

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第451號

上訴人 李標

視同上訴人 王凱蓁即王秀枝

共 同

訴訟代理人 陳義文律師

複代理人 洪祐嶸律師

視同上訴人 邱王秀鳳

王昭容即吳王昭容

被上訴人 財胤建設有限公司

法定代理人 黃漢哲

訴訟代理人 黃進財

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6月5日臺灣南投地方法院111年度訴字第263號第一審判決，提起上訴，本院於114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地，應依附圖及附表二之(二)所示分割方法，分割為如附表二之(二)所示各該當事人單獨所有、共有。

附表三之(二)「應補償人」欄所示共有人，應補償附表三之(二)「應受補償人」欄所示共有人各如附表三之(二)所示金額。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

01 本件分割共有物事件，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須
02 合一確定。是李標提起上訴之效力，及於同造之其他共有
03 人，爰將之併列為上訴人。

04 貳、實體事項

05 一、被上訴人主張：坐落南投縣○○鎮○○段000地號土地（下
06 稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示，該土地
07 無不能分割之情事，兩造亦未定有分割之期限，惟未能達成
08 分割協議等情。爰依民法第823條第1項、第824條規定，求
09 為命按附圖【即南投縣竹山地政事務所（下稱竹山地政所）
10 民國113年12月24日竹地二字第1130006771號函所附112年2
11 月15日竹丈字第14100號複丈成果圖，見本院卷第121頁】及
12 附表二之(一)所示方法（下稱甲案）分割系爭土地之判決。

13 二、上訴人則以：

14 (一)李標、視同上訴人王凱蓁即王秀枝（下稱王凱蓁；與李標合
15 稱李標等2人）：系爭土地應變價分割；如不能變價分割，
16 應全部分由被上訴人單獨取得（下稱乙案）等語。

17 (二)邱王秀鳳、王昭容即吳王昭容（下稱王昭容；與邱王秀鳳合
18 稱邱王秀鳳等2人）：伊等僅要自己之應有部分6分之1，且
19 希望保留祖先牌位之區塊等語。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
22 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
23 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共
24 有，應有部分如附表一所示，有土地登記謄本可稽（見原審
25 卷一第67至69頁）。系爭土地無因物之使用目的不能分割情
26 形，有南投縣政府111年6月6日府建管字第1110134187號函
27 與同年8月30日府建管字第1110207328號函、竹山地政所同
28 年6月7日竹地二字第1110002607號函可憑（原審卷一第99、
29 101至102、131頁），且兩造間就系爭土地無不能分割之協
30 議。則被上訴人依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系
31 爭土地，即屬有據。

01 (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
02 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
03 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受
04 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原
05 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
06 之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、第4項各有
07 明文。次法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意
08 願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各
09 部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情
10 狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。又按分割共有
11 物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部分共有人曾
12 明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條
13 第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分歸部分共有人
14 共有，創設另一新共有關係（最高法院112年度台上字第340
15 號判決意旨參照）。查：

- 16 1.系爭土地面積391平方公尺，位在竹山都市計畫住宅區內。
17 該土地略呈長方形，現況西半部坐落門牌號碼南投縣○○鎮
18 ○○路000巷0號（舊門牌為同鎮○○巷0-00號）之未辦保存
19 登記建物（下稱系爭房屋），該屋事實上處分權現為上訴人
20 及訴外人○○○、○○○共有，屋前經鋪設水泥鋪面；系爭
21 土地上另有設置2活動式車棚。系爭土地東南方毗鄰被上訴
22 人所有同段000地號土地（下稱地號），其餘方向為他人土
23 地環繞，現況須經南側同段000、000地號土地上之○○路00
24 0巷私設巷道連通至大明路，或經東北側同段000地號土地
25 （下稱地號）上之草皮通往坐落該土地上之柏油巷道、續連
26 通至下橫街，始能對外通行等情，業據兩造陳述在卷（見原
27 審卷一第193至194、229頁，原審卷二第27、69頁，本院卷
28 第83頁），並經原審與本院至現場勘驗暨囑託竹山地政所繪
29 測無誤，有勘驗筆錄、勘驗簡圖與現場照片（見原審卷一第
30 143至144、149至161頁，本院卷第265、267頁）、竹山地政
31 所111年11月23日竹地二字第1110005534號函所附複丈成果

圖（即原判決附圖二，見原審卷一第165頁）與114年8月20日竹地二字第114004161號函所附複丈成果圖（見本院卷第271頁）可參，復有土地登記謄本（見原審卷一第67頁）、地籍圖（見原審卷一第31頁）、南投縣政府111年6月6日府建管字第1110134187號函（原審卷一第99頁）、竹山地政所同年月7日竹地二字第1110002607號函（見原審卷一第101至102頁）、南投縣○○鎮○○○○○○○○○○鎮○○○○○○○○○○00號函（見原審卷一第125頁）、照片（見原審卷二第101頁，本院卷第71、89頁）可佐。

2.關於採取何方案為適當：

(1)系爭土地面積雖屬非微，共有人亦僅5人，然倘逕按共有人人數及應有部分比例予以原物分割，除被上訴人尚能分得相當面積之土地外，其餘共有人按應有部分比例換算後得受分配之面積僅各65.17平方公尺，可使用面積過小，難以有效利用分割後土地。且系爭土地位在都市計畫住宅區，本得作為建築基地使用，若分割後各筆土地之深度或寬度未達南投縣畸零地使用自治條例第3條所定標準，亦將成為畸零地而難以單獨建築使用，恐致分割後土地價值貶損，顯有礙經濟效用。足見各共有人均單獨受原物之分配應顯有困難。

(2)如依甲案分割圖即附圖分割系爭土地，將附圖所示A部分（面積130平方公尺，下稱甲-A部分）分歸被上訴人取得；B部分（面積261平方公尺，下稱甲-B部分）分歸邱王秀鳳等2人取得維持共有，並依渠等原應有部分比例換算維持共有之應有部分比例為各2分之1（如附表二之(二)所示），分割後各部分土地形狀尚屬完整，被上訴人與邱王秀鳳等2人亦可單獨或共同分得相當面積之土地，其中邱王秀鳳等2人受分配位置核與渠等共有之系爭房屋範圍相符，並可保留屋前水泥鋪面空地之大部分與現有全部通路出入口供己使用，將使邱王秀鳳等2人得按現況使用方法繼續利用系爭土地及對外通行，保持系爭房屋之完整，並最大化除房屋本體外之系爭房屋生活住居空間、機能暨所生使用利益與經濟效用，可資維

持現在占用狀況之社會經濟效益，且因受分配面積較大並範圍完整，苟將來欲改建房屋甚或拆除後重建開發，實更能發揮分割後甲-B部分所得利用之價值；而被上訴人受分配之甲-A部分直接鄰接其所有000地號土地，酌以000地號土地與大明路毗鄰，為兩造所不爭執（見本院卷第83頁），並有照片可參（見原審卷二第101頁，本院卷第91頁），被上訴人於分割後可將甲-A部分併同000地號土地開發使用，暨經該土地與外界道路通聯，亦有利分割後甲-A部分之使用效益。又徵之邱王秀鳳等2人陳明仍欲保留原物之部分，且同意維持共有（見本院卷第340、343頁），李標等2人則明確陳稱：伊等不要分配原物，李標亦不同意與其他共有人維持共有等語（見本院卷第340頁，原審卷二第24頁），可見將甲-B部分分由邱王秀鳳等2人維持共有，李標等2人則未受分配原物、逕受金錢補償，尤與彼等意願無違。

(3)李標等2人雖抗辯：依附圖分割後之甲-B部分將成袋地，價值大幅減損，且倘不通行000地號土地，甲-B部分現有通路除須跨越數筆土地，亦僅寬1.7公尺至2公尺，無法通行救護車或消防車，況法院勘驗當日已有自稱地主受任人者當場表明○○路000巷為地主私設巷道，故如採甲案分割，未來必生通行權爭議或須進行通行權訴訟。為達系爭土地最佳使用與發揮整體土地最大經濟效益，系爭土地應變價分割，或依乙案全部分由被上訴人單獨取得云云（見本院卷第238、247、290、327至329、341頁）。惟：

①按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院111年度台上字第105號判決意旨參照）。系爭土地以原物分配予被上訴人與邱王秀鳳等2人、由彼等以金錢補償李標等2人之方式分割，並無困難，依前說明，自不得逕予變價分割。次系爭土地現況本即未直接與

01 公路相連，非因本件裁判分割始成袋地。李標等2人固抗辯
02 於被上訴人取得000地號土地所有權前，系爭土地均經該土
03 地連通○○路云云（見本院卷第328頁），然依李標等2人所
04 舉照片（見原審卷二第101頁），僅可知系爭土地與000地號
05 土地毗鄰，無從遽謂系爭土地原係通行000地號土地至大明
06 路。李標等2人前揭陳詞，並不可採。準此，系爭土地依附
07 圖分割後，既已保留現有對外通路供分得甲-B部分之共有人
08 使用，對上訴人當無不公，至該通路是否足供消防、救災，
09 或鄰地所有人有無反對意見，乃別一問題，與系爭土地得否
10 原物分配，要屬二事，亦難執此資為正當化將土地全部分由
11 被上訴人取得之理據。

12 ②再者，系爭土地現仍坐落事實上處分權屬上訴人與第三人共
13 有之系爭房屋，佐以邱王秀鳳等2人已明確表示希望保留祖
14 先牌位之區塊等語（見本院卷第340、343頁），李標復坦
15 言：系爭房屋為王家祖厝且供奉神明；王氏家族亦在當地存
16 續百年以上，有家族歷史感情等語（見本院卷第50頁），果
17 將系爭土地全部分由被上訴人單獨取得，其為能完整利用土
18 地，必將對系爭房屋事實上處分權人提起拆屋還地訴訟以排
19 除侵害，可見採乙案除不顧原可主張分得部分原物之邱王秀
20 鳳等2人利益與渠等對共有物在感情上之依存關係，亦徒令
21 被上訴人額外增加訴訟成本負擔，難謂允當且不符公平原
22 則。由此益徵乙案並非適當。

23 ③又經原審囑託安立不動產估價師事務所（下稱安立事務所）
24 鑑定結果，系爭土地全部分歸1人取得、與依原判決附圖一
25 （原判決原附圖有誤，經原審裁定更正，上開附圖一係指
26 裁定更正後之附圖，見本院卷第173至175頁，下仍稱原判決
27 附圖一。安立事務所鑑定時係就正確之附圖鑑價）所示方法
28 分割為A、B部分（下各稱原判決附圖一A、B部分）之分割後
29 總價係屬相同，有該事務所113年1月23日112年安估字第投
30 訴00000000號函所附不動產估價報告書可參（外放卷後，下
31 稱系爭估價報告，見該報告第76、78頁）。雖原判決附圖一

之東北側分割點為系爭土地與000地號土地、同段000之0地號土地（下稱地號）交接處，與附圖之東北側分割點為系爭土地與000之0、000地號土地交接處略有出入。然考之安立事務所係針對系爭土地進行產權、一般因素、市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用分析，並擇取系爭土地作為比準地，採用比較法及土地開發分析法進行估價，再考量分割後原判決附圖一A、B部分之面積、形狀均為近梯形、臨路條件皆為未臨路，僅後者離道路較遠等個別條件差異，調整分割後各筆土地之權重比，推估原判決附圖一A、B部分之總調整率各為102%、99%，此觀該報告即明；兩造於原審或本院亦均稱：對鑑價結果無意見等語（見原審卷二第79頁，本院卷第117、184、298、343頁）。衡諸原判決附圖一A、B部分，與甲-A、甲-B部分面積相同，形狀差異不大，位置亦大致相當且臨路條件相同；李標等2人與被上訴人復陳以：同意如非變價分割，應按系爭估價報告之鑑定價額進行金錢找補等語（見本院卷第84、117、298頁），本院認應得以系爭估價報告所載原判決附圖一A、B部分之分割後價值，作為甲-A、甲-B部分之價值。據此，尚無李標等2人所指甲-B部分價值於分割後大幅減損情形，尤無從率謂依附圖分割對共有人有何不公。

④綜上，李標等2人以前詞抗辯系爭土地應變價分割，或依乙案全部分由被上訴人單獨取得云云，殊非可採。

(4)至邱王秀鳳等2人陳稱：伊等僅要自己之應有部分6分之1云云（見本院卷第340頁）。然系爭房屋面積已達148平方公尺，有竹山地政所111年11月23日竹地二字第1110005534號函所附複丈成果圖可憑（見原審卷一第165頁），顯超逾邱王秀鳳等2人按渠等應有部分比例換算之土地面積。且倘欲維持系爭房屋之正常使用，勢須保留一定對外通路；王昭容復稱：希望留土地讓伊等通過等語（見本院卷第340頁），亦無可能僅將系爭房屋所坐落範圍之土地分配予邱王秀鳳等2人，致該屋難以出入。又將甲-B部分分歸邱王秀鳳等2人取

01 得，得最大化除房屋本體外之系爭房屋生活住居空間、機能
02 暨所生使用利益與經濟效用，並更能發揮分割後甲-B部分所
03 得利用之價值，業悉敘如上。是邱王秀鳳等2人所陳前詞，
04 不足為渠等有利之認定。

05 (三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
06 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
07 明文。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關
08 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
09 中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金
10 錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參
11 照）。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
12 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
13 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
14 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
15 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
16 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
17 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
18 分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號裁判先例
19 意旨參照）。查經原審囑託安立事務所鑑定系爭土地各共有
20 人原應有部分價值與依原判決附圖一分割後分得土地價值結
21 果，據該所認原判決附圖一A、B部分之價值各為新臺幣（下
22 同）408萬9,800元、797萬4,203元，有系爭估價報告可憑
23 （見該報告第74頁）。又本院業認得以該報告所載原判決附
24 圖一A、B部分之分割後價值，作為甲-A、甲-B部分之價值，
25 亦詳敘如上。是按此計算，堪認系爭土地依附圖分割，由被
26 上訴人分得甲-A部分、邱王秀鳳等2人分得甲-B部分並維持
27 共有後，附表三之(二)「應補償人」欄所示共有人實際分得價
28 值超逾按原應有部分比例應分得價值，「應受補償人」欄所
29 示共有人則未能按原應有部分價值受分配，依前說明，即應
30 由附表三之(二)「應補償人」欄所示共有人，分別就超逾部分
31 之金額，按「應受補償人」欄所示共有人所短少而應受補償

金額占全體應受補償金額之比例，各補償各該共有人如附表三之(二)所示金額（計算式如附表三之(一)、(二)所示）。

四、綜上所述，本院審酌各共有人之意願、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用等各情，認系爭土地依附圖分割，各共有人分割後之分配位置、面積與應有部分比例如附表二之(二)所示，並由附表三之(二)「應補償人」欄所示共有人按該表所示金額，分別對附表三之(二)「應受補償人」欄所示共有人為金錢補償，較為合理及公平適當。原判決有關係爭土地所定分割方法，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。

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

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

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光

法官 廖穗蓁

法官 李佳芳

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日內向本院補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

02 書記官 卓佳儀

03 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

04 附表一：

05

編號	共有人	應有部分	應有部分面積 (平方公尺)
1	財胤建設有限公司	2/6	130.32
2	李標	1/6	65.17
3	王凱蓁	1/6	65.17
4	邱王秀鳳	1/6	65.17
5	王昭容	1/6	65.17
合計		1	391

06 附表二：系爭土地分割後各共有人取得之位置及面積

07 (一)甲案（依附圖分割）：參本院卷第82頁

08

編號	共有人	分割方法		
		編號	面積 (平方公尺)	應有部分
1	財胤建設有限公司	A	130	1/1
2	李標	B	261	1/1
3	王凱蓁	金錢補償		
4	邱王秀鳳			
5	王昭容			

09 (二)本院認定之分配方式（依附圖分割）：

10

編號	共有人	分割方法			受分配價值
		編號	面積	應有部	

(續上頁)

01

			(平方公尺)	分	
1	財胤建設有限公司	A	130	1/1	4, 089, 800 元
2	李標	金錢補償			0
3	王凱綦	金錢補償			0
4	邱王秀鳳	B	261	各1/2 維持共有	7, 974, 203 元
5	王昭容				
合計					12, 064, 003 元

02 附表三：

03 (一)各共有人增減差額分析表：

04

編號	共有人	分割後土地價值	原應有部分價值 (註2)	增減差額
1	財胤建設有限公司	4,089,800元	4,021,334元	68,466元
2	李標	0	2,010,667元	-2,010,667元
3	王凱綦	0	2,010,667元	-2,010,667元
4	邱王秀鳳	3,987,102元 (註1)	2,010,667元	1,976,435元
5	王昭容	3,987,102元 (註1)	2,010,667元	1,976,435元
合計		12,064,004元 (註3)	12,064,002元 (註3)	

05 註1：依附表二之(二)「受分配價值」欄乘以邱王秀鳳等2人分割後
06 之應有部分比例，小數點後四捨五入。

07 註2：各共有人原應有部分比例×附表二之(二)「受分配價值」欄加
08 總結果，小數點後四捨五入。

09 註3：因採四捨五入之計算方式，「分割後土地價值」欄、「原
10 應有部分價值」欄與附表二之(二)「受分配價值」欄之加總金額略
11 有出入。

12 (二)各共有人應補償及應受補償金額：

13 ◎計算式：

- 1.應補償之共有人應補償其他共有人之總額，如附表三之(一)「增減差額」欄之正數（下稱A）。
- 2.應受補償之共有人應受補償之金額，如附表三之(一)「增減差額」欄之負數（下稱B）。
3. $A \times (B/B \text{加總}) = \text{應補償之共有人各應補償予應受補償共有之人之金額}$ （下稱C）。另倘採四捨五入之計算方式，A、C之加總金額將有出入，李標等2人受分配金額亦將大於原應受補償之金額。衡諸計算邱王秀鳳等2人所取得之分割後土地價值時，已就渠等各應受分配金額按四捨五入法進位，實不宜於計算最終應補償金額時再次進位，致增加邱王秀鳳等2人之實質負擔，並使李標等2人獲得超逾原應受補償之金額。基於公平原則，就邱王秀鳳等2人應補償李標等2人之金額，爰採小數點下無條件捨去法。

應補償人 應受補償人	財胤建設有限公司 (+68,466)	邱王秀鳳 (+1,976,435)	王昭容 (+1,976,435)	合計
李標 (-2,010,667)	34,233	988,217	988,217	2,010,667
王凱綦 (-2,010,667)	34,233	988,217	988,217	2,010,667
合計	68,466	1,976,434	1,976,434	4,021,334