

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第235號

上訴人 陳文煥

訴訟代理人 李秉哲律師

複代理人 何博彥律師(於民國114年2月5日解除委任)

視同上訴人 廖明山

訴訟代理人 游雅鈴律師

被上訴人 陳林秀美

受告知人 林暉真

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7月12日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第390號第一審判決提起上訴，本院於115年5月20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○○鄉○○○段000地號土地分割如附圖四所示，各宗地分配歸屬如附表五所示，並按附表七所示金額互為補償。

三、第一、二審訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件係分割共有物之訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。上訴人陳文煥（下與廖明山分稱姓名，合稱上訴人）提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於未上訴之同造當事人即廖明山，爰併列其為視同上訴人，合先陳明。

二、按分割共有物之訴係形成訴訟，以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院裁判即係以此為對象，且分割由法院本於職權以適當之方法為之，不受當事人所主張分割方案之拘束，故當事人所主張之分割方案當非屬訴訟標的；又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更

或追加，民事訴訟法第256條定有明文。故兩造於本件審理過程中所主張之分割方案縱先後有所不同，依上開說明，核均非為訴之變更或追加。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地

（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示（被上訴人受讓原共有人廖彩雲、廖武元、廖駿宏應有部分，並於原審承當訴訟；陳文煥受讓原共有人廖武元、廖駿宏應有部分，並於原審承當訴訟），並無因使用目的不能分割之情形，亦無不能分割之特約，惟兩造迄今仍無法為分割方法之協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求准予分割系爭土地之判決。初主張系爭土地依臺中市雅潭地政事務所（下稱雅潭地政）收件日期文號民國112年7月3日雅土測字第75400號土地複丈成果圖（下稱附圖二）及附表三所示方法（下稱乙案）為分割。嗣更易為先位主張：系爭土地分割如雅潭地政收件日期文號114年7月30日雅土測字第108300號土地複丈成果圖（下稱附圖四）及附表五所示方法

（下稱丁案），並依大中不動產估價師事務所（下稱大中估價師事務所）115年2月4日不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）丁案之找補方案即附表七所示互為補償；備位主張：系爭土地應依雅潭地政收件日期文號114年2月7日雅土測字第015500號複丈成果圖（下稱附圖三）及附表四所示方法（下稱丙案）分割，並依系爭估價報告丙案之找補方案即附表六所示互為補償等語。

二、陳文煥則以：原判決依環宇不動產估價師聯合事務所（下稱環宇估價師事務所）出具之兩份鑑定報告為基準，認系爭土地按廖明山於原審主張之雅潭地政收件日期文號111年10月3日雅土測字第151400號複丈成果圖（下稱附圖一）及附表二所示方法（下稱甲案）分割。然伊於原審主張如雅潭地政收件日期文號112年7月3日雅土測字第75400號複丈成果圖（下稱附圖二）及附表三所示分割方法（即乙案），與廖明山於

01 原審主張甲案之差異，僅在於兩造分得之位置不同，其他因
02 素則均相同，環宇估價師事務所就為何要採取不同之比較標
03 的，未說明其理由；且兩份估價報告如已就比較標的調整過
04 比例，何以勘估標的仍相同，故足見環宇估價師事務所並未
05 就本件實際情況進行鑑價，甲案分割方法應不可採。爰先位
06 主張：按廖明山於本院所提之丁案方法分割，並依系爭估價
07 報告丁案之找補方案即附表七所示互為找補；備位主張：按
08 丙案分割，並依附表六所示互為補償等語，資為抗辯。

09 三、廖明山則以：系爭土地依甲案分割後，各筆土地形狀有利於
10 土地之利用，可提升土地經濟價值，且較有利於伊，宜予以
11 維持採認原判決之認定，然伊於本院所提之丁案分割方法，
12 搭配系爭估價報告進行金錢找補，為兩造共識，列為備位方
13 案，爰先位主張：依原判決主文第1項所示方案即甲案分
14 割；備位主張：依丁案所示方法分割，且依附表七所示互為
15 補償等語，資為抗辯。

16 四、原審判決系爭土地應如甲案所示方法分割，即附圖一編號A
17 部分由廖明山取得，B部分由陳林秀美及陳文煥共同取得，
18 並依陳林秀美應有部分143066分之59784、陳文煥應有部分1
19 43066分之83282之比例維持共有，廖明山並應補償陳林秀美
20 及陳文煥各533,533元、743,238元。陳文煥不服，提起上
21 訴，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位主張系爭土地依丁
22 案所示方法分割，且依附表七所示互為補償，即由伊、陳林
23 秀美各給付廖明山347,465元；備位主張系爭土地如丙案所
24 示方法分割，並依附表六所示互為補償，即由陳林秀美、廖
25 明山各給付伊301,863元、346,311元。陳林秀美答辯聲明：
26 同意陳文煥之主張。廖明山答辯聲明：上訴駁回，並先位主
27 張依原判決主文第1項所示方案即甲案分割；備位主張依丁
28 案所示方法而為分割，且依附表七所示互為補償，即由陳文
29 煥、陳林秀美各給付伊347,465元。

30 五、兩造不爭執之事項（見本院卷第297-302、314頁）：

31 (一)系爭土地面積2263.51 平方公尺，由廖明山、陳林秀美、陳

01 文煥依83284/226350、71533/226350、71533/226350之比例
02 共有。

03 (二)系爭土地上設有最高限額抵押權、擔保債權總金額為3500萬
04 元，登記日期為110年10月8日、登記字號為雅普登字第0683
05 10號、抵押權人為林暉真、擔保義務人為廖明山。

06 (三)系爭土地為都市計畫內農業區土地，現況為雜木空地，北側
07 臨路面寬約15米，南側臨路面寬約9米，全區最大深度約76
08 米，整體地形為不規則形，為雙面臨路土地（南臨路寬約8
09 米之仁愛路2段，北臨路寬約5米之仁愛路2段140巷）。

10 (四)雅潭地政114年雅土測字第015500號土地複丈成果圖（即附
11 圖三）、114年雅土測字第108300號土地複丈成果圖（即附
12 圖四）所示之方案經大中估價師事務所估價並作成系爭估價
13 報告書，估價報告檔案編號為DC0000000，兩造對於估價報
14 告之內容、找補金額均無意見。

15 (五)陳文煥、陳林秀美於本件一、二審時意見均相同。

16 (六)陳文煥先位主張之方案與廖明山備位主張之方案相同，即廖
17 明山於本院所提丁案，搭配大中估價師事務所估價結果。

18 (七)卷內文件資料形式上之真正。

19 (八)系爭土地其上目前無建物，兩造目前無法達成分割方法之協
20 議，但均有土地應予分割之共識。

21 六、得心證之理由：

22 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不
23 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823
24 條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，各共有人應
25 有部分如附表一所示，有系爭土地登記第一類謄本可證（見
26 原審卷二第85頁）。又系爭土地使用分區均為都市計劃農業
27 區，且無申辦農舍使用受套繪管制，有臺中市政府地政局15
28 8空間資訊網、臺中市政府都市發展局111年8月22日函文、
29 雅潭地政111年8月29日函文為憑（見原法院111年度中司調
30 字第409號卷第73頁，原審卷一第81、83頁）。參以兩造不
31 爭執系爭土地並無不能分割之法令限制，亦無不能分割之約

01 定，僅就分割方法無法達成協議（見本院卷第297-302、314
02 頁），則被上訴人依上開規定，請求分割系爭土地，即屬有
03 據，應予准許。

04 (二)次按「共有人就分割之方法不能協議決定者，法院得因任何
05 共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
06 人，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
07 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
08 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
09 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
10 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
11 者，得以金錢補償之」，民法第824條第2項、第3項定有明
12 文。又定共有物之分割方法，固可由法院自由裁量，惟仍應
13 斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有
14 人之利益等情形，為適當公平之分割（最高法院105年度台
15 上字第768號判決意旨參照）。再按分割共有物，以消滅共
16 有關係為目的，法院裁判分割共有物土地時，除因共有人之
17 利益或其他就共有物之一部仍有維持共有之必要情形外，應
18 將土地分配於各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係，
19 此觀民法第824條第4項之規定自明（最高法院111年度台上
20 字第2437號判決意旨參照）。經查：

21 1.系爭土地面積為2,263.51平方公尺，使用分區為都市計畫內
22 農業區，形狀呈西北向東南走向之不規則形，且西北側較窄
23 且狹長，東南側較寬；系爭土地南側與同段000地號之國有
24 鄰地地界尚稱平直，均面臨路寬約8公尺之仁愛路2段道路；
25 北側臨約5公尺寬之○○路0段000巷道路；系爭土地上目前
26 無建物，現況為雜木空地等情，有勘驗筆錄、勘驗現場照
27 片、系爭估價報告之空照圖、估價現場照片、附圖一至四
28 （見原審卷一第107-117頁，系爭估價報告第31、32頁，本
29 院卷第27、29、203、343頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執
30 （見本院卷第297-302、314頁），堪認屬實。

31 2.關於分割方法，陳文煥及被上訴人原主張採乙案，嗣更易主

張為先位採丁案、備位採丙案；廖明山則是先位主張採甲案、備位主張採丁案。茲就前揭甲乙丙丁4案分割方法之各項情狀分述如下：

- (1)按分割共有物應以消滅共有關係，不得創設另一新共有關係為原則，被上訴人及陳文煥既於本院均已陳明不同意系爭土地分割後就分得之土地維持共有（見本院卷第355頁），而系爭土地不論採取甲案或乙案分割，均將使被上訴人及陳文煥維持共有之狀態，乃違反民法第824條第2項至第4項揭櫫之意旨甚明。廖明山雖先位主張依甲案分割，並稱該方案對伊較為有利等語（見本院卷第268頁），然依甲案搭配之金錢找補方案，廖明山需對陳林秀美、陳文煥分別金錢補償533,533元、743,238元（見本院卷第19頁），相較於丁案，廖明山僅需對陳林秀美、陳文煥各金錢補償347,465元（參附表七）而言，甲案未必對於廖明山較為有利；且甲案分割方法未能兼顧其他共有人之意願，稍欠周全，亦違消滅共有關係之分割共有物旨趣，故難謂妥適。
- (2)系爭土地無論依丙案或丁案分割，各共有人分配取得位置均可面臨道路，不致成為袋地，亦均可充分利用，合乎系爭土地整體經濟效用，應較屬妥適。上開2案中，分配取得東南側部分土地者，可與同段763地號國有鄰地面臨寬約8公尺較寬敞之仁愛路2段道路，而分得西北側部分土地者，則係直接面臨約5公尺較為狹窄之○○路0段000巷道路，且因臨路面寬不同，造成土地價值有所差距，是乃送大中估價師事務所進行鑑價評估金錢找補之數額，惟依大中估價師事務所出具之系爭估價報告，無論依丙案或丁案分割，兩造分配取得之土地面積及價值，以及各共有人間之找補總金額差距均屬非大（附表六、七參照），足徵丙、丁方案於各共有人間應均屬相當、符合公平。本院另酌以丁案為陳文煥先位主張之方案，亦為廖明山備位主張之方案，且同為陳林秀美先位主張之方案，是而，倘依丁案原物分割予各共有人，應屬兩造均可接受之方案，符合其等之意願。

01 (3)綜上，本院審酌系爭土地之形狀、性質、使用現狀、經濟效
02 用、各共有人之意願、分得部分之利用價值、全體共有人之
03 利益等一切情狀，認系爭土地應採丁案分割。

04 (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
05 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
06 明文。次按法院裁判分割共有物，應斟酌共有物之價格，倘
07 各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動
08 產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。查系爭
09 土地依丁案分割結果，各共有人分配位置不同，其價值自有
10 差異，應互為找補。經本院囑託大中估價師事務所就各共有
11 人所取得土地價值之差額及應相互補償之金額為鑑定，該所
12 提出系爭估價報告（外放）。審之系爭估價報告，乃大中估
13 價師事務所依不動產估價技術規則相關規定，針對系爭土地
14 之一般因素、市場概況、區域因素、個別因素、土地增值稅
15 稅務進行調查及分析，採用比較法進行評估，自屬客觀有
16 據，且兩造對於丁案之估價結果均無意見（不爭執事項第(四)
17 點），堪認系爭估價報告關於丁案之鑑價結果尚屬合理、公
18 允，應可作為補償之依據。因此，本院參酌大中估價師事務
19 所鑑價之結果，認為系爭土地採丁案所示方法分割後，各共
20 有人間應互為找補之金額如附表七所示。

21 (四)末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
22 而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
23 質人所分得之部分：1. 權利人同意分割；2. 權利人已參加共
24 有物分割訴訟；3. 權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法
25 第824條之1第2項定有明文。惟關於抵押權移存於抵押人所
26 分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，
27 應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲
28 明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已
29 足。經查，廖明山曾將其所有系爭土地應有部分全部，於11
30 0年10月8日為受告知人林暉真設定3,500萬元之最高限額抵
31 押權，有土地登記第一類謄本在卷可考（見本院卷第307-30

9頁），而抵押權人林暉真經本院告知訴訟，並未聲明參加訴訟，亦未到場表示任何意見，揆諸前揭規定，前揭受訴訟告知人之抵押權自僅得轉載於債務人即廖明山所分得之部分，附此敘明。

七、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，應屬有據，且系爭土地應採丁案所示方法分割，並依附表七所示互為補償。原審所採甲案分割方法，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，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

八、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造就分割方法之爭執或意見，乃為伸張或防衛其權利所必要，且分割共有物之訴係以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法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無勝敗之問題。本件雖依上訴人主張之分割方法為分割，然如由被上訴人負擔全部訴訟費用，顯失公平，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認應由兩造就系爭土地按應有部分之比例分擔訴訟費用，較為公允，並判決如主文第3項所示。

九、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。

十、據上論結，本件上訴為有理由，爰依民事訴訟法第450條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日
民事第八庭 審判長法官 黃 裕 仁
法官 劉 惠 娟
法官 林 秉 暉

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官 江 玉 萍

中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

附表一：共有人之應有部分比例及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分比例	備註
1	廖明山	226350分之83824	
2	陳林美秀	226350分之71533	其應有部分係於本件訴訟繫屬中之112年1月28日，自原共有人廖彩雲、廖武原、廖駿宏買受取得
3	陳文煥	226350分之71533	其應有部分係於本件訴訟繫屬中之112年1月28日，自原共有人廖武原、廖駿宏買受取得

附表二：採甲案分割之各共有人分配取得位置、面積

共有人	分配位置 (附圖一編號所示)	面積 (m ²)	權利範圍	備註
廖明山	A	832.84	全部	

01

陳林美秀	B	1430.67	59784/143066	維持共有
陳文煥			83282/143066	

02

附表三：採乙案分割之各共有人分配取得位置、面積

03

共有人	分 配 位 置 (附圖二編號所示)	面積 (m ²)	權利範圍	備註
廖明山	A	832.84	全部	
陳林美秀	B	1430.67	59784/143066	維持共有
陳文煥			83282/143066	

04

附表四：採丙案分割之各共有人分配取得位置、面積

05

共有人	分 配 位 置 (附圖三編號所示)	面積 (m ²)	權利範圍
廖明山	A	832.85	全部
陳林美秀	B	715.33	全部
陳文煥	C	715.33	全部

06

附表五：採丁案分割之各共有人分配取得位置、面積

07

共有人	分 配 位 置 (附圖四編號所示)	面積 (m ²)	權利範圍
廖明山	A	832.85	全部
陳文煥	B	715.33	全部

(續上頁)

01

陳林美秀	C	715.33	全部
------	---	--------	----

02

附表六：採丙案分割之各共有人差額補償金額（新臺幣）

03

丙案		應受補償人及金額
		陳文煥
應付補償 人及金額	廖明山	346,311元
	陳林美秀	301,863元
合計		648,174元

04

附表七：採丁案分割之各共有人差額補償金額（新臺幣）

05

丁案		應受補償人及金額
		廖明山
應付補償 人及金額	陳文煥	347,465元
	陳林美秀	347,465元
合計		694,930元

06

附圖一：雅潭地政收件日期文號111年10月3日雅土測字第151400

07

號複丈成果圖

08

附圖二：雅潭地政收件日期文號112年7月3日雅土測字第75400號

09

土地複丈成果圖

10

附圖三：雅潭地政收件日期文號114年2月7日雅土測字第015500

11

號複丈成果圖

12

附圖四：雅潭地政收件日期文號114年7月30日雅土測字第108300

13

號土地複丈成果圖