

最高法院民事判決

114年度台上字第1066號

上訴人 蘇宗禧

余陳麗珠

余傑庭

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

陳慶合律師

上訴人 程黃省

林信宏

李昭雄

李伍玉英

李冠德

李佳貞

李冠逸

蔡素真

林榮士

林榮添

林登基

林瀚儒（原名林榮義）

林清輝

林雪甘

蘇俊清

鐘秀敏

戴文成

程謝秋英

洪國騰

王士誠

林建弘

被 上 訴 人 郭 兆 雯

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1月22日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（112年度上字第50號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件分割共有物訴訟，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，上訴人蘇宗禧、余陳麗珠、余傑庭(下稱蘇宗禧3人)上訴之效力，及於同造未提起上訴之程黃省以次22人，爰併列其等為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：兩造共有坐落○○市○○區○○段372、382地號土地（下分稱地號，合稱系爭土地），應有部分各如原判決附表（下稱附表）一之一、附表二之「原應有部分比例」欄所示（2筆土地之共有人僅余陳麗珠、余傑庭不同，其餘共有人及應有部分均相同）。系爭土地無依法令不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟迄未達成分割協議等情。爰依民法第823條、第824條規定，求為將372、382地號土地依序依原判決附圖（下稱附圖）二之一（伊原主張附圖二方案，嗣依李昭雄、林信宏、林清輝、李伍玉英、戴文成、洪國騰、李冠逸、李冠德、李佳貞<下稱李昭雄9人>意見，修正附圖二暫編地號372(11)再分出372(19)，為附圖二之一）及附表一之一、附表二為分割，並按附表四之一、附表五為金錢補償之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

三、上訴人抗辯：

(一)蘇宗禧3人則以：共有人間雖未訂立書面分管契約，惟系爭土地上之建物均於民國60年前後建竣，共有人間就各自占用位置成立默示分管契約，系爭土地之分割方案應避免損及建

01 物，被上訴人主張附圖二之一分割方案，會使余陳麗珠、余
02 傑庭共同使用之附圖三（地上物現況圖）編號H建物北側1至
03 2樓之樓梯及1、2樓浴室遭拆除，應以附圖一之一（伊等原
04 主張附圖一分割方案，依李昭雄9人意見，修正為附圖一之
05 一）分割方案為妥。又372、382地號土地分別為商業區、住
06 宅區，建蔽率及容積率均不同，法院囑託社團法人高雄市不
07 動產估價師公會指派歐亞不動產估價師聯合事務所（下稱歐
08 亞事務所）出具之不動產估價報告書（下稱估價報告），將2筆
09 土地視為同一評價單元、以3層樓透天厝予以估價，與現況
10 不符，土地評估之單價前後矛盾，復未將相鄰之嫌惡設施列
11 入扣減標準，不足作為金錢補償之依據；且余陳麗珠就372
12 地號土地分割取得面積增加約33.7%，竟須補償其他共有人
13 較原應有部分增加約74%，蘇宗禧分割取得面積減少59.89
14 平方公尺，竟須補償其他共有人高達新臺幣334萬4613元，
15 顯不合理。

16 (二)程黃省、林登基、鐘秀敏、蘇俊清以：同意採取附圖一之一
17 或二之一之分割方案，系爭土地南側臨○○路000巷之通道
18 （即附圖暫編地號372(18)、382(4)，下稱南側通道）由臨路、
19 通行者維持共有。金錢補償部分，對估價報告無意見。

20 (三)李昭雄9人以：同意採取附圖二之一之分割方案，暫編地號3
21 72(11)、372(19)以南北向劃為二塊，由李昭雄、林信宏各自取
22 得。南側通道應由全體共有人維持共有。金錢補償部分，以
23 估價報告為依據。

24 (四)程謝秋英、林雪甘則以：同意採取附圖二之一之分割方案，
25 金錢補償部分，對估價報告無意見等語，資為抗辯。

26 四、原審廢棄第一審就372、382地號土地所為按附圖二、附表
27 一、附表二分割方案及金錢補償之判決，改依序依附圖二之
28 一及附表一之一、附表二為分割，並按附表四之一、附表五
29 為金錢補償，無非以：

30 (一)372、382地號土地相鄰，使用分區分別為商業區、住宅區，
31 依地籍測量實施規則第224條規定，不得合併分割。系爭土

01 地無依法令不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定，惟迄
02 未達成分割協議，被上訴人依民法第823條第1項規定訴請裁
03 判分割，洵屬有據。

04 (二)上訴人、被上訴人各主張以附圖一之一或附圖二之一方案為
05 分割。二者不同處，僅在於余陳麗珠與被上訴人依序分取附
06 圖暫編地號372(16)、372(17)之面積（附圖一之一為162.76、3
07 7.93平方公尺；附圖二之一為145.42、55.27平方公尺），
08 其餘共有人分得之位置及面積均相同。若採取附圖一之一分
09 割方案，遷就H建物坐落現況，372(16)、372(17)分割線歪斜扭
10 曲不規則，均難有效利用；加計分擔南側通道之面積，被上
11 訴人分得40.2平方公尺，較應有部分換算面積減少15平方公
12 尺，余陳麗珠溢分42.33平方公尺，二者增減差距過大，應
13 非妥適。若採取附圖二之一分割方案，因H建物老舊，將該
14 建物北側1至2樓樓梯及衛浴坐落之土地畫歸372(17)，由被上
15 訴人取得，則372(16)、372(17)分割線較方正平整，加計分擔南
16 側通道之面積，被上訴人、余陳麗珠分取57.54平方公尺、1
17 50.59平方公尺，與各自應有部分換算面積（55.27平方公
18 尺、125.6平方公尺）僅溢取2.34平方公尺、24.99平方公
19 尺，差距較附圖一之一分割方案為小。兩相比較，採取附圖
20 二之一分割方案較為允妥。

21 (三)綜觀勘驗筆錄、正射影像圖、現場照片，系爭土地北臨○○
22 路，東臨○○路，南側通道（即附圖二之一所示暫編地號37
23 2(18)及382(4)土地）非僅專供系爭土地南側建物之住戶對外通
24 行，可供多數不特定人通行連接至○○路，宜由全體共有人
25 各按應有部分比例維持共有。又李冠逸、李冠德及李佳貞同
26 意就暫編地號372(8)之土地，按各1/3維持共有。另考量系爭
27 土地上建物及地上物之使用現況（所有人或事實上處分權人
28 如附表三所示），依各自坐落位置予以分割，再由溢分土地
29 之共有人以金錢補償其他未能按應有部分完足分取土地之共
30 有人。審酌系爭土地使用情形、整體利用之經濟效益、共有
31 人意願、全體共有人利益，將372、382地號土地各分割如附

圖二之一及附表一之一、附表二所示。另參諸估價報告、歐亞事務所111年10月19日、同年11月7日之補充說明函所列各項估價因素及鑑估價格，重新核算兩造分割後土地之價值（林信宏取得面積較原鑑估之分割方案二減少1.175平方公尺，李昭雄增加1.175平方公尺），按附表四之一、附表五所示金額互為補償，為適當之分割方案等詞，為其判斷之基礎。

五、本院之判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。是共有人分割共有物之自由，於法令有所規定時即受到限制。次按直轄市或縣（市）地政機關於其管轄區內之土地，得斟酌地方經濟情形，依其性質及使用之種類，為最小面積單位之規定，並禁止其再分割。又直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築，為土地法第31條第1項、建築法第44條所明定。故法院定土地之分割方法，除斟酌各共有人意願、使用情形、分配取得共有物之價值、經濟效用，符合公平經濟外，尤應注意分割方法是否符合土地最小分割面積、建築基地寬度及深度之規範，以免產生畸零地。另分割方法是否會造成分割後土地與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用之袋地，為維護共有人之利益，自應併予斟酌，以免滋生日後糾紛，均不受共有人主張分割方法之拘束。

(二)查372、382地號土地相鄰，使用分區分別為商業區、住宅區，依地籍測量實施規則第224條規定，不得合併分割，為原審所認定（見原判決第6頁）。依高雄市畸零地使用自治條例第4條第1款規定，「商業區」側面應留設騎樓之建築基地，如正面路寬超過7公尺至15公尺，其最小寬度及深度不得小於7.1公尺、15公尺（即面積106.5平方公尺）；其他建

01 築基地之最小寬度及深度不得小於4公尺、15公尺（即面積6
02 0平方公尺）。如正面路寬7公尺以下，側面應留設騎樓之建
03 築基地，其最小寬度及深度不得小於6.6公尺、11公尺（即
04 面積72.6平方公尺）；其他建築基地之最小寬度及深度不得
05 小於3.5公尺、11公尺（即面積38.5平方公尺）；「住宅
06 區」正面路寬7公尺以下，建築基地之最小寬度及深度不得
07 小於3公尺、12公尺（即面積36平方公尺）。查372地號土地
08 （商業區）北臨○○路，東臨○○路，附圖二之一分割方案
09 臨○○路（即東側）之暫編地號372(6)、372(7)面積未達38.5
10 平方公尺，372(5)、372(8)、372(9)、372(17)面積均未達60平方
11 公尺，且372(5)至372(9)土地西側與372(4)、372(9)土地間之分
12 割線彎曲凹凸不平。另暫編地號372、372(11)、372(12)、372
13 (19)，面積亦未達38.5平方公尺；暫編地號382(1)、382(3)（住
14 宅區），面積小於36平方公尺。暫編地號372(11)、372(12)、37
15 2(13)、372(19)、382(1)形式上觀察四面似均無通路，有○○市
16 ○○○○○○○地政事務所112年5月24日函可稽（見原審卷
17 二第115-117頁）。原審未先查明○○路、○○路之路寬，
18 附圖二之一之分割方案就上開各暫編部分，是否符合高雄市
19 畸零地使用自治條例第4條第1款之規定，會否造成畸零地；
20 及有無產生袋地致分得之共有人不能為通常使用之情事，均
21 有研求釐清之必要，乃未詳查細究，逕認該分割方案為適
22 當，自嫌速斷。

23 (三)再觀系爭土地之土地登記謄本，其上均無登記建物建號之記
24 載（見一審卷三第177、183頁），似見系爭土地上之建物均
25 為未經保存登記之違章建築或地上物（車庫、鴿舍、倉庫、
26 鐵皮屋）；上訴人蘇宗禧3人亦陳報：地上物多為60年前後
27 所建。倘若非虛，在本件以分割土地為目的，系爭土地上已
28 使用50年之久之未經保存登記建物或地上物，究竟有無保存
29 之經濟價值及實益？若有，其經濟價值與土地（素地）相
30 較，是否有留存，甚至遷就地上物現況進行分割之必要？在
31 在與本件分割方案妥適與否，攸關頗切。乃原審未遑調查審

01 認，逕依地上物現狀採取扭曲不平整之分割方案，與維護共
02 有人利益、創造土地分割價值之精神多所違背，亦欠允洽。
03 (四)再分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，
04 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困
05 難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，如共
06 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
07 錢補償之，民法第824條第2項1款、第3項定有明文。查附表
08 一之一編號20至24、附表二編號19至23之共有人林榮添、林
09 榮士、林建弘、林嘉斌、林瀚儒、王士誠，及附表二編號24
10 之共有人余傑庭均未分得372、382地號土地南側通道（即附
11 圖二之一所示暫編地號372(18)及382(4)土地）以外之任何土
12 地，在對於系爭土地毫無使用之狀況下，是否仍須分擔南側
13 通道而與其他有分取土地之人保持共有？是否單純給予其等
14 金錢補償更能簡化南側通道土地共有關係，更符合其等利
15 益？原審未詳查細究，逕使未分得系爭土地之共有人與其餘
16 共有就南側通道保持共有，有再予斟酌餘地。上訴論旨，
17 指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

18 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
19 478條第2項，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 14 日

21 最高法院民事第七庭

22 審判長法官 林 金 吾

23 法官 陳 靜 芬

24 法官 高 榮 宏

25 法官 藍 雅 清

26 法官 蔡 孟 珊

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 林 蔚 菁

29 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日