

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第454號

上訴人 蘇秀姪

訴訟代理人 許秉燁律師

上訴人 陳俗宏（兼陳勇志之承受訴訟人）

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 許立功律師

洪誌謙律師

上訴人 勝興資產有限公司

法定代理人 張素妙

訴訟代理人 林開福律師

上訴人 陳建南

陳宥安（兼陳勇志之承受訴訟人）

陳林麵（即陳三貴之承受訴訟人）

陳國忠（即陳三貴之承受訴訟人）

陳智蓮（即陳三貴之承受訴訟人）

陳智勇（即陳三貴之承受訴訟人）

被上訴人 王弘宇

01 0000000000000000
02 受告知人 徐嘉珣
03 0000000000000000

04 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6
05 月29日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2458號第一審判決提起
06 上訴，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 原判決廢棄。

09 兩造共有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地分割如附圖二
10 即庚方案所示，即編號A面積96平方公尺之土地，分歸被上訴人
11 取得；編號B面積94平方公尺之土地，分歸上訴人蘇秀姪取得；
12 編號C面積71平方公尺之土地，分歸上訴人陳宥安取得；編號D面
13 積71平方公尺之土地，分歸上訴人陳俗宏取得；編號E面積182平
14 方公尺之土地，分歸上訴人陳建南取得；編號F面積176平方公尺
15 之土地，分歸上訴人陳林麵、陳國忠、陳智蓮、陳智勇取得，並
16 按應有部分比例各4分之1維持共有；編號G面積1,832平方公尺之
17 土地，分歸上訴人勝興資產有限公司取得。兩造並按如附表三庚
18 方案找補金額表所示互為補償。

19 第一、二審訴訟費用，由兩造按如附表一所示訴訟費用負擔比例
20 負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序事項

23 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
24 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
25 民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件為分割共有物
26 訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟人之各人必須合一確定，依
27 前述規定，上訴人蘇秀姪、陳俗宏提起上訴，乃有利益於同
28 造共同訴訟人之行為，其上訴效力自及於原審同造陳林麵、
29 陳國忠、陳智蓮、陳智勇（以上4人合稱陳林麵等4人）、陳
30 建南、勝興資產有限公司（下稱勝興公司）、陳宥安，上開
31 7人應視同亦提起上訴，爰將其等併列為上訴人。

01 二、次按訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三
02 人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事
03 人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。準此，訴
04 訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，第三人固
05 可依法承當訴訟，惟如第三人未承當訴訟，依前開規定，移
06 轉訴訟標的法律關係之當事人仍居於當事人地位，續行訴
07 訟，不因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟之權能。又按確定
08 判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，
09 亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明定。被上訴人於
10 民國109年6月16日起訴請求判決分割坐落臺中市○○區○○
11 ○段000地號土地（下稱系爭土地），陳宥安雖於本件訴訟
12 中之112年8月8日將其應有部分32448分之915移轉予受告知
13 人徐嘉珣（見本院卷一167頁），徐嘉珣並未聲明承當訴
14 訟，據上開規定本院應以原共有人陳宥安為裁判對象，惟判
15 決效力及於陳宥安之繼受人徐嘉珣。

16 三、又按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
17 人之聲請，由其一造辯論而為判決。前項規定，於訴訟標的
18 對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同
19 訴訟人中一人到場時，亦適用之。民事訴訟法第385條第1項
20 前段、第2項分別定有明文。上開第2項增訂時之立法理由，
21 已說明係為解決如一造當事人全部不到場，而他造之共同訴
22 訟人未全部到場時之實務上困難，為避免案件因此延滯不
23 決，增訂第2項以資適用。本件被上訴人、上訴人陳建南、
24 陳宥安、陳林麵等4人經合法通知，均未於言詞辯論期日到
25 場，核無民事訴訟法第386條所列之各款情形，因本件訴訟
26 標的對於全體共有人必須合一確定，已如前述，爰依上開規
27 定，准上訴人蘇秀姪、陳俗宏及勝興公司對未到庭之被上訴
28 人、陳建南、陳宥安及陳林麵等4人一造辯論而為判決。

29 貳、實體事項：

30 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
31 部分欄所示，系爭土地無不能分割之情形，且兩造未能協議

01 分割，爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請分割系
02 爭土地。伊於原審固主張依原判決附圖二（下稱甲方案）分
03 割；惟伊於系爭土地無地上物，就分配位置及鑑價找補金
04 額，現均無意見；至陳俗宏所主張如附圖一所示己方案（下
05 稱己方案），其取得土地逾依原應有部分比例換算之面積甚
06 多，已侵害其他共有人權益，顯不公平等語。並答辯聲明：
07 上訴駁回。

08 二、上訴人則以：

09 (一)蘇秀姪：伊於甲方案所取得土地無法對外通行，故系爭土地
10 應依己方案分割，由伊取得如附圖一編號B所示土地，方可
11 對外通行。且伊同意按正心不動產估價師聯合事務所（下稱
12 正心估價事務所）鑑定如附表二（己方案）所示金額補償其
13 他共有人等語。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.系爭土地應
14 依己方案分割及依附表二找補。

15 (二)陳俗宏：原判決附圖一（下稱地上物位置圖）編號A部分為
16 磚造房屋（下稱系爭A房屋），屬違章建築，已年久失修，
17 且無利用價值，伊及陳宥安均同意拆除，故不應將所分配予
18 伊之部分侷限於系爭A房屋坐落範圍。系爭土地應依己方案
19 分割，由伊取得附圖一編號D所示之土地，並按附表二所示
20 金額補償其他共有人等語。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.
21 系爭土地應依己方案分割及依附表二找補。

22 (三)勝興公司：為兼顧系爭土地共有人使用現況、對外通行、將
23 來建築使用，及兩造依原應有部分比例換算可分配土地面
24 積，系爭土地應依如附圖二所示庚方案（下稱庚方案）分
25 割，由伊取得附圖二編號G所示土地，及按正心估價事務所
26 鑑定如附表三（庚方案）所示金額互為找補等語。並上訴聲
27 明：1.原判決廢棄。2.系爭土地應依庚方案分割及依附表三
28 找補。

29 (四)陳林麵等4人及陳建南：伊對原判決附圖二至四之甲、乙、
30 丙方案都可接受等語。

31 (五)陳宥安：伊同意依原判決附圖四之丙方案分割。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
03 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
04 在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
05 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
06 有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配；
07 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
08 有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第1
09 項、第2項、第4項分別定有明文。被上訴人主張系爭土地為
10 兩造所共有，共有人及應有部分如附表一所示；兩造就系爭
11 土地並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的有不能分割
12 之情事，且兩造間無法達成分割協議等情，有系爭土地登記
13 第一類謄本可證（本院卷一167至169頁），復為兩造所不爭
14 執，堪認實在。故被上訴人請求判決分割系爭土地，核屬有
15 據。

16 (二)系爭土地為特定農業區甲種建築用地，西側臨臺中市○○區
17 ○○路0段000巷00弄（下稱00弄道路），其上有如地上物位
18 置圖所示編號F、G、H地上物為蘇秀姪所有；編號B、C地上
19 物為陳建南所有，其中編號B部分為一RC磚造房屋，供住宅
20 使用，編號C部分為鐵皮造房屋，供作倉庫使用；編號D、E
21 地上物為陳林麵等4人所有，其中D部分為一RC磚造房屋、E
22 部分為一鐵皮造房屋，均供住宅使用；編號A房屋為一RC磚
23 造房屋，為陳宥安、陳俗宏所有，供住宅使用，有土地第一
24 類登記謄本、原審勘驗筆錄、地上物位置圖、現場照片，及
25 正心估價事務所鑑定報告所附地籍示意圖、空照示意圖可證
26 （見原審卷一23至29、79至81、121至123、183至184頁，正
27 心估價事務所鑑定報告15至16頁），堪予認定。

28 (三)系爭土地應依庚方案即附圖二分割：

29 關於系爭土地之分割方法，被上訴人於原審所主張甲方案，
30 蘇秀姪分配土地為袋地，顯不適宜，且被上訴人本院已表示
31 其於系爭土地無地上物，分配位置及鑑價結果對其無太大影

響，其均無意見等語（見本院卷一383頁），故原審判決之甲方案，並非適宜分割方案，為本院所不採。另陳俗宏及蘇秀姪於本院均改採己方案，而勝興公司則主張庚方案；又己方案、庚方案所分配予陳建南、陳林麵等4人之位置及面積，均與陳建南、陳林麵等4人所同意依甲方案分配予其5人之位置及面積相同，故就己方案及庚方案分述如下：

1.關於己方案部分：依己方案分配予兩造之土地雖均可臨00弄道路，但陳俗宏與陳宥安原使用系爭A房屋之位置，即編號C面積142m²全部分配予陳宥安，致陳宥安取得面積較依其原應有部分比例換算之面積增加71m²，已達其原可分配71m²之1倍；而陳俗宏所受分配編號D面積96m²，亦較依其原應有部分比例換算之面積增加25m²，且此部分空地非陳俗宏原使用範圍，無為維持其原使用範圍而增加分配面積之必要。況己方案分配予勝興公司編號G之面積僅1,734m²，較依其原應有部分比例換算之面積減少達184m²，顯不利於勝興公司，勝興公司亦不同意此分割方案，故己方案顯未兼顧全體共有人利益之均衡，應非適宜之分割方案。

2.關於庚方案部分：依庚方案分配予兩造之土地均可臨00弄道路，其中依序分配予陳宥安、陳俗宏之編號C、D，面積雖均僅為71m²，然此係依其2人原應有部分比例換算而得。編號F部分則因陳林麵等4人原使用範圍未直接臨路，故需延伸分配土地長度使之臨路，則編號C、D、F部分臨路寬度依序為3.6m、3.4m、3m，且臨路深度均達19m以上，已符合「臺中市畸零地使用自治條例」第4條關於基地最小寬度3m、最小深度12m之規定，均可供建築房屋使用（見本院卷二61至62、73頁）。又陳俗宏、陳宥安依序分配編號C、D部分土地，與其依原應有部分比例換算之面積相同，且與該2人原使用系爭A房屋之位置大致相符，故庚方案對陳宥安、陳俗宏，並無不利。另陳建南、陳林麵等4人依序受分配編號E、F部分，亦與其等使用位置大致

相符，而陳建南、陳林麵等4人分配面積雖較依其原應有部分比例換算之面積增加40m²、43m²，然此係為保存其等於系爭土地上之地上物，且分配面積因而減少之勝興公司亦同意此方案。又陳林麵等4人既同意原審所列各方案（見原審卷二507頁），足認其等同意繼續維持共有；且陳林麵等4人若按各自原應有部分比例換算之面積，各自可受分配土地面積均僅33.15m²，皆無法建築使用，故有依民法第824條第4項規定，就陳林麵等4人所取得編號F部分仍維持共有之必要。另庚方案除勝興公司分配編號G面積1,832m²，較按其原應有部分比例換算之面積減少86m²外，其餘共有人所分配面積，均未少於按其原應有部分比例換算之面積，故此分割方案對其他共有人並無不利，而勝興公司既同意此分割方案，足認勝興公司就其於庚方案所減少之土地面積，尚可接受以金錢補償之，故庚方案較能兼顧全體共有人利益之均衡，應屬適宜之分割方案。

3.本院斟酌系爭土地之性質、使用現況、共有人之意願，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認為應依庚方案分割，即編號A部分分歸被上訴人，編號B部分分歸蘇秀姪，編號C部分分歸陳宥安，編號D部分分歸陳俗宏，編號E部分分歸陳建南取得，編號F部分分歸陳林麵等4人以應有部分比例各4分之1維持共有，編號G部分分歸勝興公司。

(四)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。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較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全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院102年度台上字第1121號判決意旨參照）。

01 系爭土地依庚方案分割後，為各共有人間分配公平起見，須
02 正確鑑估各共有人所分得土地之價格，及各共有人間應互相
03 找補之數額。經本院囑託正心估價事務所鑑定，該所以各共
04 有人原應有部分比例之價值及分割後取得土地之價值比較
05 後，就各共有人相互間應找補之差額詳如附表三所示，此有
06 該所不動產估價報告（庚案）及113年10月14日函文可參
07 （見庚方案估價報告79至80頁，本院卷二95至97頁）。又上
08 開鑑價報告係該所估價師針對系爭土地進行一般因素、區域
09 因素、個別因素、不動產市場概況分析及勘估標的土地增值
10 稅稅務分析，採用比較法進行土地價值評估，復參酌系爭土
11 地坐落位置、四周交通、生活機能及使用情況等，自足採為
12 兩造互為補償之基準。依此計算系爭土地以庚方案為分割
13 後，共有人間互為補償之金額如附表三所示。

14 四、綜上所述，系爭土地應依庚方案所示分割，即將編號A部分
15 分歸被上訴人，編號B部分分歸蘇秀姪，編號C部分分歸陳宥
16 安，編號D部分分歸陳俗宏，編號E部分分歸陳建南取得，編
17 號F部分分歸陳林麵等4人依應有部分各4分之1維持共有，編
18 號G部分分歸勝興公司，兩造並依附表三所示之金額互為補
19 償。原判決就系爭土地所定之分割方法，未及審酌陳俗宏、
20 蘇秀姪及勝興公司於本院分別提出之己、庚分割方案（均含
21 金錢補償），而採被上訴人於原審主張之甲方案（含金錢補
22 償），尚有未洽。陳俗宏及蘇秀姪上訴意旨指摘原判決之分
23 割方法不當，求予廢棄改判，其主張之分割方案雖未為本院
24 所採納，仍應認其上訴為有理由，爰由本院予以廢棄，改判
25 如主文第2項所示。

26 五、末按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
27 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
28 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
29 共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分配，不
30 受任何共有人主張之拘束，故本件雖依勝興公司主張之庚方
31 案為裁判分割，並為金錢補償，然因分割共有物之訴係以請

01 求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法
02 僅係供法院參考，對於各共有人而言，並無勝負之問題，因
03 此本件訴訟費用若命形式上敗訴之被上訴人負擔，顯然有欠
04 公平，而應由兩造依系爭土地之原應有部分比例負擔，較為
05 合理，爰諭知如主文第3項所示。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
07 項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
08 敘明。

09 七、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463條、第385條第1項前段、第2項，判決如主
11 文。

12 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
13 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
14 法官 莊宇馨
15 法官 吳國聖

16 正本係照原本作成。
17 不得上訴。

18 書記官 陳緯宇

19 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日

20 附表一
21

編號	共有人	原應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	被上訴人	3662/97344	3662/97344
2	蘇秀姪	1177/32448	1177/32448
3	陳俗宏	915/32448	915/32448
4	陳宥安（繼受人徐嘉珣）	915/32448	915/32448
5	陳建南	1831/32448	1831/32448

01

6	陳林麵	853/64896	853/64896
7	陳國忠	853/64896	853/64896
8	陳智勇	853/64896	853/64896
9	陳智蓮	853/64896	853/64896
10	勝興公司	74050/97344	74050/97344

02

附表二：己方案找補金額表

03

應給付補償人	受補償人
	勝興資產有限公司
陳俗宏	138萬3,774元
蘇秀姪	16萬6,612元
陳建南	222萬7,513元
王弘宇	19萬7,579元
陳林麵	42萬9,572元
陳國忠	42萬9,572元
陳智蓮	42萬9,572元
陳智勇	42萬9,572元
陳 宥 安 (繼受人 徐嘉珣)	392萬7,330元
受補償金 額合計	962萬1,096元

04

附表三：庚方案找補金額表

05

應給付補償人	受補償人			應給付補償金額合計
	陳俗宏	陳宥安 (繼受人徐嘉珣)	勝興資產有限公司	

(續上頁)

01

蘇秀姪	7,396元	7,396元	12萬8,345元	14萬3,137元
陳建南	11萬2,721元	11萬2,721元	195萬6,501元	218萬1,943元
王弘宇	3,002元	3,002元	5萬2,108元	5萬8,112元
陳林麵	2萬1,658元	2萬1,657元	37萬5,901元	41萬9,216元
陳國忠	2萬1,657元	2萬1,658元	37萬5,901元	41萬9,216元
陳智蓮	2萬1,657元	2萬1,657元	37萬5,902元	41萬9,216元
陳智勇	2萬1,657元	2萬1,657元	37萬5,902元	41萬9,216元
受補償金 額合計	20萬9,748元	20萬9,748元	364萬0,560元	