臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第252號

上　訴　人　楊家福
　　楊家輝
共　　同
訴訟代理人　盧錫銘律師
被 上 訴人　楊文嬉
　　楊明境
共　　同
訴訟代理人　陳樹村律師
　　楊佳琪律師
被上訴人　　楊舜名

000000000000000000

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年4月9日臺灣彰化地方法院112年度訴字第798號第一審判決，提起上訴，本院於115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於後開第二、三項所示土地及建物之分割方法，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

楊家福、楊家輝、楊文嬉共有坐落○○縣○○鎮○○段000-0地號土地，應分割如附圖二及附表三所示。

楊家福、楊文嬉、楊明境共有坐落○○縣○○鎮○○段000-0、000-0、000、000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、000、000、000、000、000地號土地上如附圖三所示之門牌號碼○○縣○○鎮○○路00號建物，分由楊文嬉、楊明境取得，並依附表六「權利範圍」欄所示比例維持分別共有；及由楊文嬉、楊明境依附表七所示金額補償楊家福。

其餘上訴駁回（原判決主文第二項關於「兩造」之記載，應更正為「楊文嬉、楊家福」、第三項關於「兩造」之記載，應更正為「楊文嬉、楊家福、楊家輝、楊舜名」）

上開廢棄部分之第一、二審之訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用

負擔比例欄所示負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落○○縣○○鎮○○段（以下同段者，均以地號稱之）000-0地號土地為伊與被上訴人楊文嬉共有；000-0地號土地為上訴人楊家福與楊文嬉共有；000地號土地（下合稱系爭土地）為伊與楊舜名、楊文嬉共有；另坐落000-0、000-0、000、000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、000、000、000、000、000地號土地（下稱系爭000-0等17筆土地）上之門牌號碼○○縣○○鎮○○路00號建物（下稱系爭建物），為楊家福與楊文嬉、楊明境（下稱楊文嬉等2人）共有，各共有人應有部分如附表一所示，系爭土地、系爭建物均無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，爰依民法第823條、第824條規定，求為判決分割系爭土地及系爭建物。審酌系爭土地面積均屬狹小，未達最小建築面積，如採原物分割，難以發揮土地利用效益，應以變價方式分割；如認000-0地號土地應採原物分割，伊所有000地號土地需仰賴毗鄰之000-0地號土地作為出入口通行至○○路，原判決將附圖一即○○縣○○地政事務所（下稱○○地政）收件日期000年0月00日北土測字第000號土地複丈成果圖（下稱附圖一）編號A1分配予伊，臨路寬度過窄，致日後難以通行○○路，亦不利於建築使用，而應分割如附圖二即○○地政收件日期000年0月0日北土測字第000號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示，並依附表三所示分配為適當；又系爭建物於物理上無法原物分割，應以變價方式分割；如原物分割，楊家福願以估價金額加一倍補償楊文嬉等2人，而單獨取得系爭建物等語（原判決就系爭土地判准分割如附圖一及附表二所示；系爭建物則分配予楊文嬉等2人公同共有。上訴人不服提起上訴）。並上訴聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、上開廢棄部分：㈠楊家福、楊家輝（下稱楊家福等2人）與楊文嬉共有000-0地號土地應准予變價分割，所得價金由楊家福取得4分之1 、楊家輝取得4分之

1、楊文嬉取得2分之1。㈡楊家福與楊文嬉共有000-0地號土地應准予變價分割，所得價金由楊家福取得2分之1、楊文嬉取得2分之1。㈢楊家福等2人與楊舜名、楊文嬉共有000地號土地應准予變價分割，所得價金由楊家福取得12分之1、楊家輝取得12分之1、楊舜名取得3分之1、楊文嬉取得2分之1。㈣楊家福與楊文嬉、楊明境共有坐落系爭000-0等17筆土地上如附圖三即○○地政收件日期文號000年00月0日北土測字第0000號土地複丈成果圖（下稱附圖三）所示之系爭建物應准予變價分割，所得價金由楊家福取得4分之1、楊文嬉取得2分之1、楊明境取得4分之1。

二、被上訴人方面：

㈠、楊文嬉等2人：不同意變價分割，亦不同意上訴人關於000-0地號土地之分割方案。楊文嬉為系爭土地毗鄰之000、000-0、000-0及000-0地號土地所有人，為兼顧相鄰土地之整體利用及發揮系爭土地最大經濟效益，伊主張系爭土地應分割如附圖一所示，及依附表二所示為分配，就000-0、000地號土地，各共有人並按附表四、五所示金額互為補償。系爭建物為楊家福與伊共有，自起造時即規劃作為商場或其他營利場所使用，並以出租予他人營業為其使用目的，而伊持有系爭建物合計應有部分達4分之3，已逾半數，依土地法第34條之1第1項及民法第820條第1項規定，本得依多數決為管理及處分，且系爭建物坐落土地逾半數為伊所有，故伊主張採原物分配由楊文嬉取得7/12、楊明境取得5/12，並維持共有，另以金錢補償楊家福，以符合多數共有人意見，並使土地與建物所有權趨於一致，並兼顧系爭建物持續出租營業、獲取租金收益之使用目的。並答辯聲明：上訴駁回。

㈡、楊舜名則以：伊不同意分割，000地號土地現況為道路，係供公眾使用，事涉公益，屬民法第823條第1項所定因物之使用目的不能分割等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠、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。系爭土地、系爭建物為兩造分別共有，應有部分如附表一所示；000-0、000-0地號土地為都市計畫內住○區○地○000地號土地為都市計畫內道路用地；系爭建物坐落在系爭000-0等17筆土地上，為一層鋼鐵造建物，稅籍編號、建物面積如附表六所示等情，有系爭土地登記謄本、○○縣地方稅務局房屋稅籍證明書、附圖三、○○地政000年0月00日北地二字第0000000000號函（見原審卷㈠第17至18、24至25、27、95至97、107頁、本院卷第165頁），及○○縣○○鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（附於○○不動產估價師事務所【下稱○○事務所】估價報告書，隨卷外放）可稽。又據○○地政上開000年0月00日函文說明：000-0、000-0地號等2筆為住宅區用地（目前無套繪管制），000地號則為計畫道路用地，前開土地皆可辦理分割等語（見原審卷㈠第107頁），足見系爭土地並無不能分割之情事，共有人間復無不分割之約定，茲因無法達成分割之協議，則上訴人依上開規定訴請裁判分割系爭土地及系爭建物，應予准許。又000地號土地雖為計畫道路用地，惟僅係使用用途之限制，非屬民法第823條第1項不能分割共有物之情形，楊舜名抗辯000地號土地無法分割云云，洵無足採。

㈡、復按共有物之分割，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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物分配時，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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共

有。為民法824條第1至4項所明定。且按分割共有物，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98年度台上字第2058號判決意旨參照）。又共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。

㈢、000-0、000-0地號土地所構成之區塊，約略為梯形、三角形，000-0地號土地西側一角部分有系爭建物之雨遮，除此之外尚無其他建物，均為臨○○路一段之空地；000地號土地，約略為方形，無任何建物，為與○○路相臨之空地；系爭建物為一層鋼鐵造建物，現況供商業使用，出租訴外人○○○○○○運動會館等情，有地籍圖謄本、空照圖、房屋稅籍證明書、原審勘驗測量筆錄及現場照片可稽，並據兩造陳明在卷（見原審卷㈠第11、29至33、43、75至76、91、95至97、133至135頁、本院卷第259至260頁）；又系爭建物坐落在系爭000-0等17筆土地上，占有各地號土地之位置及面積情形，亦據本院囑託○○地政測量並作成附圖三在卷可憑（見本院卷第163至165頁），堪予認定。

㈣、系爭土地部分：

１、上訴人主張系爭土地面積狹小，未達最小建築面積，不利使用，均應變價分割；楊文熹等2人則主張應依附圖一及附表二所示分割。而查，000-0、000-0地號土地為臨路（即臨東北側之○○路一段）之空地，其中000-0地號土地西南側與楊家福等2人共有之000地號土地，及與楊文熹單獨所有之000地號土地相鄰；000-0地號土地西南側與楊文熹單獨所有之000-0地號土地、及與楊家福單獨所有之000地號土地相鄰等情，有地籍圖謄本及000、000、000-0、000地號土地登記謄本在卷可稽（見原審卷㈠第20、21、31、215、217頁）。

足見楊家福等2人、楊文熹之上開000、000地號土地需行經000-0地號土地通往東北側之○○路一段，而楊家福、楊文熹上開000、000-0地號土地亦需行經000-0地號土地通往東北側之○○路一段。

2、另000地號土地為南側臨○○路之空地，000地號土地北側則為楊家福等2人共有之000-0地號土地、楊家福等2人與訴外人○○○共有之000-0地號土地、及楊文熹單獨所有之000-0、000-0地號土地相鄰，亦有地籍圖謄本，及上開000-0、000-0、000-0、000-0地號土地登記謄本存卷足憑（見原審卷㈠第22、23、31、219、221頁），可知楊家福等2人、楊文熹之上開000-0、000-0、000-0、000-0地號土地需行經000地號土地通往南側之○○路。

3、是以，倘依楊家福等2人主張，將系爭土地變價分割，可能使他人拍賣取得系爭土地，無異使土地利用關係趨於複雜，亦有使000、000、000-0、000、000-0、000-0、000-0、000-0形成袋地之疑慮，自非可採之分割方法。而就000-0、000地號土地，依楊文熹主張如附圖一及附表二所示方法分割，即將附圖一編號B、C分配予楊文熹、編號B1分配予楊家福、編號C1分配予楊家福等2人、楊舜名共有，依此方案，可使附圖一編號B與楊文熹所有000-0地號土地合併利用、附圖一編號C與楊文熹所有000-0地號土地合併利用、附圖一編號B1與楊家福所有000地號土地合併利用、附圖一編號C1與楊家福等2人共有000-0、000-0地號土地合併利用，是將000-0、000地號土地發揮最大利用價值，應屬妥適可採之分割方法。

4、另關於000-0地號土地，楊文熹雖主張依附圖一及附表二所示分割；楊家福等2人則主張依附圖二及附表三所示分割。而審之楊文熹主張之分割方法，雖係沿000、000地號土地地籍線分割，惟以此分式分割結果，致楊家福等2人分得之附圖一編號A1之面寬僅1.9公尺、楊文熹分得之附圖一編號A之面寬則為5.4公尺（見本院卷第207頁），楊家福等2人主張

將造成其通行出入困難，應非無據；而如依楊家福等2人主張之分割方法，楊家福等2人分得附圖二編號A1之面寬為3.3公尺，楊文熹分得之附圖二編號A之面寬為3.9公尺，可解決出入通行之問題，且對各共有人亦較為公平，應屬較為可採之分割方法。

㈤、系爭建物部分：

楊家福主張系爭建物應予變價分割；楊文熹等2人則主張系爭建物應原物分配予其2人，並依附表六「權利範圍」欄比例維持共有。而查，系爭建物為一層鋼鐵造建物，共有人僅楊家福、楊文熹、楊明境，應有部分依序為1/4、1/2、1/4，系爭建物坐落系爭000-0等17筆土地，占用土地面積合計922平方公尺，占有各筆土地位置及面積如附圖三所示，業如前述，衡情應無原物分割之困難。再審之楊文熹等2人共有系爭建物之比例合計達4分之3，且系爭建物所坐落之土地，其中000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、000、000、000地號為楊文熹或楊明境所有；000、000、000為楊家福或楊家福等2人所有等情，有上開土地登記謄本在卷足憑（見原審卷㈠第20、26、35至41、215至229頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第119至120頁），則系爭建物占有楊文熹等2人所有之土地（約587平方公尺），多於占有楊家福或楊家福等2人所有之土地（約332平方公尺）甚多，則楊文熹等2人主張系爭建物分配予渠2人取得，較屬適當。又楊家福雖主張願以鑑定價格加一倍補償楊文熹等2人，單獨取得系爭建物，惟楊文熹等2人均表示不同意（見本院卷第260頁），而衡以楊文熹等2人共有系爭建物比例為3/4，而楊家福僅有1/4，且系爭建物占有楊文熹等2人之土地占大部分，已如前述，楊家福主張由其單獨取得系爭建物之分割方法，並無可採。而楊文熹等2人為父子關係，並據渠2人陳明就系爭建物願由楊文熹取得應有部分7/12、楊明境取得5/12，並維持分別共有（見本院卷第98頁），自屬可採。

㈥、又按以原物為分配時，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；又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係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，業經最高法院85年台上字第2676號判決闡釋甚明。查，000-0地號土地，面積24平方公尺，楊家福、楊家輝、楊文嬉原應有部分為1/4、1/4、1/2，分割後由渠等依附圖二及附表三所示，由楊家福等2人、楊文嬉各取得12平方公尺；此外，000-0地號土地，面積11平方公尺，楊家福、楊文嬉原應有部分各2分之1，分割後依附圖一及附表二所示方案，楊文嬉受分配附圖一編號B部分8平方公尺，楊家福受分配附圖一編號B1部分3平方公尺，則依上開規定，楊家福就其未受分配部分，自得以金錢補償之；另000地號土地，面積19平方公尺，各共有人原應有部分如附表一所示，分割後楊文嬉受分配附圖一編號C部分13平方公尺，楊家福等2人及楊舜名受分配附圖一編號C1部分6平方公尺（參附表二），則楊家福等2人及楊舜名就其未受配部分，亦得以金錢補償之。而系爭建物部分，楊家福、楊文嬉、楊明鏡原應有部分如附表一所示，分割後，分歸由楊文嬉、楊明鏡依7/12、5/12比例取得，則楊家福就其未受分配部分，自得以金錢補償。又本件經原審囑託○○事務所鑑定各共有人分割前後產生之價值差異及相互找補情形，○○事務所依據系爭土地、系爭建物之產權狀況、使用分區、臨路條件及使用現況，針對一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用情況分析，鑑定結果，除000-0地號土地價值無增減差額，故無互為找補之金額外，就000-

0、000地號土地及系爭建物求得各共有人間於共有物分割分配後之價值增減差額，並據此計算出各共有人彼此間應為找補之金額如附表四、五、七所示（參○○事務所估價報告書，隨卷外放，原審卷㈡第27至31頁）。○○事務所依其不動產估價專業及客觀立場進行鑑定，並於估價報告書詳細記載其鑑定原理原則，所得鑑定報告之結論，應屬公正可採。

四、綜上所述，楊家福等2人依據民法第823條第1項前段、第824條規定，請求裁判分割系爭土地及系爭建物，於法並無不合，應予准許。本院審酌共有人意願、共有物之現況、性質、經濟價值及效用、全體共有人之利益及公平，就000-0地號土地，應依附圖二及附表三所示分割；000-0、000地號土地應依附圖一及附表二所示分割，各共有人並依附表四、五所示為金額補償；系爭建物應分歸楊文熹、楊明境，並依附表六「權利範圍」欄所示比例維持分別共有，及由楊文熹等2人依附表七所示金錢補償楊家福，為屬合理、公平而可採之分割方法。從而，原審判決000-0地號土地部分依附圖一及附表二所示分割；及系爭建物分歸楊文熹等2人公同共有，即有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，改判如主文第二、三項所示。至000-0、000地號土地部分，原審判決之分割方法，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，為無理由，應予駁回。又000-0地號土地，為楊文熹、楊家福共有；000地號土地，為楊文熹、楊家福等2人、楊舜名共有，原判決主文第二、三項記載為「兩造」共有，顯屬誤載，爰由本院更正之。

五、末按因共有物分割、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。查共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，已如前述，是則本件即使准楊家福等2人就系爭土地、系爭建物為裁判分割共有物之

請求，然因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，故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造分別按如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示。

六、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，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　月　　31　　日

民事第九庭　　審判長法　官　吳崇道

法　官　林孟和

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　周巧屏

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

附表一：

編號	共有人姓名	000-0地號 24平方公尺	000-0地號 11平方公尺	000地號 19平方公尺	系爭建物	訴訟費用負擔比例
1	楊家福	1/4	1/2	1/12	1/4	27.4%
2	楊家輝	1/4	—	1/12	—	11.1%
3	楊文熹	1/2	1/2	1/2	1/2	50.0%
4	楊明境	—	—	—	1/4	7.1%
5	楊舜名	—	—	1/3	—	4.4%

附表二

○○縣○○地政事務所收件日期000年0月00日北土測字第000號土地複丈成果圖(即附圖一)

地號	編號	面積（㎡）	共有人	取得人	權利範圍
000-0	A	12	楊文嬉	楊文嬉	1/1
	A1	12	楊家福、楊家輝	楊家福	1/2
				楊家輝	1/2
000-0	B	8	楊文嬉、楊家福	楊文嬉	1/1
	B1	3		楊家福	1/1
000	C	13	楊文嬉、楊家福、楊家輝、楊舜名	楊文嬉	1/1
	C1	6		楊家福	1/6
				楊家輝	1/6
				楊舜名	4/6

附表三

○○縣○○地政事務所收件日期000年0月0日北土測字第000號土地複丈成果圖（即附圖二）					
地號	編號	面積（㎡）	共有人	取得人	權利範圍
000-0	A	12	楊文嬉	楊文嬉	1/1
	A1	12	楊家福、楊家輝	楊家福	1/2
				楊家輝	1/2

附表四：000-0土地分割方案各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣/元）

應補償人	應受補償人	合計
	楊家福 (-110,455)	
楊文嬉 (+110,455)	110,455	110,455

合計	110,455	110,455

附表五：000地號土地分割方案各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣/元）

應補償人	應受補償人			合計
	楊家福 (-21,522)	楊家輝 (-21,522)	楊舜名 (-86,088)	
楊文熹 (+129,132)	21,522	21,522	86,088	129,132
合計	21,522	21,522	86,088	129,132

附表六：系爭建物分割方案

稅籍編號	基地坐落 門牌號碼	建築材料及房屋層數	稅籍登記面積	取得人	權利範圍
○○縣地方稅務局房屋稅籍證明書稅籍編號第0000000000號	000-0、000-0、000、000、000、000、000、000-0、000-0、000-0、000-0、000、000、000、000、000、000、000、000	鋼鐵造：1層	合計871.31平方公尺（含騎樓）	楊文熹	7/12
	○○縣○○鎮○○路00號			楊明境	5/12

附表七：系爭建物分割方案各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣/元）

應補償人	應受補償人	合計
	楊家福 (-973,750)	

楊文熹 (+324,583)	324,583	324,583
楊明境 (+649,167)	649,167	649,167
合計	973,750	973,750