臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第418號

上　訴　人　賴強力
訴訟代理人　莊子賢律師
複　代理人　趙彥榕律師
視同上訴人　賴再壽
訴訟代理人　劉豐綸律師
被　上訴人　賴明隆

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年8月11日臺灣彰化地方法院113年度訴字第1202號第一審判決提起上訴，本院於115年9月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段00地號土地，分割如附表一及原判決附圖三所示，並按附表三㈠所示金額互為補償。

第一、二審訴訟費用由兩造各負擔3分之1。

事實及理由

甲、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，原審被告賴強力對於原審判決關於彰化縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地，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（見本院卷第25、63、64、81頁），惟其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，爰列賴再壽為視同上訴人。

二、被上訴人經合法通知而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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

一、被上訴人主張：賴強力為伊之父，兩造為系爭土地之共有人，各共有人之應有部分各3分之1。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、第824條第2項規定，請求將系爭土地按附圖即彰化縣田中地政事務所（下稱田中地政）土地複丈成果圖（收件日期文號：民國115年1月6日土丈字第800號）及附表二所示之分割方案（下稱丙案）為原物分割，並按附表三㈢所示方式為金錢補償。並答辯聲明：原判決廢棄，系爭土地按丙案為原物分割，並按附表三㈢所示方式為金錢補償。

二、上訴人及視同上訴人則以：

㈠賴強力：系爭土地應按丙案為原物分割，並按附表三㈡所示方式為金錢補償。丙案減少道路部分面積，增加土地之經濟效益，且兼顧賴明隆與伊維持共有關係、賴再壽脫離共有關係之意願，且系爭土地東側之00地號土地及坐落其上之社頭鄉○○一巷00弄25號房屋（下稱25號房屋）使用人，可向東自社頭鄉○○一巷00弄（下稱○○一巷00弄）對外通行，並無通行賴再壽受分配之土地之必要。並上訴聲明：原判決廢棄，系爭土地按丙案為原物分割，並按附表三㈡所示方式為金錢補償。

㈡賴再壽：系爭土地應按田中地政土地複丈成果圖（收件日期文號：114年7月18日土丈字第60900號）即原判決附圖三及附表一所示方案（下稱乙案）為原物分配，並按附表三㈠所示方式為金錢補償。乙案符合目前土地使用現況，各共有人分配土地之臨路寬度相近，南側保留5公尺寬道路並設置汽車迴車道，以利將來申請指定建築線、救災及行車安全。賴強力、賴明隆分配之土地相鄰，其等可自行決定是否合併使用土地。若採丙案，伊單獨取得編號Ｂ部分上有社頭鄉○○一巷00弄（下稱○○一巷00弄）之道路供00地號土地及25號房屋使用人對外通行，伊又要分擔編號Ｃ部分道路，造成伊

雙重分擔道路之結果，對伊非常不公平等語。

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。民法第823條第1項定有明文。系爭土地同為兩造共有，應有部分各3分之1，使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地，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，並有土地登記謄本可按（見原審卷第39頁），為兩造所不爭執，是被上訴人請求分割系爭土地，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民法第824條第1項、第2項第1款前段段分別定有明文。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.系爭土地面積671平方公尺，呈不規則形，其中南側有坐落寬約2公尺之○○一巷00弄，其餘則未臨路。系爭土地上有三合院平房（賴強力及被上訴人之住所，門牌號碼○○一巷00弄23號，下稱23號房屋），其中西側位於田中地政土地複丈成果圖（收件日期文號：113年11月6日土丈字第111200號）即原判決附圖一所示編號A部分（下稱A部分建物）為賴再壽所有；其餘中間及東側部分為賴強力所有，並經其於原審勘驗期日到場陳明毋庸保留，故未測量等情，業經原審會同地政測量人員至現場履勘測量屬實，有勘驗測量筆錄、現場簡圖、國土測繪中心地圖、現場照片、原判決附圖一及附圖三之複丈成果圖可稽（見原審卷第17至19、57至61、

67、160-3頁），賴再壽亦表示願拆除其所有之A部分建物（見本院卷第65至66頁）。是本件雖可不必考慮保存現有建物，惟仍應斟酌前述各項因素，為合理之分配。

2.被上訴人及賴強力主張系爭土地應採丙案分割，賴再壽則主張乙案。兩造於各方案各自取得之土地面積比例，均與應有部分面積比例相同，符合公平原則。被上訴人及賴強力並主張丙案由渠等就附圖編號A部分維持共有，有較大之完整基地可使用，並由賴再壽單獨取得編號B部分，兩造均得經由編號C部分向外通行，且面積（132平方公尺）較乙案之共同通行部分即編號丁（146平方公尺）為少，整體經濟效益提高，固非無據。惟查：

⑴系爭土地上有23號房屋，系爭土地東側之00地號土地上有25號房屋，系爭土地上之○○一巷00弄，位於丙案分配給賴再壽之附圖編號B，以及規劃為共同通路之編號C之南側一部分，分配給賴強力及被上訴人之編號A非在該巷道範圍內；該巷道全部位於乙案規劃為共同通路之原判決附圖三編號丁之範圍內等情，為兩造所不爭執（見本院卷第132頁）。而○○一巷00弄係東西向之巷道，往西可連接聯外道路即社頭段○○一巷，往東並無連接道路等情，亦有國土測繪中心地圖及系爭土地週邊地圖可按（見原審卷第17頁、本院卷第191頁）。又依原判決附圖三乙案之複丈成果圖比例尺計算，屬於系爭土地上之○○一巷00弄之長度（指乙案編號丁自系爭土地東端至西端之距離），約為24公尺；而丙案編號C自東端至西端之距離，為賴強力指定之5公尺（見本院卷第81頁），可知○○一巷00弄於丙案編號B之長度（指丙案編號B自系爭土地東端至與編號C交界之距離），約有19公尺。

⑵依彰化縣政府自101年起建檔既成道路認定申請案件，○○一巷00弄未曾有民眾向該府申請認定，故查無認定既成道路相關資訊，雖有該府115年7月8日府工管字第1150261415號函可按（見本院卷第203頁）。惟參酌系爭

土地上賴強力及被上訴人之住所即23號三合院房屋，及系爭土地以東之25號房屋，門牌號碼均屬○○一巷00弄，可知○○一巷00弄供兩造及鄰地居民向西通行至聯外道路○○一巷使用，已有相當時日。賴強力雖辯稱25號房屋及00地號土地使用人可往東由○○一巷00弄對外通行，並提出該戶所設通行用之門之現場照片為證（見本院卷第169頁），惟依賴再壽提出之25號房屋及00地號土地及與○○一巷00弄鄰接之相關照片（見本院卷第75、193至197頁）顯示，25號房屋三合院係朝西背對○○一巷00弄，並以圍牆及房屋隔開○○一巷00弄，僅在圍牆其中一小段留有一個鐵門供進出，而該鐵門之大小無法供一般車輛通行，可見25號房屋及00地號土地使用人，主要係經由○○一巷00弄通過系爭土地往西向外通行，而非經由○○一巷00弄向東通行。

⑶丙案使賴再壽分配到○○一巷00弄所在的全部位置（長度約24公尺），而被上訴人與賴強力僅需以編號C分擔○○一巷00弄之部分位置（長度5公尺），顯然獨厚被上訴人及賴強力，有失公平。此外，兩造依丙案各自取得之土地位置（被上訴人及賴強力在北側，賴再壽在南側），與其上開使用建物部分坐落之位置（賴強力及被上訴人靠東側及中間，賴再壽靠西側）有相當之差異，亦不符合原使用狀態。綜合上情，難謂丙案為妥適之分割方案。

3.賴再壽所主張之乙案，係在系爭土地南側○○一巷00弄之現有巷道位置劃設原判決附圖三編號丁部分之5公尺寬通路，符合現有通行情形，縱編號丁之面積（146平方公尺）較丙案供共同通行之編號C面積（132平方公尺）為多，惟此係因系爭土地南側毗鄰00地號土地之界址有向南邊突出之情形所致，該土地形狀突出之部分本難為有效之利用，故將之納入共同通行之範圍，更可做為迴車空間，不致造成系爭土地整體利用價值之減損。且乙案各共有人分配土地之臨路（編號丁）寬度相近，易於利用。又乙案編號乙、丙之地形均屬

方正，編號甲之地形雖略為不規則，惟以原判決附圖三複丈成果圖之比例尺計算，編號甲之東西最短距離大於4.5公尺，南北距離超過15公尺，均大於彰化縣畸零地使用自治條例乙種建築用地正面路寬7公尺以下之最小寬度為3公尺、最小深度為12公尺之規定等情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第86頁），足見兩造依乙案所分配之土地，均得申請建築使用。此外，兩造依乙案各自取得之土地位置，與其上開使用建物部分之坐落位置相近（賴強力及被上訴人靠東側及中間，賴再壽靠西側），亦合於原使用狀態。綜合上情，本院認乙案較為適當可採。

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。經查：乙案經本院囑託石亦隆不動產估價師事務所鑑估各共有人相互補償金額，認應以附表三㈠所示金額互為找補，有該事務所以115年3月18日函檢附之不動產估價報告書可按（下稱系爭鑑定報告）。系爭鑑定報告係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，採用比較法及土地開發分析法之估價方法進行評估，並說明互為找補金額，鑑定參酌數據明確，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，自屬客觀可採。賴強力雖稱系爭土地附近之466及466-3地號土地不動產交易價格達每坪8萬元以上，系爭鑑定報告所示每坪7萬3,693元價格過低云云，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（見本院卷第135、137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。從而，本院認採乙案之分割方式，應按附表三㈠所示金額互為找補，以資公平。

四、綜上所述，本院認為系爭土地之分割方案，以如附表一及原判決附圖三所示之乙案為可採，兩造並應按附表三㈠所示金額互為找補。原審就系爭土地之分割方法雖亦採乙案，惟未及審酌兩造於本院審理程序始提出互為補償之主張，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。又原審分割方法既已廢棄，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，應由兩造各按應有部分比例即各3分之1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　　9　　月　　22　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃　綵　君

法　官　吳　昀　儒

法　官　陳　宗　賢

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　林　巧玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

附表一（乙案）：

依原判決附圖三即原審卷第160-3頁彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖（收件日期文號：114年7月18日土丈字第60900號）所示，原物分配如下：

編號	甲、面積（平方公尺）	乙、分割方法
甲	175	分歸賴強力取得。
乙	175	分歸賴明隆取得。
丙	175	分歸賴再壽取得。
丁	146	道路。分歸下列3人分別共有，權利範圍比例如下： ①賴強力3分之1。 ②賴明隆3分之1。 ③賴再壽3分之1。

附表二（丙案）：

依附圖即本院卷第107頁彰化縣田中地政事務所土地複丈成果圖（收件日期文號：115年1月6日土丈字第800號）所示，原物分配如下：

附圖編號	甲、面積（平方公尺）	乙、分割方法
A	359	分歸下列2人分別共有，權利範圍比例如下： ①賴強力2分之1。 ②賴明隆2分之1。
B	180	分歸賴再壽取得。
C	132	道路。分歸下列3人分別共有，權利範圍比例如下： ①賴強力3分之1。

		②賴明隆3分之1。 ③賴再壽3分之1。

附表三（共有人間補償方式）：

㈠賴再壽主張之乙案補償方式（見石亦隆不動產估價師事務所115年3月18日隆高中訴字第1150302號函所附之不動產估價報告書）：

應給付人	應給付賴強力之金額（新臺幣）
賴明隆	92,341元
賴再壽	84,468元
合計	176,809元

㈡賴強力主張之丙案補償方式（見石亦隆不動產估價師事務所115年3月18日隆高中訴字第1150302號函所附之不動產估價報告書）：

應給付人	受補償人暨其受補償金額（新臺幣）		應給付總金額
	賴強力	賴明隆	
賴再壽	5,800元	5,800元	11,690元

㈢賴明隆主張之丙案補償方式（見石亦隆不動產估價師事務所115年5月19日隆高中訴字第1150302號函所附之不動產估價報告書補充鑑定）：

應給付人	應給付賴再壽之金額（新臺幣）
賴強力	168,035元
賴明隆	168,035元
合計	336,070元