

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第104號

上訴人 蔡宗華
訴訟代理人 許燦奎律師
複代理人 郭峙枰律師
被上訴人 鄭明前
鄭明寶
鄭明川
鄭明貴
鄭張阿青
共同
訴訟代理人 楊振裕律師
複代理人 鄭絜伊律師
被上訴人 王世村
王世華
兼上二人共同
訴訟代理人 王雅惠
被上訴人 王瑞和
施招治
蔣明敬
上一人
訴訟代理人 蔣佩蓉
0000000000000000
上四人共同
訴訟代理人 吳榮昌律師
複代理人 劉士睿律師
陳傑明律師
被上訴人 許棟樑
上一人
訴訟代理人 黃玲娟
被上訴人 施美滿

01 王楚賢
02 兼上二人共同
03 訴訟代理人 王翔煒
04 0000000000000000
05 被 上 訴 人 王志銘
06 上 一 人
07 訴訟代理人 蔡玉妹
08 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年1
09 月26日臺灣彰化地方法院111年度訴字第100號第一審判決提起上
10 訴，本院於中華民國115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：
11 主 文
12 上訴駁回。
13 第二審訴訟費用由上訴人負擔。
14 事實及理由
15 壹、程序部分：
16 一、被上訴人王志銘經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無
17 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由
18 其一造辯論而為判決。
19 貳、實體部分：
20 一、上訴人主張：兩造共有坐落○○縣○○鄉○○段0000○0000
21 地號土地（下分稱0000、0000土地），由兩造分別以如原判
22 決附表（下稱附表）一所示應有部分比例共有，0000、0000
23 土地無因法令或物之使用目的不能分割，兩造亦未定有不分
24 割之特約，惟就分割方法無法達成協議等情。爰依民法第82
25 3條、第824條規定（下稱系爭規定），求為裁判分割0000、
26 0000土地。另伊同意被上訴人即原審反訴原告許棟樑於原審
27 提起反訴，依系爭規定請求就同段0000地號、0000地號土地
28 （下分稱0000、0000土地，應有部分詳如附表二所示）與00
29 00、0000土地（0000、0000、0000、0000土地下合稱系爭土
30 地）合併分割如○○縣○○地政事務所收件日期文號民國11
31 4年7月3日鹿土測字第747號複丈成果圖（下稱本判決附圖）

01 標示丙案（下稱丙案）所示，並依華聲科技不動產估價師事
02 務所（下稱華聲事務所）(113)華估瑛字第83381號估價報告
03 鄭明前方案所示之金額為找補（下稱丙找補方案）。並上訴
04 聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有坐落系爭土地應予合併分
05 割如丙案，並依丙找補方案為差額補償之判決。

06 二、被上訴人方面：

07 (一)鄭明前、鄭明寶、鄭明川、鄭明貴、鄭張阿青等5人及許棟
08 樑則以：伊同意採丙案分割。丙案可保留原建物，雖須拆除
09 部分建物，然該部分建物均屬老舊平房，經濟價值非高，又
10 系爭土地容積率高達9832.80平方公尺，長遠以觀，丙案可
11 使各共有人日後分得之土地，均得合法建築使用，更能提升
12 土地之經濟價值，且兼顧多數共有人利益及使用現況。至於
13 原判決所採原判決附圖（下稱附圖）五、附表三所示分割方
14 案（下稱甲案），其中附圖五編號Q巷道係僅供部分共有人
15 通行之私設巷道，並非供公眾通行之既成道路，日後恐難就
16 該地建造房屋；且0000土地東側、南側道路亦非屬現有巷
17 道，原判決逕認0000土地東側為現有巷道、可指定建築線、
18 無不能建築之問題，並無所據。縱認甲案分割後，得依法建
19 造房屋，然建物總樓地板面積合計不得逾1,000平方公尺，
20 難認甲案有效妥善利用系爭土地等語，資為抗辯。並答辯同
21 上訴人之丙分割方案，並依丙找補方案所示之金額為找補。

22 (二)蔣明敬、王瑞和、施招治、王雅惠（下稱蔣明敬等4人）、
23 王世村、王世華、施美滿、王楚賢、王翔煒、王志銘（下稱
24 王瑞和等6人）則以：伊同意甲案。坐落系爭土地之建物已
25 為各共有人長期使用、居住，甲案以現況進行分割，無須拆
26 除建物，充分維護共有人權利，亦符合目前土地使用情形，
27 且經多數共有人同意，並有留設通道可供王雅惠及王瑞和等
28 6人通行及未來申請指定建築線使用，找補之金額亦屬妥
29 適。至於道路問題，系爭土地東側已符長期通行事實，且共
30 有人無反對意見，即宜認屬既成道路或現有巷道，無須另闢
31 新路即可建築。倘採丙案，土地分割細碎化，地下管線複

01 雜，顯失公平，不符最小侵害原則等語，資為抗辯。並答辯
02 聲明：駁回上訴。

03 三、兩造不爭執之事項：

04 (一)系爭土地屬於非都市土地之鄉村區乙種建築用地，其共有人
05 及應有部分各如附表一、二所示。

06 (二)如附圖一、二所示之共有人之建物，現分別占用如附圖一、
07 二所示。

08 四、得心證之理由：

09 (一)按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有
10 不分割之期限者外，各共有人，得隨時請求分割共有物。又
11 共有物分割之方法，共有人不能協議決定者，法院得因任何
12 共有人之聲請，以原物分配或變價分配之；共有人相同之數
13 不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割；共有
14 人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共
15 有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前
16 項規定，請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第2、
17 5、6項分別定有明文。上訴人主張系爭土地為共有人部分相
18 同之相鄰之數不動產，應有部分如附表一、二所示，兩造均
19 表示同意就系爭土地合併分割，且系爭土地無因物之使用目
20 的不能分割、亦無因法令規定不能合併分割等情，有系爭土
21 地登記謄本、地籍圖謄本在卷可證（見原審卷一第53頁至第
22 69頁、第191頁至第205頁，第85頁至第87頁），則上訴人及
23 許棟梁反訴請求裁判合併分割系爭土地，並無不合。

24 (二)復按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
25 法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共
26 有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有
27 人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受任何
28 共有人主張之拘束。查，各共有人在系爭土地上分別建有如
29 附圖一、二所示建物，其中如附圖一編號H、E、附圖二編號
30 E之建物為部分有辦理保存登記建物；附圖一、二所示建物
31 排列大抵按東、西兩側並列。各現有建物類型及使用人分別

如附圖一、二「備註」、「使用人」欄所示。又系爭土地北側臨路寬約4公尺之○○路0段000巷、南側臨路寬約4公尺○○路0段000巷、東側現況為路寬3至4公尺之現有巷道、中央偏南為路寬約2公尺之○○○街00巷私設通路，並非既成道路；另本判決附圖二編號甲17部分現遭他人建物占用等情，此經原審及本院勘驗現場無誤，並有勘驗筆錄、現場照片、○○地政111年3月2日鹿土測字第269號、111年9月8日鹿土測字第1281號、114年2月27日鹿土測字第210號、114年2月27日鹿土測字第212號、114年7月3日鹿土測字第747號土地複丈成果圖、○○縣○○鄉○○○○○○○○鄉○○○000○0○00○鄉○○○0000000000號、113年8月2日福鄉建字第1130012087號函、○○縣政府114年3月6日府工管字第1140076991號函在卷可憑（見原審卷一第103頁至第104頁、卷二第19頁至第20頁、第125頁至第153頁、第275、279頁，本院卷二第47、85、179至182、195、229頁、卷三第131、149、153頁），且有外放華聲事務所鑑定報告可參【見華聲事務所（112）華估瑛字第83222號估價報告書（下稱A報告）、（113）華估瑛字第83381號補充估價報告書（下稱B報告）第11、16頁】。是以系爭土地現均僅利用他人之私設道路通行，於原物分割後，如依甲、丙案，其上原有建物雖均於分割後均有占用其他共有人所分得土地而需拆除之情形。然採取甲案，則現有建物雖有部分須拆除，但大部分均可保持，且可保持王瑞和、施美滿、王志銘、鄭明川等人現有合法建物之完整，並符合共有人現占有使用狀況，對於現有建物出入口之變動最小。如採丙案，分割後各筆土地雖可合法申請建築房屋，開發效益高，新設道路亦符合消防救災及車輛通行需求，惟現有建物（含合法建物）均須拆除，並現已設置之公共管線須另行自費遷移，且就蔣明敬於分割後所取得之本判決附圖編號甲3為道路而無法作為建築使用。是丙案難認為對共有人全體最有利之方案。如採甲案分割，各共有人現使用建物大部分均可位在其等所分得之土地上，且得以甲

案所示之私設道路對外通行，所分得之土地並無因分割而形成袋地之情形，及依建築技術規則設計施工編第2條第1項第3款規定，亦可以該私設道路作為連接建築線使用。從而，依各共有人現使用狀況、意願、系爭土地現狀，及分割後系爭土地之整體價值，本院認依甲案分配，分割後各共有人原則上仍得依現有方式繼續使用，各共有人所取得土地均無形成袋地情形，對於各共有人現實使用亦無不利，且為較多數共有人採，亦無獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形，應屬公平，堪予採憑。

(三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。系爭土地依附圖一所示甲案原物分割結果，各共有人因分配土地面積、位置與臨路條件不同，分割後取得土地之權利價值自有差異，且均與原應有部分之權利價值有落差，自應依前開規定互為找補。又按共有物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。另法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，有合併分割應命金錢補償時，就該合併分割之土地併為金錢補償之諭知，以明法定抵押權擔保債權之範圍，不得以各筆土地之金錢補償互為計算找補後之金額諭知補償(最高法院111年度台上字第2437號、106年度台上字第2093號判決意旨參照)。查，系爭土地係合併分割，參照上開說明，即應合併為金錢補償之諭知。再查，系爭土地依甲案分割後，為各共有人間分配公平起見，須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找補之數額。經原審囑託華聲事務所鑑定，該所以依不動產估價技術規則相關規定，進行價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析、區

域因素分析、個別因素分析及最有效使用分析，並以比較法及土地開發分析法等兩種評估方法，評估各共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後，就各共有人相互間應找補之差額詳如附表五所示，此有A報告可參（見原審卷二第91頁、外放A報告第5、6頁）。又A報告係該所估價師針對系爭土地進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場概況分析及勘估標的土地增值稅稅務分析，採用比較法進行土地價值評估，復參酌系爭土地坐落位置、四周交通、生活機能及使用情況等，自足採為兩造互為補償之基準。依此計算系爭土地以甲案為分割後，各共有人間互為補償之金額如附表五所示，此有A報告可憑。核其估價方法及結果，尚屬妥適公允。是以，A報告既堪採為兩造補償之基準，則兩造應分別依附表五所示金額互為補償。

(四)綜上所述，本院審酌上情，認甲案之分割方案除上訴人及被上訴人許棟樑不同意外，整體而言較符合共有物之經濟效用及共有人使用利益，並能維持公平，故應認本件應採甲案所示分割，並依如原審判決附表五金錢補償之。從而，原審以甲案為分割，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

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

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 25 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光

法官 郭妙俐

法官 戴博誠

正本係照原本作成。

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，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

01 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
02 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
03 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。
04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

05 書記官 張惠彥

06 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日