

最高法院民事判決

112年度台上字第24號

上訴人 彭博彥
訴訟代理人 熊賢祺律師
上訴人 宋宛臻
彭彥穎

彭正富
彭義聰
彭嘉彬
彭進榮
彭雪官
陳錦娘
陳奕銓
陳奕琦

陳奕煌
陳奕鈞
陳興洋

彭羅秋菊
彭舒嫻
彭靜鈴
彭智櫻
彭金靜
彭德豐
彭月娥
被上訴人 彭韓琪
彭大山
彭忠一
彭韓臺

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年7月26日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（108年度重上更二字第9號），提起一部上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於主文第四項分割土地及第五項命補償金額，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

一、本件係分割共有物之訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。上訴人彭博彥提起合法上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於同造當事人宋宛臻以次20人，爰併列該20人為上訴人，合先說明。

二、被上訴人主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○小段244地號（下稱244地號）及同小段244-1地號（下稱244-1地號）土地（下合稱系爭土地），應有部分各如原判決附表（下稱附表）所示【上訴人宋宛臻自王美萍受讓原共有人彭國智應有部分，並承當訴訟；上訴人彭正富受讓原共有人彭正瑩應有部分，經原審裁定准其承當訴訟；上訴人陳錦娘以次6人（下稱陳錦娘6人）、第一審共同被告彭博晃及訴外人彭朝益繼承原共有人彭阿隘應有部分，彭博晃於原審程序進行中死亡，由陳錦娘6人繼承，彭朝益於起訴前已死亡，由上訴人彭羅秋菊以次7人（下稱彭羅秋菊7人）繼承，被上訴人於原法院更審時追加該7人為被告，業經原審判決命辦理繼承登記；第一審共同被告彭柱於原審程序進行中死亡，上訴人彭進榮繼承其244-1地號土地應有部分，並於原審承受訴訟；被上訴人彭大山受讓原共有人彭廖秋英244-1地號土地應有部分，並承當訴訟；被上訴人彭忠一受讓原共有人彭謹芳應有部分，並承當訴訟】，系爭土地無不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟無法協議分割等情。爰求為將系爭土地為適當分割之判決（被上訴人請求辦理繼承登記、協同向地政機關辦理244地號土地面積更正為1355平方公尺之訴，已獲勝訴判決確定）。

01 三、上訴人彭博彥抗辯：系爭土地應依原判決附圖（下稱附圖）
02 二方案為分割，不同意補償。上訴人彭彥穎、彭嘉彬、彭進
03 榮、彭正富、彭雪官、宋宛臻同意附圖一方案及找補金額；
04 上訴人彭羅秋菊、彭德豐、彭金靜、彭靜鈴、彭月娥同意附
05 圖二方案。

06 四、原審將第一審關於系爭土地分割方法部分之判決廢棄，改判
07 如附圖一所示之分割方法（即主文第四項），及命如原判決
08 附件（下稱附件）二所示之金錢補償（即主文第五項）。理
09 由如下：

10 (一)兩造分別共有系爭土地，應有部分各如附表所示，系爭土地
11 使用分區鄉村區、使用地類別乙種建築用地，並無不能分割
12 之情形，兩造無不分割之約定，惟無法協議分割。雖系爭土
13 地之共有人及應有部分比例不盡相同，惟2筆土地相鄰，且
14 彭謹芳、彭大山、彭韓琪（下稱彭韓琪3人）、王美萍、彭
15 彥穎、彭正富、彭嘉彬、彭廖秋英、彭進榮、彭雪官於更一
16 審時，表明同意系爭土地合併分割，上開10人之244-1地號
17 土地應有部分合計為182/348；彭韓琪3人、王美萍、彭彥
18 穎、彭正富、彭嘉彬、彭雪官之244地號土地應有部分合計
19 為310/348，均已逾1/2，彭韓琪3人就系爭土地均具應有部
20 分，各該土地應有部分均已有過半數之共有人同意合併分
21 割，且部分共有人之建物跨連系爭土地，244地號土地為袋
22 地，為促進土地利用，避免土地過度細分，依民法第824條
23 第5項、第6項之立法意旨，應予合併分割，俾使系爭土地之
24 使用更合乎經濟效益，及符合大多數共有人之意願。

25 (二)系爭土地以鋸齒狀相連，地形非平整，僅彭義聰、陳錦娘6
26 人、彭羅秋菊7人及彭博彥未占有使用系爭土地，其他共有
27 人均以建物占有使用系爭土地，雖建物均未經保存登記，然
28 係供共有人長久以來居住之用，其中有加強磚造三層建物，
29 系爭土地上並有供兩造祭祀之公廳及共用之水塔，如採變價
30 分割，將使兩造失去安身立命之處所，尚非允當。

(三)附圖一方案為彭忠一、彭大山、彭韓琪、彭彥穎、彭正富、彭嘉彬、彭進榮、彭雪官、宋宛臻所贊成，且大部分係依共有人在系爭土地上之使用現況為分割，按使用情形取得建物所坐落之土地。系爭土地僅西南側鄰接約3米鄰里道路而對外聯接興社街，其餘各邊均與其他土地毗鄰，整體屬單面臨路之土地，為因應土地使用現況，並使分割後之土地有適宜之對外聯絡道路，留設編號03(A)+I2(B)、01+03(B)、02+05坵塊為共用道路，其中I2(B)無須延伸至編號J2最東側之末端，即可使分割後之J1+J2區域能直接利用系爭土地而對外通行，避免全體共有人過度負擔共有道路之面積，且保留編號04需共用之公廳，除彭韓琪分得編號C2之土地外，無面積過小之畸零地，每個區塊均屬方正，有利使用。即編號A、B依序分歸彭忠一、彭雪官取得；編號C2、C1因彭韓琪與彭韓臺表示不願維持共有，依其原應有部分比例依序分由彭韓琪、彭韓臺取得；編號D分歸彭嘉彬取得；編號E1、E2、I1、I2(A)分歸宋宛臻取得；編號F1、F2分歸彭彥穎取得；編號G、H1、H2、H3分歸彭正富取得；編號L、M依序分歸彭進榮、彭大山取得。系爭土地經扣除公廳、共用道路、既存建物，僅剩編號K、J1、J2屬面積較為完整之空地，由彭韓臺及彭博彥父子分得，無過度損害其權益，編號K通行最便利，分歸彭韓臺，編號J1、J2分歸彭博彥，較符合大多數人之利益及意願。244-1地號土地上之水塔及其周圍土地即位於編號03(A)部分土地內，長期供共有人使用，分割後亦供眾人行走或取水之用，由共有人保持共有為適宜，編號03(A)+I2(B)、01+03(B)、02+05坵塊，為緊臨各坵塊共用道路兩側之土地坵塊利用對外通行，分歸取得上開緊鄰坵塊共用道路兩側之土地坵塊共有人，各依其所取得之土地坵塊面積（即受益土地面積）之比例如附件一所示維持共有。編號04係供祭祀彭氏祖先之公廳，分歸使用公廳祭祀之共有人取得，並以祭祀使用者及房份比例分擔，彭博彥為彭韓臺之子，由彭韓臺代表，依大房彭正富、彭彥穎；二房彭忠一、

01 彭大山、彭韓臺、彭韓琪、彭雪官、彭進榮；三房彭嘉彬，
02 各房房份比例各1/3分擔如附件一所示維持共有。

03 (四)因分配土地之位置、地形、面寬、縱深、臨路狀況等各有不
04 同，其土地之價值不同，且彭義聰、陳錦娘6人及彭羅秋菊7
05 人應有部分細微而未受分配，依民法第824條第3項規定，分
06 得土地價值超出其應有部分換算價值者，應補償未受分配，
07 或分得土地價值不足其應有部分換算價值者，始得謂公平。
08 經囑託正心不動產估價師聯合事務所依各共有人分得土地價
09 格，較其應有部分價值之溢價、減損情形為鑑定結果，認各
10 共有人原應有部分之權利價值及分割後取得土地之權利價
11 值，其增減差額如附件二所示，並以之作為其相互間補償金
12 額計算之依據。

13 (五)從而，系爭土地應採附圖一方案分割，及如附件二所示金額
14 補償。

15 五、本院廢棄上揭原判決之理由：

16 (一)按定共有物分割之方法，立法授權由法院裁量，法院裁量權
17 之行使，除須符合法律規定（例如民法第824條，建築法第4
18 4條，農業發展條例第16條等）外，亦須符合適當性原則。
19 故法院為共有物之裁判分割者，應依職權斟酌共有人之意
20 願、利害關係、共有物之性質、使用狀況、分得部分所得利
21 用之經濟效用、共有人對共有物之依賴程度（例如高齡生存
22 配偶就婚姻生活之住宅、殘疾者之交通方便性）或生活上有
23 密不可分之依存關係（例如滿足其與家人適足住房權）等，
24 而定適當、公平之分割方法。而建地之分割，法院所採分割
25 方法，原則上應以分割結果得建築房屋，始符合經濟效用。
26 又建築法第42條本文規定：「建築基地與建築線應相連接，
27 其連接部分之最小寬度，由直轄市、縣（市）主管建築機關
28 統一規定」，臺中市建築管理自治條例第10條第1項本文、
29 第13條第3款規定：「建築基地臨接計畫道路、廣場、市區
30 道路、公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，應申請指
31 定（示）建築線」、「建築基地與建築線接連部分之最小寬

01 度，規定如下：……三、以私設通路連接建築線者，不得小
02 於建築技術規則所定私設通路之最小寬度」。另建築基地法
03 定空地分割辦法第3條第3款、第4款規定：「建築基地之法
04 定空地併同建築物之分割，非於分割後合於左列各款規定者
05 不得為之。……三、每一建築基地均應連接建築線並得以單
06 獨申請建築。四、每一建築基地之建築物應具獨立之出入
07 口」。

08 (二)查系爭土地為乙種建築用地，為原審確定之事實。彭博彥於
09 事實審抗辯：附圖一編號J1及J2之土地，對外無任何相連之
10 通路，無法申請建築線指定，喪失規劃建築之可能，且違反
11 上開建築基地法定空地分割辦法之規定，其分得該部分土地
12 之價值，與其他共有人分得土地之價值相差懸殊，對其不公
13 平等語（原法院更一審卷三第51頁、卷五第18、19頁），核
14 屬重要之防禦方法，原審就此未於判決理由中說明取捨之意
15 見，已有判決不備理由之違法。次查J1及J2土地是否能申請
16 指定建築線興建房屋？攸關該部分土地價值之計算及分割方
17 法是否妥適之判斷，自應釐清。又原判決所示之分割方法是
18 否符合上開法令之規定，並兼顧經濟效用及全體共有人之利
19 益？亦滋疑問，有待究明。本件事實未臻明確，本院尚無從
20 為法律上之判斷。

21 (三)上訴論旨，指摘上揭原判決不當，求予廢棄，非無理由。又
22 本件事實未明，無行言詞辯論之必要，附此敘明。

23 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
24 項、第478條第2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日

26 最高法院民事第五庭

27 審判長法官 魏 大 曉

28 法官 林 玉 珮

29 法官 高 榮 宏

30 法官 胡 宏 文

31 法官 林 麗 玲

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官 柳 秋 月

03 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日