臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第62號

上　訴　人　張文忠
　　張淑燕000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳亮逢律師
視同上訴人　黃阿蘭
　　洪千喻（即石淑貞之承受訴訟人）
　　陳燕謀
　　陳美智
　　陳美桃
　　陳美完
　　陳美彌
上　六　人
訴訟代理人　許家綺
被　上訴人　吳國智000000000000000000

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12月25日臺灣苗栗地方法院111年度重訴字第37號第一審判決提起上訴，本院於115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○段000○000地號土地合併分割如附圖一及附表三㈠所示，並按附表三㈡所示金額互為補償。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「丁、訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件分割共有物訴訟，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，原審

被告張文忠、張淑燕等2人對於原審判決關於苗栗縣○○鎮○○段000○000地號土地（下合稱系爭土地，以下敘及同段地號土地時，僅略稱其地號數）之分割方法不服提起上訴（見本院卷一第23頁、第56至58頁），惟其等提起上訴乃有利於同造共同訴訟人之行為，其上訴效力及於未上訴之其餘原審被告，爰列黃阿蘭、石淑貞、陳燕謀、陳美智、陳美桃、陳美完、陳美彌等7人為視同上訴人。

二、次按當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條定有明文。石淑貞於民國112年3月18日死亡（見本院卷二第23、35頁），其應有部分已於113年3月26日因分割繼承而登記為其繼承人洪千喻所有，有繼承系統表、戶籍謄本、土地所有權狀、土地建物查詢資料可稽（見本院卷一第235頁，本院卷二第15至27頁、第41、47頁），並經洪千喻具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第11至13頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：兩造為系爭土地之共有人，各共有人之應有部分及其面積分別如附表一「乙、各共有人應有部分」欄及「丙、系爭2筆土地應有部分合計面積」欄（以下分稱附表一乙、丙欄）所示。系爭土地並無法令禁止分割或依其使用目的不能分割之情形，復無不為分割之約定，惟就分割方法無法達成協議。爰依民法第823條第1項前段、第824條第5項規定，請求將系爭土地合併按附圖一即苗栗縣通霄地政事務所（下稱通霄地政）土地複丈成果圖（收件日期字號：114年8月15日通數土字第43000、43100號）及附表三㈠所示之分割方案（下稱丙方案）為原物分割，並按附表三㈡所示方式為金錢補償。並答辯聲明：上訴駁回，系爭土地合併按丙方案為原物分割。

二、上訴人及視同上訴人則以：

㈠張文忠：先位主張系爭土地合併按附圖二即通霄地政土地複

丈成果圖（收件日期文號：113年4月12日通數土字22000號）及附表二㈠所示方案（下稱乙方案）為原物分配，並按附表二㈡所示方式為金錢補償；備位主張按丙方案為原物分配，並按附表三㈡所示方式為金錢補償。系爭土地上坐落有門牌號碼苗栗縣○○鎮○○00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），系爭建物為伊祖產，現由伊及伊家屬居住使用，具經濟及情感價值，希望保留系爭建物，並將系爭建物坐落部分土地分配予伊。丙方案係按共有人原應有部分比例分配，若採丙方案，恐須拆除部分系爭建物。並上訴聲明：原判決廢棄，系爭土地合併先位按乙方案、備位按丙方案為原物分配及金錢補償。

㈡張淑燕：主張乙方案，乙方案不會有拆除系爭建物之問題。伊希望分配面臨東側（即忠信路）且可供建築使用之土地。伊不同意丙方案，丙方案分配予伊的土地，其上有部分系爭建物占用，將來恐生拆屋還地之糾紛。並上訴聲明：原判決廢棄；系爭土地合併按乙方案為原物分配及金錢補償。

㈢黃阿蘭：主張丙方案，但不願以金錢補償其他共有人。伊希望按原應有部分比例分配土地，面積不增不減。伊將系爭土地持分出售前，同意將伊所分配之土地供被上訴人通行。

㈣洪千喻、陳燕謀、陳美智、陳美桃、陳美完、陳美彌（下合稱洪千喻等6人）：主張丙方案，但不願以金錢補償其他共有人。伊希望按原應有部分比例分配土地，面積不增不減，並同意維持分別共有。系爭土地北側相鄰之000、000地號土地係兩造與洪千喻之兄洪敏傑共有，現已劃為道路用地，供大眾通行，伊可取得洪敏傑出具之同意書，同意兩造通行636、637地號土地連接北側小巷。伊不同意乙方案，乙方案分配予伊之土地地形較不完整。

三、得心證之理由：

㈠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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人

得請求合併分割。民法第823條第1項、第824條第5項分別定有明文。系爭土地同為兩造共有，各共有人之應有部分及其面積分別如附表一乙、丙欄所示，使用分區為住宅區，無依法令或物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，兩造並未達成分割協議，並有土地登記謄本及使用分區證明書可按（見原審卷一第297至299頁、本院卷二第39至50頁），為兩造所不爭執，是被上訴人請求合併分割系爭土地，即無不合。

㈡共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割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有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。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1項、第2項第1款、第3項分別定有明定。又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，暨共有人對共有物感情或生活上有密不可分之依存關係，並顧及分割後全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受任何共有人主張之拘束。經查：

1.系爭土地地勢大致平坦，其上有門牌號碼西勢63號之系爭建物，係由三合院形式一層磚造建物構成，目前用途為張文忠及其家屬居住使用；系爭土地東側經由000地號土地後連接12米路寬之忠信路，北側經由000、000地號土地連接路寬2米多之無名巷道等情，經原審勘驗並囑託通霄地政測量屬實，有現場照片、勘驗筆錄、地籍圖謄本、空照圖、通霄地政111年8月19日通地二字第1110004231號函所附111年7月21日複丈成果圖（下稱現況複丈成果圖）可參（見原審卷一第29頁、第291至295頁、第347至368頁、第387頁）。系爭土地雖係經由北側636、637地號土地後連接路寬2米多之無名

巷道，惟該2筆土地係兩造及洪千喻之兄洪敏傑共有，有土地登記謄本可按（見本院卷二第59至70頁），兩造就系爭土地可向北對外聯絡之情亦均未爭執（見本院卷二第76至77頁）；至於系爭土地東側雖可經由000、000、000地號土地通行忠信路，惟000地號土地為國有、000地號土地為被上訴人所有、000地號土地為訴外人洪文淵及洪炯峯共有，且上開東側土地均未註記供為道路使用，有上開土地登記謄本可考（見原審卷二第79至115頁），堪認系爭土地尚得經由北側000、000地號土地向外聯絡。

2.依兩造各自主張之方案，被上訴人分得之編號A及張淑燕分得之編號C土地，雖均未能直接向北通行至聯外道路，惟被上訴人明白表示其不需要從北邊出入，可以從東邊走，會先向財政部國有財產署（下稱國產署）購買東邊000地號土地，並願意承擔國產署不出售該土地之風險（見本院卷二第77至78頁、第80至81頁）；張淑燕亦明白表示希望分配之土地「朝東」（往忠信路方向），變成袋地也沒有關係，亦願意自負風險（見本院卷二第138至140頁、第189頁）。是本件分割方案，尚毋需考慮被上訴人及張淑燕分得之土地是否成為袋地之問題，僅於鑑定各共有人互相找補金額時做為參考因素，先予敘明。

3.關於系爭土地之分割方案，業據被上訴人、洪千喻等6人及黃阿蘭主張丙方案；上訴人先位主張乙方案，備位主張丙方案；張淑燕則主張乙方案。經查：

⑴關於各共有人分割後分配之位置而言，乙、丙方案大致相同，即被上訴人均分配於系爭土地合併後之南側，張淑燕均分配於系爭土地合併後之東側，其餘共有人均分配於系爭土地合併後之北側。主要差別在於乙方案係遷就張文忠所有之系爭建物之完整，以致除張淑燕以外之其餘共有人所分配之土地與應有部分面積互有增減，如附表二㈠「丙、與原應有部分面積即附表一丙欄所示面積之比較」欄（下稱附表二㈠丙欄）所示；方案丙係按兩造應有部分

面積為原物分配，張文忠所有之系爭建物有部分坐落於分配予張淑燕之編號C土地上。

⑵張文忠主張系爭建物為張家祖厝，甫經修繕，過年時亦為張家子孫家族聚會場所，有深厚之情感基礎及經濟價值，故以不拆除系爭建物之乙方案為先位方案等語。惟系爭建物（含所屬空地及樹籬）占有使用系爭土地之面積為301.55平方公尺，有現況複丈成果圖可按（見原審卷一第387頁），大於張文忠應有部分面積即273.04平方公尺，若為遷就系爭建物之完整性，將造成洪千喻等6人及黃阿蘭分配之編號E、D土地面積多於其應有部分面積，違反洪千喻等6人及黃阿蘭分配後「土地面積不增不減」之意願，更造成被上訴人分配後之編號A土地面積大幅減少93.54平方公尺，張文忠分配後之編號B土地面積大幅增加58.1平方公尺，均如附表二㈠丙欄所示，足見乙方案獨厚張文忠，有失公平。再者，系爭建物為未辦理保存登記之建物，復無稅籍登記資料（見原審卷二第397、399頁），且依現況複丈成果圖及附圖一、二複丈成果圖所示，系爭建物尚占用國有之000、000地號土地（見原審卷二第113、115頁），不能排除系爭建物遭國產署請求拆除之可能，可見縱採乙方案，仍無從保障系爭建物之完整性。

⑶反觀丙方案為被上訴人、洪千喻等6人及黃阿蘭共計8人所贊同，占共有人人數10人中之80%；合計應有部分比例達2706分之2087（1-1/6-112/1804=2087/2706），逾77%，並為張文忠列為備位方案，符合大多數共有人之意願。且因丙方案係按兩造應有部分面積為原物分配，故各應補償人補償之金額均較乙方案為少，如附表二㈡及附表三㈡所示，足見丙方案較乙方案公平，且可減少應補償人之負擔，自堪採擇。又丙方案張文忠所有之系爭建物雖有部分坐落於分配予張淑燕之編號C土地上，惟此係因張淑燕上訴後改主張分配於系爭土地合併後之東側位置，若因遷就系爭建物之完整性，且不變動洪千喻等6人及黃阿蘭之應

有部分面積，勢必使被上訴人可分配之面積減少，且使原可分配之編號A土地形狀出現缺角，對於被上訴人造成重大之不利益；而張文忠表示若採丙方案，就系爭建物占用之部分由其與張淑燕事後協調（見本院卷二第242頁），是張淑燕分配之編號C土地雖有部分為系爭建物占用，尚非不得協 商解決。綜合上開各情，堪認丙方案應為最妥適之分割方法。至於張淑燕於本院最後言詞辯論期日始提出之分割方案（見本院卷二第409頁），顯然延滯訴訟，且未經地政機關測量，無從判斷是否妥適，其餘共有人亦無人表示同意（見本院卷二第402頁），爰不予審酌。

㈢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。按關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對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，方為公允（最高法院90年度台上字第1245號、114年度台上字第1913號判決意旨參照）。經查：丙方案經本院囑託鴻廣不動產估價師事務所鑑估各共有人相互補償金額，該事務所以115年2月6日函檢附之不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告，函文見本院卷二第335頁、鑑定報告外放），及115年2月25日函檢附之土地分割後比例及面積表、差額找補參考表及互相補償金額明細表（見本院卷二第343至351頁），認丙方案應以附表三㈡所示金額互為找補。本院認系爭鑑定報告，依不動產估價技術規則相關規定，針對勘估標的進行一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素等因素分析，將本件勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素分析，採用比較法、土地開發分析法之估價方法進行評估，而作成估價報告書，說明兩造依丙方案分割前、後所取得系爭

土地各區塊土地價值，參酌被上訴人及張淑燕所分配之編號A、C土地未直接面臨北側通路等因素（見系爭鑑定報告第77頁），並說明互為找補金額，鑑定參酌數據尚屬明確，經核並無違反不動產估價技術規則或與論理法則、經驗法則相違背之情事，應屬客觀可採。被上訴人雖稱系爭土地附近000之1及000地號土地不動產交易價格達每坪14萬元，系爭鑑定報告所示價格過低等語，並提出內政部不動產交易實價查詢服務網站列印資料為據（見本院卷二第369頁），惟該網站列印資料僅能顯示該2筆土地交易價格，無從得知該2筆土地與系爭土地關於地勢、土地狀況、地形、地理位置、周遭環境等客觀上足以影響交易價格因素之異同，而該買賣價格亦涉及買賣雙方當事人主觀上之考量因素，尚無從援用做為本件判斷找補金額之基準，是系爭土地分割後各共有人互相找補之金額，仍以系爭鑑定報告所示之金額為可採。至於洪千喻等6人及黃阿蘭既聲請就丙方案進行找補金額之鑑定（見本院卷二第278頁），於鑑定後卻又主張不願補償其餘共有人，顯與前揭民法第824條第3項規定意旨不符，有失公平，要無可取。從而，本院認採丙方案之分割方式，應按附表三㈡所示金額互為找補，以資公平。

四、綜上所述，原審就系爭土地之分割方法，未及審酌當事人於本院審理程序始提出之丙方案及互為補償之金額，所採分割方案，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，爰由本院予以廢棄並改判如主文第2項所示。又原審分割方法已廢棄，關於訴訟費用負擔部分應併予廢棄。另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，並無勝負問題，本件訴訟費用若命形式上敗訴之當事人全部負擔，顯然有欠公平。故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造按附表一「丁、訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔，爰判決如主文第3項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經

本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃　綵　君

法　官　高　士　傑

法　官　陳　宗　賢

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)。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　林　巧　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　26　　日

附表一：

編號	甲、共有人	乙、各共有人應有部分（地號均為○○縣○○鎮○○段）		丙、系爭2筆土地應有部分合計面積（平方公尺）	丁、訴訟費用負擔比例
		000地號 面積1325.28平方公尺	000地號 面積313.01平方公尺		
1	張文忠	6分之1	6分之1	273.04	6分之1
2	張淑燕	1804分之112	1804分之112	101.71	1804分之112
3	黃阿蘭	12分之1	12分之1	136.53	12分之1
4	洪千喻	1804分之170	1804分之170	左列6人合計307.87	1804分之170
5	陳燕謀	9020分之169	9020分之169		9020分之169
6	陳美智	9020分之169	9020分之169		9020分之169
7	陳美彌	9020分之169	9020分之169		9020分之169
8	陳美桃	9020分之169	9020分之169		9020分之169

9	陳美完	9020分之169	9020分之169		9020分之169
10	吳國智	2分之1	2分之1	819.14	2分之1

附表二（乙方案）：

㈠依附圖二即本院卷一第195頁苗栗縣通霄地政事務所土地複丈成果圖（收件日期文號：113年4月12日通數土字22000號）所示，原物分配如下：

附圖二編號	甲、面積（平方公尺）	乙、分割方法	丙、與原應有部分面積即附表一丙欄所示面積之比較（平方公尺）
A	725.6	分歸吳國智取得。	減少93.54
B	331.14	分歸張文忠取得。	增加58.1
C	101.71	分歸張淑燕取得。	相同
D	147.41	分歸黃阿蘭取得。	增加10.88
E	332.43	分歸洪千喻、陳燕謀、陳美智、陳美彌、陳美桃、陳美完等6人分別共有，權利範圍比例如下： ①洪千喻1695分之850。 ②陳燕謀1695分之169。 ③陳美智1695分之169。 ④陳美彌1695分之169。 ⑤陳美桃1695分之169。 ⑥陳美完1695分之169。	增加24.56

㈡共有人間補償方式（見本院卷二第391至395頁）：

應給付人	受補償人暨其受補償金額		應給付總金額
	吳國智	張淑燕	

張文忠	2,167,187元	67,231元	2,234,418元
黃阿蘭	549,475元	17,045元	566,520元
洪千喻	621,681元	19,286元	640,967元
陳燕謀	123,605元	3,835元	127,440元
陳美智	123,605元	3,835元	127,440元
陳美彌	123,605元	3,835元	127,440元
陳美桃	123,605元	3,835元	127,440元
陳美完	123,605元	3,835元	127,440元
合計	3,956,368元	122,737元	4,079,105元

附表三（丙方案）：

㈠依附圖一即本院卷二第261頁苗栗縣通霄地政事務所土地複丈成果圖（收件日期文號：114年8月15日通數土字第43000、43100號）所示，原物分配如下：

附圖三編號	面積（平方公尺）	分割方法
A	819.14	分歸吳國智取得。
B	273.04	分歸張文忠取得。
C	101.71	分歸張淑燕取得。
D	136.53	分歸黃阿蘭取得。
E	307.87	分歸洪千喻、陳燕謀、陳美智、陳美彌、陳美桃、陳美完等6人分別共有，權利範圍比例如下： ①洪千喻1695分之850。 ②陳燕謀1695分之169。 ③陳美智1695分之169。 ④陳美彌1695分之169。 ⑤陳美桃1695分之169。

		⑥陳美完1695分之169。
註：面積與附表一丙欄相同。		

㈡共有人間補償方式（見本院卷二第347至351頁）：

應給付人	受補償人暨其受補償金額		應給付總金額
	吳國智	張淑燕	
張文忠	479,730元	38,538元	518,268元
黃阿蘭	278,183元	22,347元	300,530元
洪千喻	271,080元	21,775元	292,855元
陳燕謀	53,897元	4,330元	58,227元
陳美智	53,897元	4,330元	58,227元
陳美彌	53,897元	4,330元	58,227元
陳美桃	53,897元	4,330元	58,227元
陳美完	53,897元	4,330元	58,227元
合計	1,298,478元	104,310元	1,402,788元