最高法院民事判決

115年度台上字第732號

上　訴　人　張雅惠

訴訟代理人　陳惠伶律師

被 上訴 人　陳祝榮

陳俊傑

陳政昇

陳明宗

陳明正

陳明全

黃秀美

陳金柱

陳金村

陳祝興

陳政哲

陳敬涵

陳奇賢

洪健雄

陳俐蕊

陳俐婷

陳明枚

吳黃看

陳耀洲

陳志堅

陳宏錕

洪健文

陳昭琴（兼陳張雪雲之承受訴訟人）

陳愛惠（兼陳張雪雲之承受訴訟人）

陳惠娟

陳翰霆
陳慶蓉
陳克典
陳麗華
陳高忠
陳麗靜
陳思瑾

江克偉
江良宜
江克立
許崇賓律師即蔡陳育之遺產管理人

林世傑
林泰安
林采蓉
温正男

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11月26日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（110年度重上字第142號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件上訴人主張：兩造共有坐落○○市○○區○○○段000、000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）一所示，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。系爭土地上之建物多已老舊，均未辦保存登記，且共有人眾多，若採原物分割，分配土地難期方整，不利土地利用等情。爰依民法第823條、第824條規定，求為將系爭土地變

價分割，或依原判決附圖（下稱附圖）三及附表四之㈠為分割，並按附表四之㈡為金錢補償（下稱乙案）之判決。

二、被上訴人：

㈠江克偉、江良宜、江克立、陳祝榮、陳祝興、陳奇賢、陳明全、陳明正、陳政昇、洪健雄、吳黃看、陳耀洲、陳志堅、洪健文、陳高忠、陳思瑾、陳俊傑、黃秀美、陳金村、陳金柱、陳俐蕊、陳俐婷、陳明枚以：部分共有人長期居住於系爭土地上之建物，不同意變價分割。請以共有人使用現況，依附圖二及附表三之㈠為分割，並按附表三之㈡為金錢補償（下稱甲案）。

㈡溫正男以：同意變價分割或採乙案分割。

㈢許崇賓律師即蔡陳育之遺產管理人以：同意變價分割。

㈣陳敬涵則以：分割方案無意見等語，資為抗辯。

三、原審廢棄第一審分割方案，改依甲案為分割方案及金錢補償，無非以：

㈠000、000地號土地相鄰，為住宅區建地，各共有人應有部分如附表一所示，2筆土地僅部分共有人相同，不符合併分割要件，又無不能分割之情事，共有人亦無不得分割之約定，惟迄未達成分割協議，上訴人依民法第823條第1項規定訴請裁判分割，洵屬有據。

㈡系爭土地雖有部分地勢高低落差，000地號土地（面積2190.18平方公尺）東側與同段000地號土地相鄰，局部呈凹狀，南側臨○○市○○區○○路○○巷（下稱便行巷）；000地號土地（面積2413.52平方公尺），西側略狹長，東側大致方整，並有南北走向之便行巷00弄橫越，可知系爭土地面積大、臨路區域長、地形方整、共有人分配區塊可整合，且土地上有附表二所示多棟未辦保存登記地上物，由附表二所示之共有人居住、使用，該等共有人對系爭土地具密不可分之依存關係，以原物分割並無困難，變價分割難謂適當之分割方法。

㈢甲案原則按各共有人使用現況為分配，應拆除建物之共有人吳黃看、洪健雄、陳金村、陳政昇、陳明全、陳明正、陳俊傑、洪健文同意此案，其等已知將來須拆除地上物而不反對。又在000地號、000地號土地原供通行位置，依序規劃附圖二編號000(X)、000(W)為通路，供分得臨路土地者通行。附圖二編號000(M)雖未直接臨路，但與編號000(F)均分配予上訴人，得經由編號000(F)連接編號000(X)通行至便行巷；温正男分得編號000(G)亦未臨路，但與陳金村分得之編號000(K)（已移轉登記予温正男之子温承翰）相鄰，此2筆土地可整合往南通行至便行巷，是各筆土地均可對外通行，分割後之土地地形尚屬方整，或可保留現有房屋，或與分割後相鄰土地共同規劃建築，或保留空地為停車或其他使用，並為到庭多數共有人同意。乙案僅少部分參照使用現況為分配，致多數共有人需拆除建物及遷居。又上訴人明知系爭土地地上物情況複雜，於取得土地應有部分後，隨即起訴請求裁判分割，並將自己與温正男分配相鄰及臨便行巷最精華區塊，且將附表一編號2原共有人陳煥卿之繼承人陳昭琴13人於000地號、000地號分配之土地，細分成11筆，每筆面積小、地形狹長，屬畸零地，難以整合，不利土地開發利用，亦不符多數共有人利益。審酌系爭土地使用現狀、整體利用之經濟效益、各共有人之利益及意願，採甲案將系爭土地分割如附圖二及附表三之㈠所示。另參諸不動產估價報告書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，按附表三之㈡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。

四、查原審被上訴人陳張雪雲於111年1月13日死亡，其繼承人雖有陳昭琴、陳愛惠、陳惠娟3人，嗣由陳昭琴、陳愛惠2人繼承陳張雪雲於000地號、000地號土地之應有部分，並辦妥分割繼承登記（各筆土地此次繼承各取得1024分之1，見原審卷六第101頁、第121頁）。陳惠娟未繼承此部分土地，其2筆土地之應有部分僅登記各為10752分之25，原審未遑注意

及此，遽命陳惠娟為陳張雪雲之承受訴訟人，並於附表一將陳惠娟000地號土地之應有部分列為21504分之71，尚欠允洽。另按以私設通路連接建築線者，不得小於建築技術規則所定私設通路之最小寬度。基地應與建築線相連接，其連接部分之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路長度大於20公尺者，其寬度不得小於5公尺。私設通路為單向出口，且長度超過35公尺者，除因地形無法供車輛通行等外，應設置汽車迴車道。此觀臺中市建築管理自治條例第13條第3款、建築技術規則建築設計施工編第2條第1項第3款、第3條之1之規定即明。查系爭土地為住宅區建地，依附圖二之甲案分割，於000地號、000地號土地原供通行位置，設置編號000(X)、000(W)為基地內通路等情，為原審認定之事實。惟附圖二000(X)通路為單向出口，000(W)為原有之便行巷00弄，有附圖二、勘驗筆錄及附圖在卷可稽（見原審卷四第100頁至第103頁、第111頁、第113頁），原審未查明此2通路之長度、路寬，倘000(X)長度超過35公尺，應設置迴車道；000(W)長度大於20公尺，其寬度不得小於5公尺。若000(X)、000(W)此二通路不符前述自治條例及建築技術規則之規定，分得臨路二側之共有人能否以其分得土地合法建築使用？均有研求釐清之必要，乃原審未詳查細究，逕認甲案為適當之分割方案，不無可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、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　　115　　年　　6　　月　　17　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　張　競　文

法官　王　怡　雯

法官　吳　美　蒼

法官　蔡　孟　珊

本件正本證明與原本無異

書　記　官　王　宜　玲

中　　華　　民　　國　　115　　年　　6　　月　　30　　日