

最高法院民事判決

115年度台上字第81號

01
02
03 上 訴 人 陳暉暄
04 訴訟代理人 陳義斌律師
05 上 訴 人 陳禹峰
06 陳松本
07 呂滿足
08 陳金水
09 陳光雄
10 被 上 訴 人 李銘彥

11 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9
12 月16日臺灣高等法院第二審判決（113年度上字第180號），提起
13 上訴，本院判決如下：

主 文

14
15 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

- 17 一、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必
18 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
19 陳暉暄上訴之效力，及於同造未提起上訴之陳禹峰以次5
20 人，爰將之併列為上訴人，合先敘明。
- 21 二、被上訴人主張：兩造共有坐落新竹市○○（原判決誤載為
22 ○）段000地號土地（下稱系爭土地），應有部分如原判決
23 附表（下稱附表）一所示。系爭土地無不能分割之約定及情
24 事，惟不能達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824
25 條規定，求為依附表三所示方案（下稱丙案）分割之判決。
- 26 三、上訴人陳暉暄、陳光雄則以：依新竹市政府民國111年8月11
27 日府都建字第1110117203號函（下稱新竹市政府111年8月11
28 日函）所載，可知附表二所示方案（下稱乙案）如其附圖編
29 號（下稱編號）C所示土地因鄰接計畫道路，而無須再以編
30 號E所示土地作為唯一通行道路，並可直接申請指定建築線
31 及建造執照。又乙案與丙案之差異為乙案係將其編號E所示

01 土地分割予伊等共有，分得面積36.61平方公尺；丙案則係
02 將其編號E所示土地，分割予被上訴人及上訴人陳金水共
03 有，分得面積45.62平方公尺；惟上開方案均不影響上訴人
04 陳禹峰以次3人（下稱陳禹峰3人）取得系爭土地之應有部
05 分。伊等同意如以乙案分割，取得編號D所示土地之陳金水
06 得通行編號E所示土地至對外巷道，陳金水並可獲較丙案高
07 之補償金，可見採乙案分割為宜。陳禹峰3人則以：同意採
08 乙案分割，陳松本及陳禹峰並願就分得之土地，按伊等應有
09 部分比例維持共有；又系爭土地鑑價過高，致伊等應補償金
10 額過高。陳金水則以：伊所有門牌號碼新竹市○○區○○路
11 000巷（下稱000巷）0號房屋坐落於乙案及丙案編號D所示土
12 地，不論採乙案或丙案分割，伊希冀能取得實際路權各等
13 語，資為抗辯。

14 四、原審維持第一審所為依丙案所示方法分割，及各共有人依附
15 表所示金額互為補償之判決，駁回上訴人之上訴。理由如
16 下：

17 (一)系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表一所示。又
18 系爭土地無因法令規定，或因物之使用目的不能分割之情
19 事，亦未以契約訂有不分割之期限，兩造未能達成分割協
20 議，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁
21 判分割系爭土地，即屬有據。

22 (二)系爭土地上分別有門牌號碼000巷0、0、0、0號房屋（下各
23 稱0、0、0、0號房屋），依序坐落於乙案或丙案之編號C、
24 D、B、A所示位置，其中0號、0號房屋依序為被上訴人、陳
25 金水所有，均未鄰道路，現須經由乙案或丙案之編號E部分
26 土地對外通行；0號房屋為陳松本、陳禹峰共有，0號房屋為
27 呂滿足所有。兩造同意將上開房屋坐落之各該基地部分分歸
28 各房屋之所有人取得，並同意就乙案、丙案擇一為分割方
29 法。

30 (三)依新竹市政府112年6月19日府都建字第1120087707號函（下
31 稱新竹市政府112年6月19日函）就乙案、丙案分割方法之意

01 見可知，編號C所示土地鄰接計畫道路現尚未開闢，該基地
02 申請使用執照須另有私設通路連接至000巷，為符合建築技
03 術規則建築設計施工編（下稱技規）第2條規定，丙案之分
04 割配置方式較乙案可行。又丙案編號E所示土地現狀本即供
05 編號C、D所示土地作為對外通行之土地，由0、0號房屋所有
06 人即被上訴人與陳金水取得並維持共有，其2人自可通行編
07 號E所示土地而無須取得他人之同意，且在編號C所示土地申
08 請建造執照時，亦僅須取得陳金水之同意，將之作為私設通
09 路。惟如採乙案，將其編號E所示土地分由上訴人與陳光雄
10 共有，顯不利於分得編號C、D所示土地之被上訴人與陳金水
11 對外通行，及就編號C所示土地申請建築等各項，難認適
12 當。是依系爭土地之現況、利用情形、共有物之性質，各共
13 有人就分得部分均能對外通行、經濟效用，及兩造意願等
14 情，認系爭土地以丙案為分割方法，符合兩造利益。

15 (四)系爭土地採丙案分割後，各共有人分得土地之面積與其等原
16 應有部分之比例受分配不同，應按兩造分得土地價值之高低
17 互為補償。參酌黃小娟不動產估價師事務所之估價報告書，
18 各共有人單獨取得土地價值如附表「各共有人取得之土地總
19 價值」欄所示，應由分配土地價值較高之陳禹峰3人、被上
20 訴人各按附表「應給付補償金額」欄所示金額，補償陳光
21 雄、陳金水、陳暉暄各如附表「應受補償金額」欄所示金
22 額。

23 五、本院之判斷：

24 (一)按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有
25 人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取
26 得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補
27 償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數
28 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分
29 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比
30 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
31 互相移轉之本旨。原審將系爭土地原物分割予共有人，因各

01 共有人分割取得之土地價值與其土地應有部分折算之價值差
02 異部分，雖為提出補償及受領補償之諭知，惟僅概括諭知補
03 償及受領補償之共有人及其金額，而未諭知每一應為補償者
04 對於每一受補償者應為給付之金額，致各應為補償者與應受
05 補償者間如何給付，未臻明確，原判決關於金錢補償部分既
06 有可議，其分割方法即屬不當。

07 (二)查原審於113年8月29日準備程序，固將「兩造同意就分割方
08 案中之乙案、丙案擇一方案為分割」列為兩造不爭執事項而
09 由兩造確認（見原審卷186、187頁），惟陳金水並未到庭，
10 亦未於原審提出書狀就此為陳述（見同上卷183頁），乃原
11 審遽謂兩造同意就乙案、丙案擇一為分割方法，已有可議。
12 又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其
13 方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之
14 利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符
15 合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。技規第2條第1
16 項規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度
17 應在二公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標
18 準：一、長度未滿十公尺者為二公尺。二、長度在十公尺以
19 上未滿二十公尺者為三公尺。三、長度大於二十公尺為五公
20 尺。四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面
21 積合計在一、〇〇〇平方公尺以上者，通路寬度為六公
22 尺。」。依新竹市政府111年8月11日函記載：「…本案分割
23 方案中，均將『乙』或『丙』分割後土地視為可單獨申請建
24 造執照之建築基地說明：…(二)(D)基地為裏地，與建築線
25 不相連接，應取得私設通路通行同意書，且私設通路之最小
26 寬度則應依據建築技術規則建築設計施工編第2條規定辦
27 理。」（見一審卷(二)67、68頁）；而新竹市政府112年6月19
28 日函回覆：「…D地號土地為裏地，無論乙、丙案2案E地號
29 土地分割配置方式，作為鄰接D地號土地作為私設通路使
30 用，其私設通路寬度均不足，私設通路寬度均未符合技規第
31 2條規定。」（見同上卷354頁）。則倘系爭土地依丙案分

01 割，分得編號D所示土地之共有人陳金水，似將無法在其分
02 得土地上合法建屋使用，果爾，能否謂未減損其分得土地利
03 用之經濟效益，而為適當之分割方法，即非無疑。乃原審未
04 詳為審酌，遽謂系爭土地以丙案為分割方法，符合兩造利
05 益，不免速斷，自有判決理由不備之違誤。上訴論旨，指摘
06 原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

09 中 華 民 國 115 年 3 月 10 日

10 最高法院民事第四庭

11 審判長法官 彭 昭 芬

12 法官 蘇 芹 英

13 法官 林 純 如

14 法官 蘇 姿 月

15 法官 游 悅 晨

16 本件正本證明與原本無異

17 書記官 郭 麗 蘭

18 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日