

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度重上字第80號

上訴人 蕭欽濱  
訴訟代理人 施承典律師  
上訴人 陳俊豪  
被上訴人 王俊嵐  
訴訟代理人 林淑婷律師  
複代理人 吳展育律師

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6月15日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度重訴字第120號），提起上訴，本院於113年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號，面積648.16平方公尺土地，分割如臺南市鹽水地政事務所民國112年11月21日土地複丈成果圖即附圖A所示：其中編號甲部分面積60.23平方公尺、編號甲2部分面積48.91平方公尺、編號丙部分面積106.91平方公尺分歸被上訴人取得，編號乙部分面積108.03平方公尺分歸上訴人陳俊豪取得，編號丁部分面積324.08平方公尺分歸上訴人蕭欽濱取得。

兩造應為補償及應受補償及其金額，如附表二所示。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一應有部分比例欄所示比例負擔。

事實及理由

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如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，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。而分割共有物訴訟，其訴訟標的對共同訴訟各人須合一確定，又提起上訴在形式上有利其他同造共同訴訟人，是其一部當事人提起上訴之效力應及於同造之其他當事人。本件經原審判決後，原

01 審被告蕭欽濱提起上訴，依前揭規定，效力應及於同為原審  
02 被告之陳俊豪，爰將其併列為上訴人，先予說明。

03 二、被上訴人主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號，  
04 面積648.16平方公尺土地（下稱系爭土地），應有部分如附  
05 表一所示，兩造無不分割之協議，法律上亦無不能分割之原  
06 因，因無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824  
07 條第2項規定，求為裁判分割系爭土地。原審審酌系爭土地  
08 上未保存登記建物現況及共有人間公平性，判命系爭土地分  
09 割如臺南市鹽水地政事務所民國112年5月4日土地複丈成果  
10 圖（下稱附圖B）所示，並無不當；另同意長信不動產估價  
11 師聯合事務所報告書（下稱系爭估價報告）所為該方案兩造  
12 應供、應受補償方法。答辯聲明：上訴駁回。

13 三、上訴人則以：

14 （一）蕭欽濱：系爭土地為袋地，本件固無處理通行之需求，惟系  
15 爭土地與公路間夾有國有土地，故面臨該國有土地部分寬度  
16 至關公平。系爭土地應採如臺南市鹽水地政事務所112年11  
17 月21日土地複丈成果圖（下稱附圖A）所示方案分割，較能  
18 平衡全體共有人利益，並同意兩造應供、應受補償方法如系  
19 爭估價報告如附表二之估價結論。原審分割方法，無視伊分  
20 得部分臨路面寬與地上房屋現況需求之配合，已失公平；又  
21 忽略被上訴人先前與原土地共有人即訴外人張福來所為協  
22 議，將使被上訴人分得寬度超出其在系爭土地上所有門牌同  
23 市區○○路000號房屋（下稱000號房屋）之房屋所有權範  
24 圍，益滋紛擾，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：  
25 1、原判決廢棄。2、兩造共有系爭土地應分割如附圖A所  
26 示：其中編號甲部分面積60.23平方公尺、編號甲2部分面積  
27 48.91平方公尺、編號丙部分面積106.91平方公尺分歸被上訴  
28 人取得，編號乙部分面積108.03平方公尺分歸上訴人陳俊豪  
29 取得，編號丁部分面積324.08平方公尺分歸上訴人蕭欽濱取  
30 得。

01 (二)陳俊豪：本件無處理土地通行之需求，兩造方案對伊影響不  
02 大；於原審則稱同意被上訴人即原判決之分割方法。上訴聲  
03 明：上訴駁回。

#### 04 四、不爭執事實

05 (一)系爭土地現由兩造按附表一所示應有部分比例共有。兩造就  
06 系爭土地並無不分割之協議，系爭土地亦無依使用目的或依  
07 法令不能分割之情形。

08 (二)系爭土地為零售市場用地，並為袋地，其上建物坐落複雜，  
09 有王俊嵐、陳俊豪及訴外人張福來所有，如原審卷第73頁附  
10 表所示之地上物，因無法精準測量，地上物相對位置約略如  
11 原審法院111年6月24日勘驗筆錄內附圖所示（原審卷第79頁  
12 中）。

13 五、被上訴人主張系爭土地為兩造所共有，請求分割，並主張依  
14 附圖B所示之方案為分割，惟為上訴人所不同意，並以上情  
15 置辯。是系爭土地應採何分割方案，始為適法、公平，並能  
16 發揮土地最大效益？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
18 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  
19 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
20 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  
21 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配  
22 於各共有人，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或  
23 不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；此參民法第  
24 823條第1項、第824條第1至3項規定自明。查系爭土地為零  
25 售市場用地，經原審函詢主管機關，系爭土地並無不能分割  
26 之限制，有臺南市政府都市發展局111年11月16日函文、臺  
27 南市市場處111年11月11日、同年月21日函文在卷可參（原  
28 審卷第197至202頁）。又系爭土地有訴外人陳椿等人就蕭欽  
29 濱之權利範圍2分之1辦理預告登記（原審卷第265頁），惟  
30 依土地法第79條之1第3項之規定，預告登記對法院判決無排  
31 除之效力，亦有臺南市鹽水地政事務所111年4月28日函可參

01 (原審卷第31頁)。此外，系爭土地並無其他因法令規定或  
02 物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限等情形，  
03 且兩造迄未能就系爭土地達成分割協議，依上說明，被上訴  
04 人請求分割系爭土地，應無不合。

05 (二)次按法院定共有物之分割方法，須斟酌各共有人間之利害關  
06 係，使用情形，共有物之性質、價值及經濟效用、當事人意  
07 願及全體共有人之利益等情為適當之分割，俾符合公平經濟  
08 原則。本件採如附圖A所示之分割方法為分割，較為妥適公  
09 允，理由如下：

10 1、查系爭土地為袋地，並未臨路，其上有建物及空地，業經原  
11 審會同地政人員履勘現場，有履勘筆錄、地籍圖資網路便民  
12 服務系統資料、現場照片在卷可稽（原審卷第79至第101  
13 頁）。又原審雖曾囑託臺南市鹽水地政事務所就陳俊豪所有  
14 地上建物坐落位置進行測量，但因地上物現況複雜，地政人  
15 員使用測量儀器僅能測得陳俊豪地上建物南側外牆，有臺南  
16 市鹽水地政事務所函文說明及檢附之土地複丈成果圖（現況  
17 圖）在卷可按（原審卷第105至109頁）。

18 2、另查，依原審之履勘筆錄所載，系爭土地上有A、B建物，  
19 均為未保存登記建物，故無法定空地之套繪管制等問題，兩  
20 造均不爭執（本院卷第158至159頁）。而系爭土地上之A  
21 建物所占用之範圍即為原審所採用分割圖即附圖B之編號甲  
22 部分及同段0000、0000地號土地部分；系爭土地上之B建物  
23 占用之範圍即為附圖B之編號乙部分等情，為兩造所不爭執  
24 （本院卷第83、84頁）；而B建物旁有門牌號碼新營區三民  
25 路000號之建物（下稱000建物）一棟，面寬為9.51平方公  
26 尺，坐落附圖B之編號丙部分等情，亦為兩造所不爭執（本  
27 院卷第231頁、第251頁）。又系爭土地雖為袋地，但實際上  
28 係透過同段0000地號之國有土地而進出等情，亦為兩造所不  
29 爭執（本院卷第87至88頁）。

30 3、上訴人蕭欽濱抗辯應採附圖A方案，因其就系爭土地所有權  
31 之應有部分有 $\frac{2}{3}$ ，故就面臨同段0000地號土地可實際對

01 外通行之面寬應符合其應有部分之比例；另000建物部分因  
02 被上訴人僅有北半側之建物，但依附圖B方案，被上訴人所  
03 分得編號丙部分之土地範圍卻大於其於000建物之使用範  
04 圍，並不合理等情，並提出協議書影本為證（本院卷第13  
05 頁）。經查：

06 (1)被上訴人就前揭協議書所約定之內容，其中就000建物之2分  
07 之1移轉予訴外人張修銘並不爭執，雖就移轉之部分係北半  
08 部或南半部，未具體陳明，且經本院闡明補正，仍未補正  
09 （本院卷第158、252頁）。惟從協議書（本院卷第13頁）觀  
10 之，被上訴人係承租同段0000地號土地有塗紅色之部分（圖  
11 雖係黑白影本，但顏色較深部分應係協議書所指紅色），則  
12 被上訴人就000建物占有之位置應係北半部分較為合理，亦  
13 即訴外人張修銘係占有000建物之南半部分，自堪認定。足  
14 見，如依附圖B方案，被上訴人分得之編號丙部分土地，其  
15 土地面積包含000建物之全部，但其使用000建物之範圍僅及  
16 北半部，亦即其分得之土地確係大於其就000建物之使用範  
17 圍，並不合理。另蕭欽濱就系爭土地所有權應有部分有2分  
18 之1，但就面臨實際出入之土地即同段0000地號土地，如原  
19 判決所採附圖B之方案，其面寬確係偏小，且附圖B編號  
20 乙、丙土地後方畸零之土地均歸蕭欽濱，對蕭欽濱確屬不公  
21 平。

22 (2)採附圖A方案，就其中編號丙之土地部分，面臨同段0000地  
23 號土地之面寬為4.75公尺（本院卷第93、161頁），而如前  
24 所述，000建物之面寬為9.51平方公尺，被上訴人使用北半  
25 部，其面寬約為4.75公尺（計算式： $9.51/2$ ），符合被上訴  
26 人就000建物之使用範圍，而蕭欽濱分得之編號丁土地部  
27 分，其面臨實際出入之土地即同段0000地號土地之面寬較  
28 寬，就蕭欽濱在系爭土地為所有權應有部分2分之1觀之，應  
29 屬合理。至採附圖A方案，雖被上訴人併分得編號甲2部  
30 分，惟該部分土地仍聯通被上訴人坐落在其分得之編號甲部  
31 分、同段0000、0000之A建物及坐落於編號丙之000建物，

01 亦即編號甲2部分仍與被上訴人之A建物及000建物使用部分  
02 聯通，而可為使用，亦屬適當。故考量兩造之應有部分、面  
03 臨出入口之寬度等利益，採如附圖A所示之分割方法為分  
04 割，較為妥適公允。

05 (3)被上訴人雖主張採如附圖A所示之分割方法，對其所分配之  
06 土地價格會有顯著之影響，不利於被上訴人云云（本院卷第  
07 301至309頁）。惟土地之分割除土地之價格因素外，仍應考  
08 慮各共有人之公平性，採原判決之附圖B方案，不利益均歸  
09 蕭欽濱，對蕭欽濱並不公平，已如前述，尚難以附圖A方案  
10 對被上訴人有價格之不利益，即認為附圖A方案不可採；且  
11 如後所述，上訴人就被上訴人所分得之土地價格減損部分，  
12 應為補償，亦難認被上訴人有所損失。故被上訴人此部分主  
13 張尚非可採。

14 4、又系爭土地按如附圖A所示方案為分割，雖按其原應有部分  
15 受分配，面積無增減，惟共有人分得土地地形個別條件仍有  
16 差異，其經濟效益及價值尚有區別，依上開說明，自有以金  
17 錢互為補償之必要。本件經送請鑑價機構就系爭土地進行產  
18 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析  
19 及系爭土地依最有效使用情況下，採用比較法後，依據地價  
20 因素差異調整，計算出如附表二所示之補償及受補償情形，  
21 有不動產估價報告書可參（本院外放卷），經核該鑑定之參  
22 酌數據尚屬明確，鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相  
23 違背之情事，應屬可採，故本件共有人應受補償及補償金額  
24 如附表二所示。

25 5、又按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之  
26 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
27 分割而受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其  
28 權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。有民法第824條  
29 之1第1、2項規定可參。查系爭土地有抵押權人李麗華，業  
30 經告知訴訟，雖到庭而未為參加訴訟等情，有送達證書及準  
31 備程序筆錄可參（本院卷第335頁、353頁、357至359頁），

01 其就系爭土地設定權利範圍2分之1之抵押權，設定義務人原  
02 為訴外人張福來，而張福來之所有權應有部分為2分之1，於  
03 107年間信託登記予訴外人蔡紘宗，蔡紘宗將其中應有部分6  
04 分之2移轉予被上訴人、另應有部分6分之1移轉予陳俊豪，  
05 故抵押權人李麗華之抵押權於分割後應轉載於陳俊豪及被上  
06 訴人分得部分，兩造及李麗華並不爭執（本院卷第360至361  
07 頁），且有系爭土地查詢資料、異動索引查詢資料可參（本  
08 院卷第326頁、341至344頁）。另陳俊豪亦為抵押權人，就  
09 系爭土地亦對張福來設定有權利範圍6分之1之抵押權，此部  
10 分抵押權於分割後應轉載至陳俊豪分得之土地上，亦為陳俊  
11 豪所不爭執（本院卷第360頁），併予敘明。

12 六、綜上所述，本件被上訴人就系爭土地請求裁判分割，尚非無  
13 據，惟原審判決所採分割方案尚非適宜，即屬難以維持，上  
14 訴意旨聲明廢棄改判，非無理由，爰將原判決廢棄，另審酌  
15 土地現況、兩造利益、當事人之意願及各取得部分之經濟效  
16 益，基於公平原則，採如附圖A所示之分割方案，並依價額  
17 增減為金錢補償，爰改判如主文第2、3項所示。

18 七、本件係因共有物分割涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
19 公平，本院自得酌量情形，命勝訴之人負擔一部分訴訟費  
20 用，爰就訴訟費用之負擔判決如主文第4項所示。

21 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核  
22 與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

23 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
24 8條、第80條之1，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日  
26 民事第四庭 審判長法官 翁金緞  
27 法官 林福來  
28 法官 黃義成

29 上為正本係照原本作成。

30 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  
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書

01 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  
02 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  
03 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  
04 項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律  
05 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日

07 書記官 蔡孟芬

08 【附註】

09 民事訴訟法第466條之1：

10 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上  
11 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

12 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人  
13 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並  
14 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

15 民事訴訟法第466條之2第1項：

16 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第  
17 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

18 附表一

19

編號	共有人	應有部分比例
1.	王俊嵐	3分之1
2.	陳俊豪	6分之1
3.	蕭欽濱	2分之1

20 附表二：上訴人蕭欽濱分割方案找補方法（金額：新臺幣）

21

應受補償人→	王俊嵐
應供補償人↓	
1.蕭欽濱	139,666
2.陳俊豪	109,946

(續上頁)

應受補償合計249,612

01