

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第95號

上訴人 葉蓁蓁

訴訟代理人 莊健楨

被上訴人 曾素華

訴訟代理人 陳祖德律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107年1月30日臺灣宜蘭地方法院107年度訴字第35號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年7月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除訴訟費用部分外廢棄。

兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段○○○地號土地，面積一九六點八一平方公尺，全部分歸上訴人取得，由上訴人補償被上訴人新臺幣伍佰伍拾玖萬陸仟柒佰陸拾元。

第二審訴訟費用及發回前第三審訴訟費用，均由兩造各自負擔二分之一。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地，面積196.81平方公尺（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各2分之1，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造未有不分割之約定，因兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項之規定，請求分割系爭土地，分割方法如原判決附圖甲案所示編號201—0部分土地，面積98.41平方公尺，分歸上訴人取得；編號201—A部分土地，面積98.40平方公尺分，分歸被上訴人取得（下稱甲案）等語。原審判決如被上訴人之請求，上訴人不服，提起上訴。被上訴人於本院聲明：上訴駁回。另主張：若系爭土地無法分割成兩筆土地，請求將系爭土地全部分歸被上訴人取得，由被上訴人補償上訴人新臺幣（下同）

01 616萬3,546元等語。

02 二、上訴人則以：系爭土地面臨道路之寬度5.32公尺、深度36.9
03 6公尺，目前供作耕地使用，依高源不動產估價師聯合事務
04 所（下稱高源事務所）出具之估價報告書（下稱系爭估價報
05 告）所示，系爭土地無法按應有部分分割出兩筆均可單獨建
06 築之土地。又系爭土地為祖產，伊不願變價分割，被上訴人
07 已移居加拿大20餘年，鮮少回台，在台灣建屋居住可能性甚
08 低，系爭土地相鄰之同段200-1地號土地（下稱200-1地號土
09 地）為伊與伊配偶莊健楨（下以姓名稱之）共有，系爭土地
10 全部分歸伊取得，得與200-1地號土地整體規劃利用，以發
11 揮系爭土地最大經濟效益，伊願依系爭估價報告之單價每坪
12 18萬6,900元，補償被上訴人556萬3,546元等語，資為抗
13 辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地全部分歸上訴人
14 取得，由上訴人補償被上訴人556萬3,546元。

15 三、兩造不爭執事項：

16 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分各2分之1，系爭土地為都市
17 計畫區內住宅用地，依法令或物之使用目的均無不能分割之
18 情事，兩造亦無不分割之約定。有宜蘭縣五結鄉公所108年5
19 月29日五鄉建字第1080008364號函、宜蘭縣羅東地政事務所
20 108年5月29日羅地測字第1080004726號函、宜蘭縣政府108
21 年6月18日府建都字地0000000000號函、系爭土地之土地登
22 記謄本、宜蘭縣都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）
23 證明書等件影本可稽（上字卷第107至109、127、131、14
24 1、149至150、341頁）。

25 (二)系爭土地經高源事務所鑑價結果，單筆土地於107年9月14日
26 之單價為每坪18萬6,900元，該土地價值總額為1,112萬7,09
27 2元，若依甲案分割，編號201-0部分土地之單價為每坪16
28 萬4,500元；編號201-A部分土地之單價為18萬5,000元，合
29 計總額1,040萬3,711元。有系爭估價報告可稽（系爭估價報
30 告第4、15、65頁）。

31 四、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。查系爭土地為兩造所共有，應有部分各2分之1，系爭土地之使用目的無不能分割之情事，且兩造未約定不分割之期限，亦未能對分割方法達成協議，為兩造所不爭，依上開規定，被上訴人請求分割系爭土地，洵屬有據。

五、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。(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824條第1項至第4項分別定有明文。次按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。復按分割共有物，以消滅共有

關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割，或部分共有人仍願維持其共有關係，得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院84年度台上字第2104號判決意旨參照）。又法院就原物分割方式有自由裁量之權，不受當事人主張之拘束，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之利益等公平決之，除應顧及均衡之原則外，並須就各共有人應分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置等予以確定。經查：

(1)上訴人主張：系爭土地面臨道路之寬度5.32公尺、深度36.96公尺，無法按應有部分分割出兩筆均可單獨建築之土地。又被上訴人已移居加拿大20餘年，鮮少回台，在台灣建屋居住可能性甚低，200-1地號土地為伊與莊健楨共有，系爭土地全部分歸伊取得，得與200-1地號土地整體規劃利用，以發揮系爭土地最大經濟效益，上訴人則願補償被上訴人556萬3,546元等語，被上訴人則主張：依甲案分割，上訴人分得甲案編號201-0部分，得與200-1地號土地合併建築使用，伊分得編號201-A地號土地亦得建築使用，堪稱適當之分割方法。若系爭土地無法分割成兩筆土地，請求將系爭土地全部分歸被上訴人取得，由被上訴人補償上訴人616萬3,546元等語。經查：

1.依系爭估價報告記載：系爭土地目前現況為素地，107年9月14日勘估時為耕作休耕中，面臨寬度15公尺之宜蘭縣五結鄉中興路3段道路，呈長方形，使用分區屬「五結（學進地區）都市計畫」案內之住宅區，臨接主要及次要道路兩側大多為透天厝店面，臨巷弄則多為透天厝住宅及住宅區土地，聯外道路規劃佳，最有效使用或開發為興建建物予以使用收益。依建築法第44條及宜蘭縣畸零地使用規則（下稱宜蘭畸零地規則）第3條附表一所載，住宅區建築用地，且正面路寬超過7公尺至15公尺之建築基地最小寬度為3.5公尺，最小深度為14公尺。系爭土地臨接道路之寬度約5.32公尺，深度

約36.96公尺，故系爭土地非屬畸零地，屬可單獨建築興建基地等語（系爭估價報告第18至20、31至34、39、46、49頁），並附有系爭土地之勘估位置略圖、都市計畫略圖、現況照片、土地登記謄本、地籍圖等件為憑（系爭估價報告第87至90、94至95頁），足見系爭土地無法分割成兩筆均可供建築之土地，系爭土地整筆供建築使用，始能發揮該土地最大經濟效益。依系爭土地之地籍圖所示（上字卷第129頁），系爭土地東側鄰200-1地號土地，西側鄰同段201-1地號（下稱201-1地號土地），系爭土地與200-1地號土地合併後之面臨道路寬度增加，更加提升土地整體開發使用之經濟效益。參以200-1地號土地之共有人為上訴人及其配偶莊健楨，應有部分依序為4分之1、4分之3，201-1地號土地之所有權人為政陞建設有限公司（下稱政陞公司），有上開土地之土地登記謄本影本可稽（本院卷第59至61頁），被上訴人自承其目前並無與政陞公司有合併開發系爭土地與201-1地號土地之計畫或可能性（本院卷第125頁），而上訴人則得以系爭土地與200-1地號土地合併開發利用，足見系爭土地分歸上訴人所有，最能發揮系爭土地之經濟效用。且被上訴人曾同意系爭土地全部分歸上訴人取得（本院卷第248頁），故上訴人所提上開分割方法，應屬允當。

2.被上訴人雖主張：依甲案分割，上訴人分得甲案編號201-0部分得與200-1地號土地合併建築使用，伊分得編號201-A地號土地亦得建築使用，堪稱適當之分割方法云云。惟上開分割方法，將甲案編號201-0所示部分土地分歸上訴人取得，該土地形狀不方整，且面臨道路面寬度僅1.32公尺，上訴人分得上開土地除未能建築外，亦嚴重影響該土地之利用價值及經濟效益，對上訴人顯失公平。又依上開三之(二)所示，系爭土地依甲案分割後之土地價值總額僅剩1,040萬3,711元（系爭估價報告第65頁），故甲案將使系爭土地減損價值72萬3,381元（11,127,092元-10,403,711元），非屬適當之分割方法，被上訴人此部分主張，要無可取。

01 3.依系爭估價報告所示，就系爭土地最有效使用分析後，評估
02 單筆土地之單價為每坪18萬6,900元，價值總額為1,112萬7,
03 092元（系爭估價報告第65頁），上訴人以上開單價為標
04 準，補償被上訴人556萬3,546元（11,127,092元÷2），固非
05 無據。然201-1地號土地，面積約59.54坪，約196.82平方公
06 尺（59.54坪X3.3058，小數點以下第3位四捨五入），於109
07 年8月17日交易單價為每坪18萬8,000元，有系爭土地鄰近土
08 地最近5年內實價登錄分析表可稽（本院卷第207頁），該土
09 地位於系爭土地西側，形狀、面積均與系爭土地相似，自得
10 以上開交易價格作為本件補償金額之計算標準，系爭土地之
11 面積為59.54坪（196.81平方公尺X0.3025，小數點以下第3
12 位四捨五入），故上訴人補償被上訴人559萬6,760元（188,
13 000元X59.54坪=11,193,520元，11,193,520元÷2=5,596,7
14 60元），應屬妥適，已兼顧被上訴人之利益。

15 (2)被上訴人雖主張：若系爭土地無法分割成兩筆土地，請求將
16 系爭土地全部分歸被上訴人取得，由被上訴人補償上訴人61
17 6萬3,546元云云。然被上訴人自承伊住在加拿大，在國內桃
18 園有老家，未於國內經商，不知道系爭土地目前使用狀況等
19 語（本院卷第316頁），且被上訴人於原審曾主張系爭土地
20 予以變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配（原審
21 卷第40頁），足見被上訴人對系爭土地並無特殊情感，亦未
22 對該土地有任何開發規劃，亦不堅持以原物分割方式分得系
23 爭土地。又依上開五之(1)3.所示，系爭土地周遭土地近年來
24 未有大幅漲價之情形，被上訴人雖主張系爭土地應予鑑價等
25 語，然被上訴人已表明不願墊付鑑價費用（本院卷第316
26 頁），顯見被上訴人亦未確認系爭土地目前具有1,232萬7,0
27 92元之市場行情（6,163,546元X2），僅係刻意加價60萬
28 元，藉此逼迫上訴人抬高系爭土地之補償金額（本院卷第28
29 1頁）。此外，系爭土地若全部分歸被上訴人取得，即無法
30 與200-1地號土地合併開發利用，未能發揮系爭土地之最大
31 經濟效用，故被上訴人此部分主張，要無可取。

01 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項、
02 第3項規定，請求分割系爭土地固然有據，惟本院認系爭土
03 地全部分歸上訴人取得，由上訴人補償被上訴人559萬6,760
04 元，始為適當之分割方法。上訴意旨指摘原判決所定分割方
05 法不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分原判
06 決廢棄，並改判如主文第2項所示。又本件分割共有物事
07 件，由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，依民事訴訟法
08 第80條之1規定，本院認由兩造依應有部分各2分之1分擔，
09 始為公平。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
11 證據，經本院審酌後認對本判決不生影響，爰不一一論述，
12 附此敘明。

13 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
14 0條之1，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
16 民事第二十一庭

17 審判長法 官 翁昭蓉

18 法 官 羅惠雯

19 法 官 林哲賢

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

27 中 華 民 國 112 年 8 月 17 日

28 書記官 陳盈真