最高法院民事判決

114年度台上字第108號

上　訴　人　陳　　娥（兼田淑燕之承當訴訟人）

訴訟代理人　蔡 素 惠律師
上　訴　人　謝 琇 虹
訴訟代理人　林 雅 儒律師
上　訴　人　洪 慈 妏
　　洪 子 芸
　　洪 德 華
　　洪 吉 生
　　洪 煙 銅
　　洪 敬 洲
　　洪 柏 村
　　陳 火 秋
　　吳 三 明
　　吳 政 昌
　　吳 青 霏
　　吳 雯 惠
上 5人共同
訴訟代理人　李 永 裕律師
　　洪 棕 順
　　洪 江 川
　　洪 進 登
　　洪 進 忠
　　洪 三 寶
　　葉洪彩香
　　洪 錦 河
　　陳 秀 瓊
　　洪 肇 陽
　　洪 國 賓

被 上訴 人　吳 慧 美
訴訟代理人　盧 江 陽律師
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年8月28日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度上易字第355號），提起一部上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於分割方法及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。上訴人陳娥、謝琇虹提起合法上訴，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洪慈妏以次22人，爰併列該22人為上訴人，合先說明。

二、被上訴人主張：兩造共有臺中市西屯區永林段690地號土地(下稱系爭土地)，應有部分各如原判決附表（下稱附表）二所示，系爭土地並無不分割之協議，亦無物之使用目的不能分割之情形，兩造無法協議分割，爰依民法第823條第1項規定，求為系爭土地先位按原判決附圖（下稱附圖）一及附表三之分割方案（下稱A案）分割，並依附表七所示方案為找補，備位依附圖二及附表四之分割方案（下稱B案）分割，並依附表八所示方案為找補之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

三、陳娥、上訴人陳秀瓊以：伊自民國77年起於附圖三（與附表五所列分割方案合稱C案）所示編號C1位置耕作，其他共有人亦依各自應有面積於特定位置耕作，且依C案分割後之土地較為方正，系爭土地應按C案分割，並依附表九所示方案為找補；謝琇虹、上訴人洪慈妏、洪子芸（下稱謝琇虹3人）、洪江川、葉洪彩香、洪錦河以：同意依B案分割；上訴人洪德華、洪吉生、洪煙銅、洪敬洲、洪柏村以：A案、B案較符合共有人原使用位置並尊重多數共有人意見，洪德華分配之土地希望與上訴人陳火秋、吳三明、吳政昌、吳青

霏、吳雯惠（下合稱陳火秋5人）、被上訴人（下合稱陳火秋6人）之被繼承人吳中庸分得之土地相鄰，以利互換，故請求先位依A案，備位依B案分割；陳火秋5人以：同意被上訴人之分割方案；上訴人洪棕順以：系爭土地上有伊、洪錦河、謝琇虹3人共有之附圖四編號D所示未辦保存登記建物（門牌臺中市西屯區西屯路3段179號，下稱系爭建物），其餘土地均耕作短期作物，不影響系爭土地分配與點交，B案將使較多共有人面臨臺中市都會園路（下稱都會園路），且均具有相當面寬，A案、C案將致系爭建物前庭車輛無法進出及迴轉，C案分配予上訴人洪肇陽之部分，與其使用位置不同，B案鑑價後，系爭土地因陳火秋6人細分土地致價值下降，應由其等負擔價值減損；上訴人洪國賓、洪肇陽以：系爭土地應按第一審判決附表一及附圖一方案（下稱D案）分割；上訴人洪三寶以：對於分割方案沒有意見；上訴人洪進登、洪進忠未於原審審理時到庭，亦未具狀陳述意見，其於第一審審理時以：系爭土地應按第一審判決附表二及附圖二方案分割等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審所為系爭土地按D案分割之判決，改判該土地按A案分割，並依附表七所列方案為找補，係以：系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表二所示。系爭土地無法令規定不能分割之限制，且亦無因物之使用目的不能分割或有不分割約定之情事，兩造未能協議分割，被上訴人得請求裁判分割。系爭土地為都市土地之農業區，僅東側直接臨接都會園路，有高低落差180公分，並興建擋土牆，北側得經臺中市西屯區永林段689地號土地之泥土私設道路（路寬約4公尺，下稱系爭私設道路）通行至都會園路，該土地上現有洪錦河、謝琇虹3人之被繼承人洪志雄、洪棕順共有之系爭建物，陳秀瓊、陳娥、洪煙銅、洪國賓、洪肇陽、洪敬洲、洪柏村現分別使用系爭土地如附圖四所示位置、面積種植作物。B案編號B1、B2土地均呈狹長型，不利於分得B1、B2土地之共有人，而A案編號A1、A2土地，及C案編號C

1、C2土地則均較為方正，A案分割後各共有人取得土地之整體價值為新臺幣（下同）6億5,989萬4,667元，高於C案分割後各共有人取得土地之整體價值6億5,909萬0,877元，且經較多數共有人同意，對兩造並無何不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形，A案應屬公平。另系爭土地分割後，各共有人分配位置、利用價值、基地寬度、深度、土地形狀及面臨道路之數量及寬度均有不同，價值亦有異，參以系爭土地往北可連通至大臺中都會公園及大肚山臺地，往南可連通東海大學及東海商圈，沿都會園路得連接至臺灣大道6段，以便連接臺中市龍井區、沙鹿區等，該土地周遭區域公共設施缺乏，運輸便利性普通，民生必須要件取得之便利性及主要產業之勞力資源供應狀態欠佳，訴外人華信不動產估價師聯合事務所比較分析系爭土地與比較標的之區域因素及個別因素差異，求取調整率後出具不動產估價報告書所載系爭土地按A案分割後，各共有人所取得之土地價值如附表六所示，堪稱公允，故應依附表七所列方案為找補等詞，為其主要論據。

五、按定共有物分割之方法，法院有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平。系爭土地東側直接臨接都會園路，有高低落差180公分，並興建擋土牆，北側得經系爭私設道路通行至都會園路，為原審認定之事實。依臺中市政府112年6月26日府授建養工市六字第1120172376號函記載：「……二、經查現況都會園路沿線皆有設置擋土牆，另系爭路段為都會園路主要銜接鄰近道路，部分支線路段亦有於路口設置擋土牆，經本府確認為早期開闢道路時，考量既有農地與銜接道路高程差，為防止汛期期間大量泥水由農地排放至道路，造成用路人使用安全而一併設置，故該擋土牆係屬本府維護道路附屬設施。」（見原審卷

二251頁），而附圖一所示A案編號A2土地北側為A案編號A1土地，A案編號A2土地並未臨系爭私設道路，似見分得A案編號A2土地之共有人無法逕自拆除A案編號A2土地與都會園路間之擋土牆以連接都會園路，其若欲經系爭私設道路通行至都會園路，則須通過A案編號A1之土地。倘若如此，系爭土地若按A案分割，分得A案編號A2土地之共有人是否無法連接道路，而影響該土地之使用情形？A案分割方法能否達紛爭一次解決？是否公平、合理、妥適？非無進一步研求之餘地。原審未詳為深究，遽依A案為判決，尚有未洽。上訴論旨，指摘原判決關於分割共有物部分不當，求予廢棄，非無理由。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人死亡者，於其繼承人未為繼承登記以前，不得分割共有物。系爭土地原共有人洪志雄於113年6月29日死亡，所遺系爭土地應有部分有無辦理繼承登記，尚屬不明，案經發回，併請注意及之。

六、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478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　13　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　周　舒　雁

法官　吳　美　蒼

法官　陳　容　正

法官　蔡　和　憲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　24　　日