

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第813號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上訴人 溫福靈
訴訟代理人 陳恩民律師
複代理人 陳弈宏律師
訴訟代理人 魏翠亭律師
被上訴人 溫福淦
 溫永泰(兼溫阿醮之承受訴訟人)
 溫范連嬌
 溫永之
 溫思現
 溫光之
上六人共同
訴訟代理人 溫思廣律師
被上訴人 溫雅茜
 溫欣潔
 溫惠婷
 梁美幸
 江佳穗
 林逸宏
 林莉敏
 溫宏勝
 鍾梅珍
 溫永結(即溫阿醮之承受訴訟人)
 溫永騰(即溫阿醮之承受訴訟人)
 溫永能(即溫阿醮之承受訴訟人)
 溫永吉(即溫阿醮之承受訴訟人)
 溫秋蘭(即溫阿醮之承受訴訟人)

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2月24日臺灣桃園地方法院109年度訴字第874號第一審判決提起上訴，本院於113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 上訴駁回。

03 原判決主文第一項應更正為：兩造共有桃園市○○區○○段
04 ○○○地號土地應分割為附圖一及附表一「分割後受分配土地、
05 面積」欄、「受分配土地應有部分」欄所示。上訴人、溫永泰、
06 溫范連嬌應補償被上訴人溫永結、溫永騰、溫永能、溫永吉、溫
07 秋蘭如附表一「應受補償金額」欄所示金額。

08 第二審訴訟費用由兩造各按附表二「應有部分比例」欄所示比例
09 負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依
13 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；依上開規定
14 所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民
15 事訴訟法第168條、第175條定有明文。原被上訴人溫阿醮於
16 民國112年12月23日死亡，並由被上訴人溫永泰、溫永結、
17 溫永騰、溫永能、溫永吉及溫秋蘭（下合稱溫永泰6人）分
18 割繼承登記溫阿醮所有坐落於桃園市○○區○○段000地號
19 土地（下稱系爭土地）之應有部分，有除戶謄本、繼承系統
20 表、戶籍謄本及系爭土地登記謄本可稽（本院卷一第219至
21 234、267至273頁、卷二第91至96頁），溫永泰6人具狀聲明
22 承受訴訟（見本院卷一第211、261至265頁、卷二第269至
23 271頁），核無不合。

24 二、被上訴人溫雅茜、梁美幸、江佳穗、林逸宏、林莉敏、溫宏
25 勝、鍾梅珍、溫永結、溫永騰、溫永能、溫永吉、溫秋蘭經
26 合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
27 所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判
28 決。

29 貳、實體方面：

30 一、上訴人主張：兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表二
31 所示，兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用

01 目的而有不能分割之情形，然就分割方式未能達成協議，訴
02 請裁判分割。原判決之分割方案即附圖一所示之桃園市楊梅
03 地政事務所（下稱楊梅地政所）111年8月31日複丈成果圖
04 （下稱附圖一）及原判決附表三所示（下稱方案一），其中
05 附圖一編號壬道路不採兩造通行多年之既成道路，另行經被
06 上訴人溫福淦所有房屋，且須經他人所有之桃園市○○區
07 ○○段000地號土地（下稱000地號土地）始得對外通行，且
08 因未連接現有巷道，而恐有無從劃定合法指定建築線，致系
09 爭土地日後無從請領合法建築許可興建合法建物之虞。另方
10 案一使伊取得利用價值較低、偏一隅之不方正土地，對伊不
11 利。爰依民法第767條、第823條第1項及第824條規定，請求
12 分割如附圖二所示之楊梅地政所111年7月20日複丈成果圖
13 （原審卷二第207頁，下稱附圖二），及111年11月25日民事
14 準備書狀附表（原審卷二第351頁，下稱方案二）之判
15 決。

16 二、被上訴人則以：

17 (一)被上訴人溫福淦、溫永泰、溫范連嬌、溫永之、溫思現、溫
18 光之（下合稱溫福淦等6人）：溫永泰、溫范連嬌為夫妻，
19 同意維持共有，伊等贊同方案一，現因溫阿醮死亡，伊等之
20 分割方案更正為：系爭土地分割方法如附圖一及附表一所
21 示，並由溫永泰、溫范連嬌及上訴人補償如附表一「應補償
22 金額」欄所示之金額，由溫永結、溫永騰、溫永能、溫永
23 吉、溫秋蘭分別取得如附表一「應受補償金額」欄所載金額
24 （下稱方案一之一），方案一之一如附圖一編號壬所示之道
25 路使用面積最小、各共有人分割後取得之土地面積最大、補
26 償關係最單純，且增加分割後系爭土地之採光面多且有防火
27 巷，為大多數共有人所贊同，系爭土地分割後，各分割部分
28 臨路之邊界即為建築線之位置，連接寬度均達2公尺以上，
29 符合建築法規，並無難以請領合法建築執照之虞，上訴人主
30 張之方案二中其所分得之附圖二編號丁所示之土地上有溫福
31 淦所有之附圖二編號I、J之建物（下稱I、J房屋），且上訴

01 人建屋將使溫福淦所有附圖二編號A之建物（下稱A房屋）採
02 光被遮住，2屋間形成無防火巷之情，溫福淦亦不願意拆除
03 I、J房屋，足見方案二不符合系爭土地使用狀況。況採方案
04 一之一方式，兩造間系爭土地價格補償關係單純，如採方案
05 二方式，兩造均需價格補償關係更為複雜，足見方案一之一
06 為適當之分割方式等語，資為抗辯。

07 (二)被上訴人溫雅茜、溫欣潔、溫惠婷：同意方案一及方案一之
08 一之分割方式等語。

09 (三)被上訴人梁美幸、江佳穗、林逸宏、林莉敏、溫宏勝、鍾梅
10 珍、溫永結、溫永騰、溫永能、溫永吉、溫秋蘭經合法通
11 知，未於言詞辯論到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

12 三、原審判決系爭土地應分割如附圖一所示及方案一，上訴人不
13 服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有系爭
14 土地分割為方案二。被上訴人溫福淦等6人、溫雅茜、溫欣
15 潔、溫惠婷答辯聲明：上訴駁回。

16 四、上訴人及溫福淦等6人、溫雅茜、溫欣潔之不爭執事項為
17 (本院卷二第145至146、281頁)：

18 (一)兩造為系爭土地之全體共有人，應有部分如附表二所示。

19 (二)兩造就系爭土地並無不能分割之協議，亦無物之使用目的而
20 有不能分割之情形，惟兩造就分割方案未能達成協議。

21 (三)系爭土地面積2,187.07平方公尺，為特定農業區甲種建築用
22 地，非屬農業發展條例第3條所稱之耕地，亦非屬都市計畫
23 內土地，尚無最小分割面積及其他法令上之限制，亦無核發
24 建築執照之記載，及無土地套繪管制，無適用法定空地分割
25 辦法。

26 (四)系爭土地上有如附圖一所示之建物存在，其中A、I、J房屋
27 為溫福淦所興建，編號B建物為溫阿醮所興建、編號C建物為
28 溫永泰所興建、編號D建物為溫光之所興建（原審卷一第99
29 頁）、編號E建物為溫思現之父所興建，現為溫思現及溫永
30 之所繼承，編號H建物為溫永泰所興建，同段000建號土造建
31 物業經溫阿醮拆除。

01 (五)系爭土地分割後，甲、丙、戊、庚、辛部分，維持部分共有
02 人分別共有。

03 (六)系爭土地分割後，道路壬部分，由全體共有人維持分別共
04 有。

05 (七)以上，並有系爭土地第一類謄本、桃園市政府建築管理處函
06 文、楊梅地政所函文暨建物登記公務用謄本、桃園市政府地
07 政局函文、勘驗測量筆錄、套繪圖、電子地圖、現場照片、
08 Google街景（原審壙司調字卷第58至80頁、原審卷一第35至
09 41、47至48、99至100、103頁、卷二第229至237頁、本院卷
10 二第91至96頁），及溫阿醮之陳述（原審卷一第262頁）可
11 稽。

12 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
15 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
16 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分割之分
17 配；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
18 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因
19 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
20 共有，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項、第3項、
21 第4項分別定有明文。系爭土地為兩造所共有，應有部分如
22 附表二「應有部分比例」欄所示，且兩造間就系爭土地並無
23 不分割之約定，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，
24 惟無法就分割方法達成協議等情，為到庭之兩造所不爭執
25 （見不爭執事項(二)），則上訴人訴請裁判分割，應無不合。

26 六、次按分割共有物之訴，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物
27 之使用現況、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
28 等事項，依職權為適當之分配。經查：

29 (一)方案一部分，因溫阿醮死亡，溫福淦等6人主張應為以下修
30 正：1. 原分割由溫阿醮取得之附圖一編號甲部分，土地面積
31 不變，應分割由溫永結（應有部分1/3）、溫永騰（應有部分

01 1/6)、溫永能(應有部分1/6)、溫永吉(應有部分1/6)及溫
02 秋蘭(應有部分1/6)共有。2. 溫永泰部分因繼承溫阿醮而增
03 加應有部分,故補償之金額降低;溫范連嬌部分,因溫永泰
04 之應有部分增加致溫范連嬌分割後取得與溫永泰共有之附圖
05 一編號丙部分持分面積減少,故補償金額降低。3. 溫永泰、
06 溫范連嬌及上訴人原應補償溫阿醮,現變更為應補償溫永
07 結、溫永騰、溫永能、溫永吉及溫秋蘭等5人(下稱溫永結
08 等5人),即方案一之一。

09 (二)上訴人主張系爭土地應按方案二為分割,上訴人、溫福淦等
10 6人、溫雅茜、溫欣潔、溫惠婷主張系爭土地應按方案一之
11 一為分割。然核諸方案一之一、方案二所示分割方案內容,
12 除方案二上訴人取得土地之位置其上有溫福淦所有之I、J房
13 屋,其餘分割方案皆已將其上編號A至J建物坐落土地盡量分
14 割予使用建物之共有人,分割方案差異僅在上訴人取得土地
15 之位置、分割後土地之面積大小(詳附圖一、二之各土地分
16 割面積欄所示)、共有道路面積大小(即附圖一、二編號壬
17 面積)、各共有人間找補金額之不同(見附表一及原審卷二
18 第351頁)。本院基於下述理由認以方案一之一為較適當之
19 分割方案:

20 1. 方案一之一部分,附圖一之兩造共有道路編號壬部分土地,
21 較為筆直,且佔用面積較小,寬度為6公尺,足夠人車通
22 行,使各共有人分得之土地面積較多,有利於系爭土地之使
23 用效益。且對於系爭土地分割後之編號甲、丙、戊、庚、辛
24 部分維持部分共有人分別共有,道路編號壬的部分維持兩造
25 分別共有等情為到庭兩造均同意或無異議(本院卷二第281
26 頁)。且上訴人分得之編號丁部分土地一面臨壬道路,一面
27 臨○○路000巷,足見丁部分土地雙面臨道路,相較其他分
28 得編號戊、己、庚、辛僅單面臨壬道路或○○路000巷,並
29 無較不利之情形。附圖一編號丁之位置相較於附圖二編號丁
30 之位置,除增加丁及乙之採光面外,也因土地內分割之6米
31 巷而形成彼此間之防火間隔。倘採方案二分割方式,則不利

01 於A房屋採光，及防火間隔之設置。採方案一之一，附圖一
02 編號壬道路部分，雖有部分土地經過I、J房屋及防風林，惟
03 I、J房屋之所有權人溫福淦當庭表示倘採方案一之一，其願
04 意拆除上開2屋等語（本院卷二第284頁）。上訴人雖主張附
05 圖一係將既有道路整條上移，編號壬部分沒有鋪設柏油，並
06 經過密布竹林，若被上訴人未經所有權人同意，將竹林砍
07 除，甚至鋪設柏油，必然有刑事毀損罪責或民事損害賠償之
08 責任，亦無法主張任何合法通行之事由云云，並提出系爭土
09 地地籍圖與內政部地籍圖資電子通用地圖、現場圖照片為據
10 （本院卷二第244、245頁）。溫福淦等6人辯稱：防風竹林
11 是被上訴人原始老屋三合院左護龍的防風竹林，系爭土地、
12 000地號土地都是溫氏宗親所有大家互相通行，並無砍到防
13 風竹林即會構成毀損問題等語；溫永泰並辯稱：防風竹林因
14 這次颱風，全部已倒等語。上訴人未舉證說明防風竹林為何
15 人所有，況除上訴人外，其餘共有人對於方案一或一之一均
16 無異議，上訴人稱附圖一編號壬部分土地上有防風竹林，即
17 認方案一之一分割方式不妥云云，即難憑採。又上訴人分得
18 之編號丁土地為空地，其上並無建物，面積171.48平方公
19 尺，較其分割分案二面積162.86平方公尺，較可充分利用，
20 難認採方案一之一之附圖一編號丁土地係較不利益於上訴
21 人，上訴人復未提出證據資料舉證其分得之土地係利用價值
22 較低之土地，則其此部分主張，亦非可採。

23 2. 再就補償關係而言，方案一僅有溫永泰、溫范連嬌及上訴人
24 共3人應補償溫阿醮1人，補償關係單純（見原判決附表
25 三），溫阿醮死亡後受補償人雖增加為其繼承人溫永結等5
26 人，惟方案二必須由分得丙、丁、己、戊、庚、辛部分之15
27 位共有人，補償溫永結等5人及溫福淦共6人，即全體共有人
28 均有補償問題（原審卷二第351頁），足見方案二補償關係複
29 雜，難認係允當之分割方案。

30 3. 上訴人雖主張方案一之一因未連接現有巷道，恐無法請領建
31 築執照云云。惟依桃園市政府建築管理處113年6月21日函

01 復：系爭土地為特定農業區甲種建築用地。依據桃園市畸零
02 地使用自治條例第3條第1項第1款規定：「本自治條例所稱
03 面積狹小基地，指基地最小深度、最小寬度或最小面積未達
04 下列規定者：一、一般建築用地，應依附表一檢討...甲種
05 建築用地...正面路寬7公尺以下最小寬度3公尺、最小深度
06 12公尺；正面路寬超過7公尺至15公尺最小寬度3.5公尺、最
07 小深度14公尺；正面路寬超過15公尺至25公尺最小寬度4公
08 尺、最小深度16公尺；正面路寬超過25公尺最小寬度4公
09 尺、最小深度16公尺...」，再按建築技術規則建築設計施
10 工編第2條規定略以：「基地應與建築線相連接，其連接部
11 份之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得
12 小於左列標準...」，另建築線指示應委託測量技師依桃園
13 市建築管理自治條例第14至16條規定向本處辦理，按同法第
14 16條規定寬度不足6公尺之現有巷道，以巷道中心線兩側均
15 等退讓達6公尺寬度之邊界指定（示）建築線、寬度超過6公
16 尺之現有巷道，以實測之巷道邊界指定（示）建築線。系爭
17 土地分割後得否建築使用，應委託開業建築師依建築法及相
18 關規定檢討為準等詞（本院卷一第423、424頁）。而系爭土
19 地附圖一編號壬道路為6米寬，上訴人分得之編號丁部分，
20 已有臨道路可通行，系爭土地分割後如何供建築使用，應委
21 託開業建築師依建築法及相關規定檢討為準，是上訴人主張
22 方案一之一有無法建築之虞或方案二得請領合法建築執照云
23 云，尚難憑採。

24 4. 承上，關於系爭土地分割方法，應以方案一之一所示為適
25 法、允當。

26 七、又以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
27 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項規定
28 可稽。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
29 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
30 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
31 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

01 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
02 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
03 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
04 分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決先例
05 意旨參照）。系爭土地經原審囑託鼎漢不動產估價師事務所
06 為鑑定，該事務所針對系爭土地之一般因素、經濟面、不動
07 產市場概況、區域因素、個別因素，採用比較法、土地開發
08 分析法進行評估，認系爭土地合理價值為每平方公尺新臺幣
09 （下同）3萬9,500元（外放之不動產估價報告書第44頁），
10 兩造按各應有部分比例計算其分割前原應有部分、面積、分
11 割後受分配土地面積、應有部分、分割後應找補面積均詳如
12 附表一上開各欄所示，再以各欄相比較結果，上訴人、溫永
13 泰、溫范連嬌顯然逾其原應得分配土地之面積，溫永結等5
14 人則有短少受分配面積之情，揆諸上開法文及裁判意旨，上
15 訴人、溫永泰、溫范連嬌自應按附表一「應補償金額」欄、
16 「應受補償金額」欄所示金額，分別補償予溫永結等5人。
17 上訴人另於本院依民法第767條規定為主張，即無庸審酌。

18 八、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條規定訴請
19 裁判分割系爭土地，為有理由，應分割為如附圖一及方案一
20 之一一所示，因溫阿醮死亡，溫永結等5人繼承，上訴人、溫
21 永泰、溫范連嬌自應按附表一「應受補償金額」欄所示金額
22 分別補償予溫永結等5人。原判決就系爭土地以附圖一方式
23 分割，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決關於分割方法不
24 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。並將原判決
25 分割方法更正如主文第二項所示。

26 九、末按因共有物分割而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
27 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
28 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系爭土地未
29 達成協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有關
30 係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認兩
31 造均因系爭土地分割而蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，應

01 以兩造共有人應有部分比例分擔之，方不致失衡，爰諭知兩
02 造訴訟費用負擔之比例如附表二「應有部分比例」欄所示。
03 十、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
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 十一、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
07 項、第80條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主
08 文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

10 民事第二庭

11 審判長法官 紀文惠

12 法官 楊珮瑛

13 法官 王育珍

14 正本係照原本作成。

15 不得上訴。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日

17 書記官 簡曉君

18 附表二：系爭土地共有人應有部分

19

編號	共有人	應有部分比例
1	溫福淦	1/12
2	溫福靈	1/12
3	溫雅茜	1/48
4	溫欣潔	1/48
5	溫惠婷	1/48
6	梁美幸	1/48
7	溫永泰	1669/7560

(續上頁)

01

8	溫范連嬌	1/12
9	溫永之	1/12
10	溫思現	1/12
11	溫光之	1/27
12	江佳穗	1/120
13	林逸宏	11/540
14	林莉敏	11/540
15	鍾梅珍	26/1080
16	溫宏勝	1/12
17	溫永結	2/70
18	溫永騰	1/70
19	溫永能	1/70
20	溫永吉	1/70
21	溫秋蘭	1/70
合計		1