臺灣高等法院臺南分院民事判決

115年度上易字第60號

上　訴　人　陳基宗
特別代理人　陳玉鳳
訴訟代理人　陳東良律師
視同上訴人　陳慶傑
兼 上一 人
訴訟代理人　陳慶輝
被 上訴 人　陳明基
　　陳明獻
　　陳明頌
共　　同
訴訟代理人　江信賢律師
　　蔡麗珠律師
　　張中獻律師
　　何秉瑋律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年12月19日臺灣臺南地方法院第一審判決（114年度訴字第601號）提起上訴，本院於民國115年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件原審判決分割兩造共有之臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴人提起本件上訴之效力，及於未提起上訴之同造當事人陳慶傑、陳慶輝，爰併列渠等為上訴人。

二、被上訴人主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表三所示。系爭土地並無因法令規定或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，兩造又

無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為判決分割系爭土地如附表一、二所示。

三、上訴人及視同上訴人則以下列情詞置辯：被上訴人之父陳四海雖於民國（下同）100年9月21日向伊購買系爭土地其中18.85㎡，並約定由陳四海取得相當於附圖編號A所示土地（下稱系爭買賣契約），但未支付價金，故雙方就買賣標的及價金未達成合意，買賣契約應不成立，被上訴人不得執該買賣契約主張分得附圖編號A所示土地。又附表一、二所示方案，將附圖所示A、B依序分配予有毗鄰土地之被上訴人、視同上訴人陳慶傑，然不利於伊，且不動產估價報告書，內容不實，不足以作為金錢補償之依據，系爭土地應分割如附表四或附表五所示等語。【原審判決系爭土地應分割如附表一、二所示，上訴人不服提起上訴，聲明：⑴原判決廢棄。⑵被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則求為判決駁回上訴。】

四、本件經整理兩造不爭執事項，及依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定整理並協議簡化兩造爭點，分別列舉如下（見本院卷第174至175頁）：

㈠兩造不爭執事項：

1、系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，並無因法令規定或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，但兩造無法達成分割協議。

2、系爭土地面積為95.27㎡，地目為「道」，呈東北朝西南方向之狹長條狀，系爭土地之西北側為臺南市政府工務局管理之同段0000地號土地（現為富強路一段道路），系爭土地之東南側為同段0000-0至0000-0、0000-0至0000-0、0000-0至0000-00地號之狹長條狀土地，地目為「水」，再東南側為被上訴人共有之同段0000地號土地、陳慶傑所有之同段0000、0000地號土地、訴外人所有之同段0000至0000、0000地號土地、陳基宗與訴外人共有之同段0000地號土地（現況為富強路一段000巷）、訴外人所有之同段0000、0000地號土

地。（見本院限閱卷、原審調字卷第81至94頁、原審卷第77頁）

㈡兩造爭點：

1、系爭買賣契約是否不成立？

2、系爭土地之分割方法，應以被上訴人主張之附表一、二方案，或上訴人先位主張之附表四方案，或備位主張附表五方案較為適當？

五、茲就兩造爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠系爭買賣契約是否不成立？

1、上訴人及視同上訴人（下逕稱上訴人）雖執前詞主張系爭買賣契約就買賣標的及價金未達成合意，應不成立云云。惟查：

(1)系爭買賣契約載明：買賣標的物為系爭土地重測前之臺南市○○○區○○段00000地號」土地「權利範圍2,192/10,000，5.7坪（約18.8㎡）」，價金為79萬8,000元，並經上訴人及陳四海簽名、蓋章等情，有系爭土地謄本、系爭契約可稽（見原審調字卷第27至29、訴字卷第135至144頁），堪認上訴人及陳四海就買賣標的及價金確已達成合意。

(2)被上訴人主張：上訴人於100年2月24日、100年8月2日向陳四海借款50萬元、30萬元並指定匯至其配偶陳董連只永康農會帳號000000000000帳戶，並於100年9月21日與陳四海約定以該80萬元借款抵付系爭買賣契約之價金等情，有系爭買賣契約「付款明細表」記載：「金額：捌拾萬元正」、「日期：100年9月21日」、「收款人：陳基宗（此欄位由陳基宗簽名並蓋有陳基宗之印文）」、「收款明細：匯永康農會00000000000000，陳董連只帳戶100/2/24$500000、100/8/2$300000」等語可稽（見原審訴字卷第141頁），堪認陳四海業於100年9月21日給付系爭買賣契約之價金。

(3)又依系爭土地重測前之土地謄本記載：83年8月29日逕為分割，面積86.00㎡等語（見原審訴字卷第145頁）；重測後之土地謄本則記載：100年11月1日地籍圖重測，面積95.27

㎡，重測前：西勢段000-0地號等語（見原審調字卷第27至29頁），堪認系爭買賣契約所載買賣標的「權利範圍2,192/10,000」以重測前、後之系爭土地總登記計算，面積依序約為18.85㎡、20.88㎡，係因100年11月1日地籍圖重測之故，並非系爭買賣契約當時有買賣雙方意思表示不合致情事。

2、上訴人雖又主張：陳四海於簽約當場主張以其先前匯給上訴人配偶陳董連只之80萬元抵付價金，使上訴人又陷於缺乏現金周轉之窘境，且系爭買賣契約書記載「定金80萬元」竟較價金79萬8,000元為高，另約定「買賣增值稅由買方負擔」，及「若日後辦理共有物分割時，買受人所有之持分面積，少於共有物如圖所示區塊之面積時，出賣人同意依本契約同一條件及價格，再行出售予買方」等，均有違反常情，足認系爭買賣契約不成立云云。惟查：

(1)上訴人業於前述「付款明細表」之「收款人」欄位簽章（見原審訴字卷第141頁），堪認其確已同意以陳四海匯至陳董連只帳戶之80萬元抵付價金，且以先前借款抵付價金，可免於反覆交付金錢，符合交易常情。

(2)上訴人與陳四海既已約定以借款80萬元充當定金，則出現定金高於價金79萬8,000元，乃借款高於價金之事實使然，且僅生上訴人應返還溢收2,000元定金或價金之問題，並無違反常情。

(3)不動產增值稅應由何人負擔，基於契約自由原則，本得由契約當事人自行約定，又於不動產買賣契約中約定由買方負擔增值稅，並非罕見，難認有違常情。

(4)系爭買賣契約特別約定：「若日後辦理共有物分割時，買受人所有之持分面積，少於共有物如圖所示區塊之面積時，出賣人同意依本契約同一條件及價格，再行出售予買方」等語，依其文義，可知陳四海簽立系爭買賣契約之目的係為購得其所有之同段0000地號土地（重測前：西勢段0000地號）連接至道路之「通行範圍土地」，陳四海為免系爭買賣契約所購得之土地應有部分，尚不足供其所有之同段0000地號土

地通行至道路，乃與上訴人為此特別約定，尚無不合常情之處。

3、綜上，上訴人及陳四海就系爭買賣契約之買賣標的、價金既已達成合意，且系爭買賣契約並無違反常情之處，自難認上訴人主張系爭買賣契約不成立云云可採。

㈡系爭土地之分割方法，應以被上訴人主張之附表一、二方案，或上訴人先位主張之附表四方案，或備位主張附表五方案，較為適當？

1、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。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。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。民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。次按法院裁判分割共有物，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當而為適當之分配。分割共有物雖以消滅共有關係為目的，惟其分割方法，倘部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定情形，非不得將共有物之一部分歸部分共有人共有（最高法院109年度台上字第2143號判決參照）。又按共有物之原物分割，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（最高法院85年台上字第2676號判例參照）。

2、依兩造不爭執事項1，及臺南市政府工務局114年6月25日函載稱：系爭土地查無申請建築執照紀錄等語（見原審卷第91至92頁）、臺南市永康區公所114年6月26日函載稱：系爭土地查無（自70年起至71年止）相關建築資料等語（見原審卷第95頁），堪認被上訴人主張：兩造不能協議分割，則其請求裁判分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

3、系爭土地依附表一、二所示方法分割，核屬公平、妥適：

(1)依兩造不爭執事項2，及被上訴人同意分得附圖A部分土地，並按應有部分各1/3之比例維持共有等情（見本院卷第135、149頁），本院審酌系爭土地介於富強路一段道路與同段0000-0至0000-0、0000-0至0000-0、0000-0至0000-00地號土地之間，為狹長條狀土地，除供同段0000至0000、0000至0000、0000至0000地號土地等鄰地通行外，實難作其他利用，是本件分割自應考量先將系爭土地依上揭鄰地界線延伸分為如附圖所示A至F部分土地，再優先分配予兼為鄰地所有人之共有人。依此原則，附圖所示A部分土地，除可供被上訴人共有之同段0000地號土地通行外，並無其他利用價值，自應分割予被上訴人共有；附圖所示B部分土地，除可供陳慶傑所有之同段0000及0000地號土地通行外，並無其他利用價值，自應分割予陳慶傑所有；附圖所示D部分土地，可供陳基宗與訴外人董○○共有之同段0000地號土地（現況為富強路一段216巷）通行之用，理應分割予陳基宗所有。至於附圖所示C、E、F部分土地，僅有依序供訴外人所有之同段0000至0000地號土地、訴外人所有之同段0000地號土地、訴外人所有之同段0000至0000地號土地通行之價值，兩造均無必須分得此部分土地之理由，自應分割予「分得如附圖所示A、B、D部分土地後尚有剩餘應有部分之共有人」，是兩造各應分得如附表一所示之土地，此分割方法最有利於兩造分

割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值，應屬適當之分割方法。

(2)因系爭土地係依上揭鄰地界線延伸分為如附圖所示A至F部分土地後，再分配予兩造如附表一所示，除兩造分得部分與原應有部分比例，並非完全一致外，亦因分得位置及面積不一，而有價值高低之別。本院考量依附表一所示分割方案，各共有分得部分面積與其原應有部分計算之面積差距為：陳慶傑減少7.52㎡，被上訴人減少0.11㎡、陳慶輝增加2.67㎡、上訴人增加4.97㎡。而宏宇不動產估價師事務所經原審囑託鑑定，依照系爭土地價格形成之主要因素為評估，即政策面、經濟面、不動產市場面、區域環境、鄰近地區①土地及建物利用情形②公共設施概況③交通運輸概況④產業活動概況⑤未來發展趨勢、土地條件等方式分析，採用比較法與土地開發分析法進行評估，並以附圖所示C部分土地價格為比準地，再依附圖所示A至F部分土地坐落位置、面積、地形、臨路條件、土地利用性、發展潛力條件加以比較區分，推估價格，進而計算兩造就附表一所分得部分之價值與應有部分價值之差額找補金額，如附表二所示等情，有該所鑑價日期為114年9月17日之不動產估價報告書可稽（下稱系爭鑑定報告，見外放卷），核其鑑定程序及方法，與一般不動產鑑價原則相合，並與卷附系爭土地及鄰地登記資料、地籍圖、現場照片、土地使用分區證明書、地籍圖、google地圖及街景圖等資料相符（原審調字卷第27至29、41至49、65至67、81至94、原審訴字卷第29、73、147至155頁、本院卷第119至127頁、本院限閱卷第37至55、59至60頁），自得採為系爭土地分割後共有人間以金錢相互補償之依據。是系爭土地應依附表一所示之方法分割，並由兩造分別按如附表二所示之金錢相互補償，應屬適當之分割方法。

4、上訴人雖主張系爭土地應依附表四方案分割云云。惟查：

(1)上訴人雖主張：系爭買賣契約第10條第2項「出賣人願無條件同意由買方取得附件所示位置…（前項附圖所示區塊係以

買方所需西勢段0000地號之地界延伸為基準）」之約定，因系爭買賣契約不成立，不能拘束上訴人云云。惟系爭買賣契約係合法有效成立，業如前述，且無論有無上揭約定，附圖所示A部分土地，除可供被上訴人共有之同段0000地號土地通行外，其他利用價值甚低，自應分割予被上訴人共有。

(2)上訴人雖主張系爭土地應依附表四所示方案分割云云。惟按分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第824條第2項定其分割方法。又分割共有物目的在消滅共有關係，其分割方法，除部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分歸部分共有人共有，創設另一新共有關係（最高法院113年度台上字第1867號判決參照）。經查，上訴人主張之附表四所示方案係將附圖所示C、D、E、F部分土地分割予兩造維持共有，但兩造並無就分得上開部分仍願維持共有關係之「明示」意思表示，附表四所示方案既無兩造明示之意思為據，依上說明，自無足採。

5、上訴人雖另主張系爭土地應依附表五方案分割云云。惟查：

(1)上訴人雖主張附圖所示A、B部分土地得與鄰地合併利用，應屬限額價格，系爭鑑定報告竟以正常價格進行估價，附圖所示C部分土地，無法立即與鄰地合併開發使用，與附圖所示A、B部分土地得立即與鄰地合併利用不同，系爭鑑定報告竟選為比準地，又附圖所示D部分土地僅能作為道路用地使用，行情僅公告現值2成，系爭鑑定報告竟僅調減正常價格3成，顯有高估，依分割後其與毗鄰土地得否立即合併開發等三類土地鑑估，附圖所示A、B部分土地應以限定價格鑑估，附圖所示C、E、F應以特殊價格鑑估，附圖所示D則應以道路用地之標購價格上限即公告現值3成鑑估，倘依附表一方案分割，兩造互相找補之金額應如附表五所示云云。惟查：附圖所示A至F部分土地，除供鄰地通行外，難以作為其他使

用，依日常交易生活經驗觀之，其價格條件並無太大差異，系爭鑑定報告所採鑑定之程序、方法均無違誤，並與卷內資料相符，業如前述，且系爭鑑定報告因考量附圖所示A、B、C、D、E、F部分土地與鄰地之關聯性不同，而認定單價依序為每㎡：14萬0,616元、16萬3,296元、11萬3,400元、7萬9,380元、11萬3,400元、11萬3,400元（見系爭鑑定報告第41至45頁），依上揭土地之位置、利用現況等情形觀之，尚屬合理之價格區間。而上訴人所提附表五方案，僅憑主觀臆測，將分配予上訴人之附圖所示D至F所示土地之價值壓低，且拉高其他共有人土地價值之結果竟為：上訴人、陳慶輝分得部分較其原應有部分已依序增加4.97㎡、2.67㎡，其他共有人猶需依序補償上訴人、陳慶輝各102萬5,031元、80萬6,052元，難認為合理，尚非可採。

(2)上訴人雖又聲請向交通部公路局雲嘉南區養護工程分局函詢該局114年二次標購私有既成道路土地之決標統計資料，並統計最終決標之各宗土地，其決標金額佔各該土地公告現值之百分比，及其綜合百分比，作附圖所示D土地鑑估依據之證明云云。惟查，系爭鑑定報告已載明鑑定當時調查系爭土地附近之土地，自114年起至114年6月止之實際登錄資料（見系爭鑑定報告第15至17頁），並考量系爭土地之個別因素（見系爭鑑定報告第21至22）始為鑑定，符合卷內證據資料及一般不動產鑑價常情，且上訴人聲請調查之上開行政機關標買其他既成道路之土地，位置及條件均與系爭土地不同，難以該等土地標買的價格統計結果，作為附圖所示D土地之價格，更無從據以認定附圖所示A至F土地價格之價差為何，進而推估兩造應互為補償之金額。是上訴人聲請調查上揭證據，核無調查之必要，附此敘明。

6、是本院依上開所述之土地分割公平性、臨路及鄰地情形、經濟價值、共有利益與使用現狀、各共有人之意願等因素為綜合判斷，爰認系爭土地依被上訴人主張之附表一、二所示方法分割，核屬公平、妥適。

六、綜上，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請裁判分割系爭土地，為有理由。本院審酌前述各項情形及共有人之意願，認原判決依附表一、二所示方法分割，經核並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊或防禦方法並所提舉證資料，經本院斟酌後，認均不生影響本院所為上開論斷，自無再予逐一審論之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

民事第一庭　審判長法　官　王金龍

法　官　洪挺梧

法　官　施盈志

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　20　　日

書記官　楊雅菱

附表一：系爭土地之分割方法

分割後之土地（附圖所示之編號）	面積（㎡）	分得之共有人
A	20.76	分歸陳明基、陳明獻、陳明頌取得，並按應有部分各3分之1之比例保持共有。
B	16.3	分歸陳慶傑取得。
C	26.49	分歸陳慶輝取得。

D	6.66	分歸陳基宗取得。
E	10.88	
F	14.18	
合計：95.27㎡		

附表二：共有人間應為補償及應受補償之金額

應提供補償人	應受補償人	應提供補償金額合計
	陳慶傑	
陳明基	9萬9126元	32萬7114元
陳明獻	9萬9126元	
陳明頌	10萬0323元	
陳慶輝	1萬5127元	
陳基宗	1萬3412元	
應受補償金額合計	32萬7114元	

附表三：

共有人	應有部分比例
陳基宗	1萬分之2808
陳慶輝	4分之1
陳慶傑	4分之1
陳明基	1萬分之731
陳明獻	1萬分之731
陳明頌	1萬分之730

附表四：

共有人	應支付價金	應分配價金	分配後之土地
陳明基	56萬5098元		①編號A（應有部分3分之1）

			②編號C、D、E、F （依原應有部分比例保持共有）
陳明獻	56萬5098元		①編號A（應有部分3分之1） ②編號C、D、E、F （依原應有部分比例保持共有）
陳明頌	56萬5657元		①編號A（應有部分3分之1） ②編號C、D、E、F （依原應有部分比例保持共有）
陳慶傑	126萬6497元		①編號B（全部） ②編號C、D、E、F （依原應有部分比例保持共有）
陳基宗		156萬7121元	編號C、D、E、F （依原應有部分比例保持共有）
陳慶輝		139萬5228元	編號C、D、E、F （依原應有部分比例保持共有）

附表五：

共有人	應支付價金	應分配價金	分配後之土地
陳明基	38萬9030元		編號A（應有部分3分之1）
陳明獻	38萬9030元		編號A（應有部分3分之1）
陳明頌	38萬9400元		編號A（應有部分3分之1）
陳慶傑	66萬3623元		編號B（全部）
陳基宗		102萬5031元	編號D、E、F（全部）
陳慶輝		80萬6052元	編號C（全部）

附圖