地東側臨中和路，西側臨中圳路，系爭土地有陳福東、李宏  
29 裕、李承晏及訴外人○○○、○○○、○○○所有建物等語  
30 （見原審卷第97至98頁）。依北斗地政鑑測日期110年1月22  
31 日複丈成果圖（下稱現況圖）所示，陳福東之鐵架造一層建

01 物及磚造平房為現況圖編號G、H部分，李宏裕之磚造平房為  
02 現況圖編號J、K部分，李承晏之三層RC建物為現況圖編號L  
03 部分，○○○之磚造平房為現況圖編號B、C部分，○○○之  
04 磚造平房為現況圖編號A、E、F部分，○○○之三層RC建物  
05 為現況圖編號M部分，此有現況圖及房屋稅籍資料附卷可稽  
06 （見原審卷第177、379頁）。而李承晏表示就現況圖編號L  
07 部分建物須完整保留，李宏裕為○○○之承當訴訟人，表明  
08 關於○○○所有建物（即現況圖編號A、E、F部分）均不予  
09 保留，此有原審勘驗筆錄附卷可稽（見原審卷第97頁）。

10 3.本件李宏裕、李承晏為堂兄弟關係，A案、B案之分割方式  
11 均符合完整保留李承晏於現況圖編號L部分建物。採取A案  
12 李承晏分得土地為附圖一編號丁部分，其上除有現況圖編號  
13 L部分建物外，尚有些許李宏裕於現況圖編號J、K部分建  
14 物；採取B案李承晏分得土地附圖二編號D部分，其上除有  
15 現況圖編號L部分建物外，尚有些許○○○於現況圖編號M部  
16 分建物。李承晏於本院審理時陳述：「我不同意李宏裕提出  
17 的方案，雖然不會拆到我的房子，但是我分到的部分土地  
18 上面有別人的房子，之後我還要再去告別人拆屋還地，我不  
19 想要有這些麻煩」等語（見本院卷第160頁），故李承晏明確  
20 主張採取A案。

21 4.本件陳福東等2人為父子關係，倘若採取A案，陳福東等2人  
22 分得附圖一編號甲部分，李宏裕分得附圖一編號丙、丙1部  
23 分，陳福東等2人與李宏裕各自分得部分，大致與其等現有  
24 建物坐落位置相符，即陳福東於現況圖編號G、H部分建物坐  
25 落於附圖一編號甲部分，李宏裕於現況圖編號J、K部分建物  
26 大部分坐落於附圖一編號丙1部分，少部分坐落於附圖一編  
27 號丁部分，陳福東等2人無須拆除現有建物，李宏裕僅須拆  
28 除部分現有建物，故陳福東等2人明確主張採取A案。況陳  
29 福東等2人表明欲完整保留建物（見本院卷第73頁），李宏  
30 裕則表明欲指定建築線重新建屋，故若採取A案致李宏裕須  
31 拆除部分建物，亦未造成其利益有重大損失。反觀若採取B

01 案，陳福東於現況圖編號H部分建物坐落於附圖二編號C部  
02 分，附圖二編號C部分歸於李宏裕取得，陳福東須拆除部分  
03 建物將土地交付李宏裕，對於欲保留完整建物之陳福東自屬  
04 不利。

05 5.至於李宏裕主張若採取B案，其分得附圖二編號C部分，東  
06 側臨中和路，西側臨中圳路，兩側均臨道路；陳福東等2人  
07 各分得附圖二編號A、B部分，合併利用後東側臨中和路，西  
08 側臨中圳路，亦兩側均臨道路，可增加土地效用及經濟價  
09 值，係對兩造最適切之分割方案云云。經查，若採取B案，  
10 陳福東等2人及李宏裕取得之土地，固有兩側均臨道路之優  
11 點，惟陳福東等2人重視的是須完整保留建物，而非分得土  
12 地兩側均臨道路，縱使B案有此潛在優勢，陳福東等2人亦  
13 因希望完整保留建物而不認同B案。

14 6.李宏裕另主張若採取A案，其分得附圖一編號丙、丙1部分  
15 臨中圳路，若未辦理土地徵收及拓寬工程，建築房屋必須退  
16 縮建築線2.9公尺；惟陳福東等2人分得附圖一甲部分臨中和  
17 路，建築房屋僅要退縮建築線0.6公尺，對其甚為不公云  
18 云。經查，本院函詢彰化縣政府關於臨中和路及中圳路之土  
19 地可否申請建築執照，彰化縣政府以113年11月21日府建管  
20 字第1130454108號函文說明：「有關貴院函詢得否申請建築  
21 執照等疑義，因建築所涉相關法令繁多，類此案件建請委請  
22 開業建築師檢討後再提出申請確認」（見本院卷第335  
23 頁），故日後李宏裕聲請建築執照之建築線指定方式尚未能  
24 確定。且觀諸附圖一所示，同段000地號土地（即中和路）  
25 於成果圖之寬度為1公分，以比例尺1：500換算現場寬約5公  
26 尺；同段000、000、000、000、000、000地號土地（即中圳  
27 路）於成果圖之寬度為0.8至1公分，以比例尺1：500換算現  
28 場寬約4至5公尺；另本院勘驗現場時囑託地政人員測量中和  
29 路、中圳路之現場寬度各為4米寬、6米寬，此有本院勘驗筆  
30 錄在卷可查（見本院卷第111頁），故若採取A案，李宏裕  
31 分得附圖一編號丙、丙1部分與中圳路相臨，較之陳福東等2

01 人分得附圖一編號甲部分與中和路相臨，並無不公。

02 7. 基上，本院審酌系爭土地之形狀、性質、使用現狀、經濟效  
03 用、各共有人之意願、分得部分之利用價值、全體共有人之  
04 利益等一切情狀，認系爭土地採A案分割，應為適當，並符  
05 合公平，故本件應依附圖一為分割，各共有人分配位置及面  
06 積如附表二所示。

07 (三) 系爭土地依A案之分割結果，共有人雖按其應有部分之比例  
08 分配，惟因各自取得之土地形狀、所在位置、交通情形等尚  
09 有所差異，其經濟價值有所不同，為兼顧經濟上之價值與維  
10 持公平，使兩造分割後取得之價值均等，應有以金錢補償之  
11 必要。經本院囑託鴻廣不動產估價師事務所就各共有人分得  
12 之土地價值及應相互補償之金額為鑑定，該所於113年8月15  
13 日函送不動產估價報告書（本院卷第253頁，估價報告書外  
14 放）。審之估價報告書乃鴻廣不動產估價師事務所依不動產  
15 估價技術規則相關規定，針對系爭土地之一般因素、政策因  
16 素、經濟因素、社會因素，採用比較法及土地開發分析法進  
17 行評估，自屬客觀有據，且兩造對於估價結果均無意見（本  
18 院卷第291至292頁），堪認估價報告書之鑑價結果尚屬合  
19 理、公允，應可作為補償之依據。因此，本院參酌鴻廣不動  
20 產估價師事務所鑑價之結果，認為系爭土地採A案之方法分  
21 割後，各共有人就系爭土地應補償及受補償之如附表四所  
22 示。

23 五、從而，陳福東依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定  
24 請求裁判分割系爭土地，核屬有據。系爭土地應採A案，依  
25 附圖一分割如附表二所示；各共有人間應補償金額如附表四  
26 所示。原審判決未及審酌陳福東於本院提出之A案分割方  
27 法，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，  
28 為有理由，應由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所  
29 示。

30 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

01 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
02 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之  
03 分配，不受任何共有人主張之拘束，因分割共有物之訴係以  
04 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  
05 法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無  
06 勝敗之問題。因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造按附表一應  
07 有部分之比例負擔，較為公允，爰判決如主文第三項。

08 七、本件事證已明，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌  
09 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此  
10 敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日  
13 民事第四庭 審判長法官 楊熾光  
14 法官 郭妙俐  
15 法官 廖穗蓁

16 正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 書記官 黃美珍

19 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

20 【附表一】

21

○○鎮○○段第000地號土地 (鄉村區乙種建築用地；面積866.88m <sup>2</sup> )	
共有人	應有部分
陳福東	105/831
陳敬棋	280/831
李宏裕	361/831
李承晏	85/831

01  
02

【附表二】陳福東提出之A案：

共有人	分得部分	分得面積
陳福東、陳敬棋依應有部分3/11、8/11 維持共有	附圖一編號甲	401.62m <sup>2</sup>
李宏裕	附圖一編號丙	136.44m <sup>2</sup>
	附圖一編號丙1	240.15m <sup>2</sup>
李承晏	附圖一編號丁	88.67m <sup>2</sup>

03  
04

【附表三】李宏裕提出之B案：

共有人	分得部分	分得面積
陳福東	附圖二編號B	109.53m <sup>2</sup>
陳敬棋	附圖二編號A	172.50m <sup>2</sup>
	附圖二編號A1	119.59m <sup>2</sup>
李宏裕	附圖二編號C	349.43m <sup>2</sup>
	附圖二編號C1	27.16m <sup>2</sup>
李承晏	附圖二編號D	88.67m <sup>2</sup>

05  
06

【附表四】A案之補償方式：

受補償人	應補償人		
	李宏裕	李承宴	合計
陳福東	67,175元	15,811元	82,986元
陳敬棋	178,917元	42,111元	221,028元
合計	246,092元	57,922元	304,014元

07  
08

【附表五】B案之補償方式：

受補償人	應補償人			
	陳福東	李宏裕	李承宴	合計
陳敬棋	33,648元	62,616元	27,320元	123,584元
合計	33,648元	62,616元	27,320元	123,584元