

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第479號

上訴人 尚芮建設有限公司

法定代理人 陳佑任

訴訟代理人 張淳喬

被上訴人 姚金七

訴訟代理人 葉昱彰

被上訴人 姚杰華

姚曹明

姚照惠

姚博裕

上五人共同

訴訟代理人 林明坤律師

受告知訴訟

人 中租迪和股份有限公司

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8月30日臺灣苗栗地方法院112年度訴字第491號第一審判決提起上訴，本院於115年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、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合一確定。是上訴人尚芮建設有限公司（下稱上訴人）提起上訴之效力，及於同造未提起上訴之共有人○○○（下以姓名稱之）。惟○○○於民國113年9月26日將其所有苗栗縣○○鎮○○段00000○00000○00000地號3筆土地（下以地號稱

之，合稱系爭土地）應有部分全部移轉予被上訴人姚金七（下以姓名稱之，與其他4位被上訴人合稱被上訴人），並由姚金七具狀聲明承當訴訟（見本院卷一第133-152頁），兩造均表示同意（見同卷第158頁），核與民事訴訟法第254條第2項規定並無不合，應予准許。

貳、上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、被上訴人主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表二所示。系爭土地並無不能分割情事，兩造間亦無不分割之協議，因無法協議分割，爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，請求裁判分割如原審判決附圖二（下稱附圖二）及附件第一項所示（下稱附圖二方案），被上訴人並願就附圖二編號A2、B2、C2部分按附表一「應有部分」欄所示保持分別共有。（原審判決系爭土地分割如附圖二及原審判決主文第一項所示，上訴人不服，提起上訴。）。並答辯聲明：上訴駁回。

貳、上訴人則以：系爭土地係由重測前之苗栗縣○○鎮○○段○○○○段00地號土地分割而出，原本即由被上訴人及其家族成員保持共有，顯見當時之共有人間認為系爭土地無再為分割之必要，伊向被上訴人之家族成員○○○等人購買系爭土地應有部分時，○○○告以其與其他共有人已協議系爭土地不能分割，保持共有狀態係為相互箝制，共同開發，故被上訴人應受該協議之拘束。又系爭土地作為通行道路，若分割予特定人，將造成其他共有人無路可走之窘境，故依性質或使用目的有不能分割之情形，亦將使伊所有鄰近之同地段000、000-0、000-0、000-0、000地號土地無法建築，減損價值。若法院認系爭土地合於分割共有物之要件，則主張變價分割等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。

二、經查：

(一)系爭土地由兩造共有，迄至本院於115年3月18日言詞辯論期日，應有部分如附表二「應有部分」欄所示，為兩造所不爭執，並有土地登記第一類謄本、土地建物查詢資料、苗栗縣地籍異動索引附卷可稽（見原審卷第71-87頁、本院卷一第57-65、135-152頁），堪先認定。

(二)上訴人雖主張系爭土地作為通行道路，若分割予特定人，將造成其他共有人無路可走之窘境，故依性質或使用目的有不能分割之情形云云，但為被上訴人所否認。查系爭土地均位於竹南頭份都市計畫區內，其中000-0地號、000-0地號土地使用分區為「住○區○○00000地號土地使用分區為「道路用地」等情，為兩造所不爭執，並有苗栗縣都市計畫土地使用分區證明書附卷可稽（見原審卷第275-279頁）。而經原審會同兩造至現場履勘，系爭土地現況有部分農田、部分柏油路面、部分路旁水溝，另有臨路建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○路000號）前方雨遮及圍牆，有原審勘驗筆錄及履勘照片在卷可按（見原審卷第137-145頁）。另經原審囑託苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）測量現況，門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路000號建物之磚造圍牆、PVC雨遮及道路占用000-0地號土地北側毗鄰同段000、000-0、000地號土地界址附近之部分土地，其餘000-0、000-0、000-0地號土地東側均有一小部分為道路，詳如原審判決附圖三即竹南地政112年1月8日土地複丈成果圖在卷可考（見原審卷第191頁）。惟參酌土地之使用分區為「道路用地」，或現況作為道路之情形，並無不能分割之法令限制，且經原審函詢竹南地政有關係爭土地如依附圖二之分割方案裁判分割，得否辦理分割登記乙事，竹南地政函復稱得據以辦理分割登記等

01 語，有竹南地政113年7月11日南地所二字第1130005889號函
02 可參（見原審卷第315頁），足見系爭土地並無上訴人所稱
03 有性質或使用目的不能分割之情形。

04 （三）上訴人另主張系爭土地之原共有人有不分割之協議云云，亦
05 為被上訴人所否認，並稱：系爭土地係因政府分割，並非原
06 共有人自行分割，原共有人並無不分割之協議等語。查觀諸
07 系爭土地之土地建物查詢資料所示（見本院卷一第57、60
08 頁），000-0、000-0地號之登記原因為「地籍圖重測」，00
09 0-0地號之登記原因為「逕為分割」，系爭土地之原共有人
10 即證人○○○於本院復結證稱：系爭土地之共有人間並沒有
11 不分割之協議等語（見本院卷二第111頁），則被上訴人上
12 開所陳，確有所本，堪予採信；反之，上訴人雖聲請傳喚證
13 人○○○，欲佐其說，但迄未陳明證人地址，本院無從調
14 查；上訴人又未能舉證證明系爭土地之共有人間有不分割協
15 議存在之事實，所辯即無可取。

16 （四）上訴人又主張系爭土地作為通行道路，若分割予特定人，將
17 造成其他共有人無路可走之窘境，將使伊所有鄰近之同地段
18 000、000-0、000-0、000-0、000地號土地無法建築，減損
19 價值云云。惟經本院函詢苗栗縣政府，該府回函稱：上訴人
20 所有之同地段000、000-0、000-0、000-0、000地號土地，
21 如要申請建築線指示（定），其建築線位置如本院卷二第13
22 9頁所示：①000-0、000-0地號南側臨接4m人行步道用地。
23 ②000、000地號北側臨接4m人行步道用地、南側臨接29m道
24 路用地（供高速公路使用）。同段000、000、000、000、000
25 地號土地，如申請建築線指示（定），其建築線位置如本院
26 卷二第141頁圖說所示。如涉及他人土地應取得地主同意等
27 情，有該府114年12月22日府商建字第1140254063號函可憑
28 （見本院卷二第133-141頁）。基此，系爭土地分割後，顯
29 然並無上訴人所指將造成共有人無路可走，或上訴人所有同
30 段000、000-0、000-0、000-0、000地號土地無法建築之情
31 形。上訴人另聲請現場鑑界及囑託鑑定系爭土地若經分割，

01 是否影響上訴人所有000、000-0、000-0、000-0、000地號
02 建築云云，應認均無調查之必要，附此敘明。

03 (五)據上，系爭土地並無法令限制分割，亦無因物之使用目的不
04 能分割或契約訂有不分割之期限，惟兩造無法協議分割，故
05 被上訴人訴請裁判分割系爭土地，即於法有據，應予准許。

06 三、次按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請
07 求，命以原物分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人
08 中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物
09 為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
10 一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規
11 定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第2項第1款、
12 第3項、第4項、第5項分別定有明文。又法院定共有物分割
13 之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、
14 利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分
15 所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，
16 於符合公平經濟原則下，為適當之決定。被上訴人主張按附
17 圖二方案原物分割，上訴人則抗辯稱：如認合於分割要件，
18 主張變價分割等語。經核：

19 (一)按土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用
20 性質相同之土地為限，地籍測量實施規則第224條第1項定有
21 明文。查系爭土地中，000-0地號、000-0地號土地使用分區
22 為「住○區○○00000地號土地使用分區為「道路用地」，
23 已如前述，可知3筆土地之使用分區並非全部相同，使用分
24 區相同之000-0、000-0地號土地地界又不相連，自不得合併
25 分割。而觀諸被上訴人所主張之分割方案即附圖二方案，可
26 知係主張就系爭土地逐筆各別分割，並非合併分割，則被上
27 訴人所稱「合併分割」應認係就系爭土地請求一併裁判分割
28 之意，合先敘明。

29 (二)被上訴人主張按附圖二方案分割，應認妥適，析述如下：

30 1、各共有人之意願：○○○就系爭土地之應有部分業已移轉予
31 姚金七，則除上訴人外，系爭土地之其餘共有人即被上訴

人，就系爭土地之每筆土地應有部分合計均達 $11/12$ ，均同意按附圖二方案分割，並同意就附圖二方案所分受之如附圖二編號A2、B2、C2部分，按附表一「應有部分」欄所示保持分別共有，可知附圖二方案係合於大多數共有人之意願。另上訴人於原審時曾表示：希望000-0、000-0地號土地分配在靠近000-0地號土地那側，000-0地號土地看要靠近000-0或000-0地號土地都可以等語（見原審卷第212頁），且其當庭提出之方案位置（見本院卷第217頁）與附圖二方案分配予上訴人之位置相同，足見系爭土地如採原物分割，附圖二方案亦合於上訴人之意願。

2、共有物之性質、分割前之使用狀況：000-0、000-0地號土地使用分區為「住○區○○○○○○地號土地使用分區為「道路用地」，系爭土地現況有部分農田、部分柏油路面、部分路旁水溝，另有臨路建物（門牌號碼：苗栗縣○○鎮○○路000號）前方雨遮及圍牆，詳如原審判決附圖三所示，已如前述。又依附圖二方案分割，係採原物分割，合於規定，且使兩造分得之土地面積與應有部分幾乎相同，分割後土地之形狀均尚稱方正，有利於各共有人於分割後之利用。

3、共有人之利害關係：如按附圖二方案分割，上訴人可就所受分配如附圖二編號A、C部分，與毗鄰土地共同劃設為道路使用，應較能發揮土地經濟效用。且附圖二方案係將000-0地號土地遭占用之北側毗鄰000、000-0、000地號土地界址附近之部分土地及道路用地，即價值較低，且分割後可能須另提拆除地上物返還土地訴訟或有公用地役關係存在之部分土地，分歸被上訴人共有，上訴人因而分得之土地遭地上物占用之面積較小，對上訴人較為有利。至於系爭土地之其餘土地東側均有一小部分為道路，土地之客觀條件差異甚微，價值應屬相當。另上訴人依附圖二方案就000-0地號土地分得之面積原應為 $0.33\dots$ 平方公尺（計算式： $4\text{平方公尺} \times 1/12 = 0.33$ 小數點第3位後無限循環），較其實際分得之面積 0.33 平方公尺雖然略有短少，但此係因地政機關登記實務上就

01 土地之登記面積僅取至小數點以下第2位，其後四捨五入所
02 致，此為地政實務登記所不得不然，惟上訴人就000-0地號
03 土地分得之面積4.61平方公尺，實較其應分得之面積4.60
04 6...平方公尺（計算式： $55.28 \text{ 平方公尺} \times 1/12 = 4.6066$ 小數
05 點第3位後無限循環）為多，總計上訴人實際分得之土地面
06 積尚較其應有部分換算之應得面積為多，且000-0地號土地
07 為道路用地，000-0地號土地則為住宅區，故上訴人分得之
08 土地價值亦較其原應有部分換算之價值為高，對上訴人應無
09 不利。

10 4、依上開規定，裁判分割係以原物分割為原則，系爭土地採取
11 原物分割方案即附圖二方案既無困難，上訴人主張變價分
12 割，即礙難憑採。又兩造分得土地之面積與其等應有部分換
13 算之面積雖因地政實務僅能登記至小數點第2位致有些微差
14 距，然對上訴人較為有利，已如前述，兩造均未請求以金錢
15 找補，顯然皆不計較價值上之些微差距，爰不另為找補之諭
16 知。

17 5、本院綜核上情，斟酌本件共有之情形、全體共有人分割之意
18 願、系爭土地之性質、使用現況、經濟效用，以及本件無論
19 知金錢找補之必要性等一切情狀，認系爭土地採附圖二方案
20 之分割方案為適當。

21 四、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項及第824條第2項規
22 定，請求裁判分割如附圖二方案，自屬正當，應予准許。從
23 而，原審就系爭土地判決應分割如附圖二及原審判決主文第
24 一項所示，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
25 改判，為無理由，應駁回上訴。惟原審就系爭土地係逐筆分
26 割，原審判決主文第一項贅載「合併分割」；另原審判決
27 後，原共有人○○○將其就系爭土地之應有部分全部移轉予
28 姚金七，故原審判決主文第一項關於分配予○○○部分以及
29 原審判決主文第二項關於命○○○負擔之訴訟費用部分，均
30 應更正為姚金七，爰更正如附件所示。

31 肆、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。

伍、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 15 日

民事第三庭 審判長法官 許旭聖

法官 蔡建興

法官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

附表一：

編號	共有人	應有部分		
		附圖二編號A2	附圖二編號B2	附圖二編號C2
1	姚金七	833/000	788/000	833/000
2	姚杰華	18/000	18/000	18/000
3	姚曹明	58/000	103/000	58/000
4	姚照惠	18/000	18/000	18/000
5	姚博裕	18/000	18/000	18/000

附表二：

編號	共有人	應有部分 (苗栗縣○○鎮○○段)			訴訟費用負擔比例
		000-0地號	000-0地號	000-0地號	
1	姚金七	439/540 (於原審之應有部分為833/1080，嗣受讓○○○應有部分2/48)	833/1080 (於原審之應有部分為197/270，嗣受讓○○○應有部分2/48)	439/540 (於原審之應有部分為833/1080，嗣受讓○○○應有部分2/48)	2589/3240 (原審判決諭知負擔2454/3240，因受讓○○○之應有部分，故加計原審判決原本諭知由○○○負擔比例)
2	姚杰華	6/360	6/360	6/360	54/3240

3	姚曹明	29/540	103/1080	29/540	219/3240
4	姚照惠	6/360	6/360	6/360	54/3240
5	姚博裕	6/360	6/360	6/360	54/3240
6	尚茂建設 有限公司	1/12	1/12	1/12	270/3240

【附記】

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

主 文

本判決主文第一項後應增列「(原審判決主文第一、二項應更正如附件)」。

理 由

一、按判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得依聲請或依職權以裁定更正。前項裁定，附記於判決原本及正本，民事訴訟法第232條第1項前段、第2項前段定有明文。

二、查本院前開判決有如主文所示之顯然錯誤，應予更正，爰依首開規定裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 16 日
民事第三庭 審判長法官 許旭聖
法官 蔡建興
法官 莊嘉蕙

正本係照原本作成。

不得抗告。

書記官 廖婉菁

中 華 民 國 115 年 4 月 16 日

【附件】原判決主文第一、二項應更正如下：

一、兩造共有苗栗縣○○鎮○○段00000地號（面積55.28平方公尺）、000-0地號（面積4平方公尺）、000-0地號（面積7.08平方公尺）土地分割如下：

(一)苗栗縣竹南竹南地政事務所民國113年6月18日土地複丈成果

01 圖（即附圖二）編號A（面積0.59平方公尺）、B（面積0.33
02 平方公尺）、C（面積4.61平方公尺）分歸尚芮建設有限公
03 司單獨所有。

04 (二)附圖二編號A1（面積0.3平方公尺）、B1（面積0.17平方公
05 尺）、C1（面積2.3平方公尺）分歸姚金七單獨所有。

06 (三)附圖二編號A2（面積6.19平方公尺）、B2（面積3.5平方公
07 尺）、C2（面積48.37平方公尺）分歸被上訴人共有，權利
08 範圍如附表一「應有部分」欄所示。

09 二、訴訟費用由兩造按本判決附表二「訴訟費用負擔比例」欄所
10 示比例負擔。