臺灣高等法院臺中分院民事判決

106年度上字第4號

上　訴　人　吳清海
訴訟代理人　賴俊宏律師
上　訴　人　林寅
　　張美月
　　林士賢
上三人共同
訴訟代理人　林錦隆律師
複代理人　周美瑩律師
視同上訴人　吳昭雄
　　吳連森
　　吳森霖
　　吳福田
　　林昶全
被上訴人　王正喬
　　王瀚儀
共　同
訴訟代理人　李宣毅律師
　　莊家亨律師
複代理人　余柏儒律師

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國105年10月28日臺灣臺中地方法院104年度重訴字第441號第一審判決提起上訴，本院於民國107年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有如附表一所示之土地，應合併分割，並採用附圖甲案分割方法分割，亦即附圖甲案A部分土地分歸上訴人吳昭雄、吳連森、吳森霖、吳福田、吳清海分別共有，應有部分比例如附表二所示；附圖甲案B部分土地分歸林寅、張美月、林士賢、林昶全分別共有，應有部分比例如附表三所示。

三、兩造應依附表四所示金額相互補償。

四、第一、二審訴訟費用，由兩造按附表五所示比例分擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、本件係分割共有物事件，訴訟標的法律關係對全體共有人應合一確定，故上訴人吳清海、林寅、張美月、林士賢提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴效力及於原審同造之吳昭雄、吳連森、吳森霖、吳福田、林昶全等5人，爰均列為視同上訴人（下稱上訴人）。

二、上訴人吳連森、吳森霖、吳福田未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：

㈠坐落臺中市○○區○○段000000000000000000000000地號5筆土地（下合稱系爭土地）分別為兩造所共有，應有部分各如【附表一】所示。系爭土地並無因使用目的或法令而有不能分割之情形，然各共有人無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割。關於分割方法，系爭土地相毗鄰，其上分別經部分共有人或第三人興建廠房使用，占有關係複雜；且由各筆土地地理位置觀之，倘採取原物分割，恐將形成袋地中之袋地現象，難以原物分割，為利日後最大經濟效用，並避免各共有人因原物分割後尚須處理地上物之窘境，系爭土地應以變價分割、由共有人按應有部分比例分配變價所得價金為宜等情，求為判決：如原判決主文第一項所示。

㈡於本院補陳述：願意受現金補償，不分受土地，就本院囑託永業不動產估價師事務所計算補償金額，對於該所以民國（下同）107年9月10日函送之「補充計算報告書」（下稱「補充計算報告」）計算之甲案、乙案「各共有人間應相互補償金額」沒有意見。

二、上訴人則以：

㈠林寅、張美月、林士賢等3人部分：

⑴系爭土地應分割如附圖甲案（下稱甲案）所示，其中編號「甲案A」部分（即系爭1062、1063地號）分歸吳昭雄、吳連森、吳森霖、吳福田、吳清海（下合稱吳昭雄等5人）依【附表二】所示比例維持共有；編號「甲案B」部分（即1097、1098、1108地號）分歸林寅、張美月、林士賢、林昶全等4人（下合稱林寅等4人）依【附表三】所示比例維持共有；另各共有人間依「補充計算報告書」之甲案「各共有人間應相互補償金額」互為補償。

⑵系爭1062、1063地號2筆土地，現況由吳昭雄等5人（即吳家兄弟）占用，搭建廠房出租，而該2筆土地面積不大，細分將影響土地價值，分歸渠等5人保持共有，不必拆除建物又可繼續收取租金，對渠等5人最為有利。而系爭1097、1098、1108地號3筆土地，地形不規則又未臨路，分歸林寅等4人保持共有，能繼續作為農業使用，最符合經濟效益。至於吳家兄弟在系爭1097、1098、1108地號土地上現況雖占用部分土地搭建違章鐵皮屋出租，但其搭建廠房使用農地已違反相關法令，本應拆除。

㈡吳清海部分：

⑴系爭土地應分割如附圖乙案（下稱乙案）所示，其中編號「乙案A」部分（即系爭1062、1063、1108地號）分歸林寅等4人依【附表三】所示比例維持共有；編號「乙案B」部分（即1097、1098地號）分歸吳昭雄等5人依【附表二】所示比例維持共有；另各共有人間依「補充計算報告書」之乙案「各共有人間應相互補償金額」互為補償。

⑵如依甲案分割，吳昭雄等5人合計將需補償其他共有人高達四千多萬元，如此高額之補償金，渠等5人實在無力負擔，恐將衍生更多問題，明顯不利於全體共有人。

㈢林昶全部分：同意採甲案分割，意見同林寅、張美月、林士賢等3人。不同意乙案，若採乙案，林寅等4人就分得吳家兄弟現占用搭蓋鐵皮廠房部分，需拆除廠房，然拆除後卻依現

行法令無法取得建築線興建房屋，將無法利用分得之土地。

㈣吳昭雄部分：主張採乙案分割，意見同吳清海。

㈤吳連森、吳森霖、吳福田部分：未於言詞辯論期日到場，亦未曾提出聲明，而據渠等3人前陳述意見大致同吳清海，並同意吳昭雄等5人就分得土地保持共有。

三、原審判決：系爭土地採變價分割，所得價金由兩造各按如附表一所示之應有部分比例分配。林寅等4人上訴聲明：主張採甲案分割。吳清海、吳昭雄上訴聲明：主張採乙案分割。吳連森、吳森霖、吳福田部分：未提出聲明（意見同吳清海）。被上訴人答辯聲明為：上訴駁回。

四、兩造（吳連森、吳福田未到場）經本院整理及簡化爭點，並告知爭點整理協議與爭點整理結果效力之不同後，同意成立爭點整理協議如下：

㈠兩造不爭之事項：

⑴系爭土地分別為兩造所共有，應有部分各如【附表一】所示，系爭土地並無因使用目的或法令而有不能分割之情形，兩造亦無法達成分割協議。

⑵系爭1062、1063地號土地使用分區為住宅區，1097、1098、1108地號土地為農業區。

㈡兩造爭執之事項：

⑴系爭土地裁判分割之方案為何？

⑵若兩造間應相互補償，其補償金額為何？

㈢兩造不再提出其他爭點。

五、本院之判斷：

㈠被上訴人起訴主張：系爭土地分別為兩造所共有，應有部分各如附表一所示，系爭1062、1063地號土地使用分區為都市計畫住宅區，系爭1097、1098、1108地號土地為都市計畫農業區，其中1097地號土地之地目為建地，系爭土地並無因使用目的或法令而有不能分割之情形，兩造亦無法達成分割協議等情，業為兩造所不爭，並有土地登記簿謄本、使用分區證明書影本在卷足參（見原審卷一第45至59頁、第139至141

頁），故被上訴人請求裁判分割，應予准許。

㈡系爭土地應准許合併分割：

⑴按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第5項、第6項定有明文。

⑵系爭土地均為相鄰之不動產，且如附表一所示，且部分土地共有人相同，部分共有人於上開土地上興建有建物，故被上訴人請求合併分割，且過半數共有人以上同意合併分割，本院審酌符合全體共有人利益，依前揭法律規定，亦應准許。

⑶又系爭土地共有人中，林寅等4人表明願維持共有（見本院卷一第65頁）；另吳昭雄5人亦表明願意維持共有（見本院卷一第194頁），故均應准許。

㈢系爭土地應採附圖甲案分割方案分割，其理由如下：

⑴系爭1062、1063地號土地為住宅區，系爭1097、1098、1108地號土地為農業區，其中系爭1097地號土地之地目為建地；系爭土地呈南北向依序相連，地形多處凹角，尚非方正，系爭1062地號土地東南側、系爭1098地號土地東側臨接廣場用地之同段1099地號土地，另系爭1098地號土地東側、系爭1108地號土地東側聯接同段1099-1、1100、1107地號計畫道路等情，業有土地使用分區證明書及地籍圖在卷足參（見本院卷二第49至51頁），又上開1099地號廣場用地於都市計劃用書如無禁止作為道路使用，得視為道路及申請建築線之指定等情，亦有臺中市政府都市發展局函文一份在卷足參（見原審卷一第107至109頁）。

⑵又系爭土地上之地上物占用情形，業經臺灣臺中地方法院104年度重訴字第404號拆屋還地事件囑託測量，並有土地複丈成果圖在卷足參（見原審卷一第116頁），且原審法院到場勘驗認：系爭土地除前揭土地複丈成果圖所示之鐵架造建物

、廁所外，於廣場上尚有一間福德宮，宮前廣場上搭設有鋼造棚架；另系爭1108地號土地部分為菜園，部分土地上有鐵皮建物及水泥地面等情，又上訴人吳清海於前揭勘驗程序中陳述：前揭複丈成果圖上鐵架造建物，除系爭1063地號土地上之D3建物為其所有，系爭1062地號土地上之A、B、C2、D1建物、系爭1097、1098地號土地上之C1、D2、D4、D5、E建物為上訴人吳昭雄等5人所共有等語，業有勘驗筆錄附卷可稽（見原審卷一第113至116頁），並有現場照片附於鑑定報告可參（見鑑定報告附件一）。

⑶又系爭1062、1063地號土地上建物，目前均得經由B部分建物與福德宮間通路，經由1099地號廣場用地對外通行至1099-1、1100地號土地上之計劃道路等情，業經本院到場勘驗，並有現場照片在卷足參（見本院卷一第177至182頁）。

⑷本院審酌上開事證，認：

①系爭1063地號土地上建有吳清海所有之前揭D3建物，另系爭1062地號土地上另有吳昭雄等5人共有之A、B、C2、D1建物已如前述，系爭1062、1063地號土地面積共計1178.52平方米，而前揭建物占用面積898.06平方米，已高達上開兩筆土地面積之76.2%，採用甲案分割，吳昭雄等5人可免拆除前揭建物而得繼續使用前揭建物，對吳昭雄等5人並無不利；另林寅等4所分得之1097、1098、1108地號土地相連，有助於增進土地之利用。

②又吳昭雄等5人分得之系爭1062、1063地號土地，其上建物目前均經由前揭福德宮前通路對外通行亦如前述，如於本件分割後，吳昭雄等5人於拆除林寅等4人分得之C1建物後，得於C2建物留設通行道路，即可讓D1、D3建物亦得經由福德宮前通路而對外通行，且依前揭函文所示，上開建地日後仍得以1099地號廣場用地申請指定建築線，吳昭雄等5人既可保留目前該兩筆土地上之建物，日後亦可申請重新建築，對吳昭雄等5人應屬有利。

③因系爭土地凹角甚多，其中系爭1097、1098地號土地相毗

鄰，凹角呈鈍角，較不妨礙土地之使用；系爭1062、1063地號土地相鄰，北方雖有鈍角之凹角，然因屬建地而可將凹角部分留設為法定空地，日後影響土地使用之情形較輕；另1108地號土地之攔腰凹角幾乎成直角，致該土地最窄處依附圖比例尺換算僅有7.5米，故該筆土地之地形最不利於土地之整體利用。基於上開土地之地形狀況，甲案分歸吳昭雄等5人，系爭1062、1063地號土地之地形較不影響渠等利益，而地形缺點較少之系爭1097、1098地號土地與地形缺點最多之系爭1108地號土地一併分歸林寅等4人，稍可緩和地形不利對林寅等4人之影響，故就土地地形影響土地利用因素而言，甲案對共有人利益較符公平。

④吳昭雄等5人雖主張採用乙案分割，惟若採乙案分割，吳昭雄等5人及吳清海必須拆除系爭1062、1063地號土地上之前揭建物，對吳昭雄等5人未必有利。又乙案將地形缺點最少之系爭1097、1098地號土地分歸吳昭雄等5人取得，而將地形缺點多之系爭1062、1063地號土地與系爭1108地號土地分歸林寅等4人所有，且分得土地又被吳昭雄等5人分得之系爭1097、1098地號土地分隔，此分割方法對林寅等4人顯屬不公，自不足採信。

⑤又吳昭雄等5人雖陳稱如採甲案，吳昭雄等5人無法負擔補償金等情，然林寅等4人表明吳昭雄等5人均具資力足以負擔補償金，本院審酌前揭補償金係依各共有人分割前與分割後應有部分權利價值差額計算得出，本屬公平，且依吳昭雄等5人曾具狀表明於系爭土地周邊尚有同段1110、1134、1130、1113、1135、1099其他共有土地，並請求將上開土地一併於本件裁判分割等情（見本院卷一第122至125頁），顯見吳昭雄等5人並非無資力負擔補償金甚明，故渠等前揭陳述，仍無法讓本院採用較不公平之乙案分割。

⑥另吳昭雄等5人雖於本院前揭具狀將系爭土地之其他土地一併納入本件裁判分割，惟本件係由被上訴人起訴請求裁判分割，吳昭雄等5人並未能舉證證明系爭土地以外之共

有土地有得合併分割之證據，且未經本件其他共有人同意合併分割，本院自無法將上開系爭土地外之土地，一併納入分割，附此敘明。

⑸綜上，本院認甲案之分割方案，較符合共有人利益，且有利於系爭土地之利用，應屬妥適之分割方案，應予採認。

㈣兩造分得土地與原應有部分土地價值差異，應以附表四金額，相互補償：

⑴按裁判分割共有物，法院以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。

⑵本院雖以原物分割而採用甲案分割方案，然各共有人分得部分之價值，與原共有土地應有部分權利價值仍有所差異，本件經原審囑託永業不動產估價師事務所鑑定及本院囑託該所再行補充計算，經該所函覆附圖甲案分割方案兩造所應相互補償之金額如附表四所示（見該所補充計算報告書第4頁），且兩造就前揭鑑定補償金額均無意見，故本院自應採認。

㈤綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，且共有人請求合併裁判分割，吳昭雄等5人、林寅等4人表明維持共有，均有理由，應予准許。爰審酌系爭土地之使用現狀、各共有人之利益、意願及兩造所提方案之優劣，兼顧兩造利益等情，認系爭土地應採用附圖甲案分割，兩造互為補償金額如附表四所示。原審未審酌共有人意願而採取變價分割，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

㈥末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因

本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依原共有土地應有部分權利價值比例即如附表五所示比例分擔，始為公平，附此敘明。

(七)本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，均無礙於本院前揭審認，本院自毋庸逐一論駁，附此敘明。

丙、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　15　　日

民事第七庭　審判長法　官　王　銘

法　官　郭妙俐

法　官　陳毓秀

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書（須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　王朔姿

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　15　　日

【附表一】：共有人應有部分

土地坐落：臺中市大里區南湖段						
編號	共有人姓名	1062地號應有部分	1063地號應有部分	1097地號應有部分	1098地號應有部分	1108地號應有部分
1	王正喬	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1
2	王瀚儀	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1
3	林寅	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	400000分之68344

（續上頁）

4	吳昭雄	14400分之550	0	32分之1	192分之5	192分之5
5	吳連森	14400分之440	0	0	48分之1	48分之1
6	吳森霖	14400分之550	0	32分之1	192分之5	192分之5
7	吳福田	14400分之550	0	32分之1	192分之5	192分之5
8	吳清海	14400分之550	8分之1	32分之1	192分之5	192分之5
9	林士賢	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1
10	林昶全	8分之2	8分之2	8分之2	8分之2	100000分之30865
11	張美月	14400分之960	8分之1	8分之1	8分之1	100000分之2049

【附表二】：吳昭雄等5人「分割後維持共有比例」

姓　名	分割前應有部分權利價值 (新臺幣：元)	分割後維持共有比例 (即分割前應有部分權利價值比例)
吳昭雄	2,843,860元	千分之170
吳連森	2,046,932元	千分之122
吳森霖	2,843,860元	千分之170
吳福田	2,843,860元	千分之170
吳青海	6,156,924元	千分之368
合　計	16,735,436元	全部（1/1）

【附表三】：林寅等4人「分割後維持共有比例」

姓　名	分割前應有部分權利價值 (新臺幣：元)	分割後維持共有比例 (即分割前應有部分權利價值比例)
林　寅	16,219,797元	千分之225
林士賢	14,808,609元	千分之205
張美月	9,665,833元	千分之134
林昶全	31,421,976元	千分之436
合　計	72,116,215元	全部（1/1）

【附表四】：各共有人間應相互補償金額：

甲案：

應受補償金額		林寅	林士賢	張美月	林昶全	王正喬	王瀚儀	合計
應給付金額		2,959,876	2,727,347	1,768,813	5,727,195	14,808,609	14,808,609	
吳昭雄	7,277,240	503,260	463,723	300,746	973,779	2,517,866	2,517,866	7,277,240
吳連森	5,216,446	360,745	332,404	215,580	698,021	1,804,848	1,804,848	5,216,446
吳森霖	7,277,240	503,259	463,724	300,746	973,779	2,517,866	2,517,866	7,277,240
吳福田	7,277,240	503,259	463,723	300,746	973,779	2,517,867	2,517,866	7,277,240
吳清海	15,752,283	1,089,353	1,003,773	650,995	2,107,837	5,450,162	5,450,163	15,752,283
合計		2,959,876	2,727,347	1,768,813	5,727,195	14,808,609	14,808,609	42,800,449

【附表五】：訴訟費用負擔比例

編號	共有人姓名	應負擔訴訟費用之比例
1	王正喬	千分之125
2	王瀚儀	千分之125

（續上頁）

3	林寅	千分之140
4	吳昭雄	千分之23
5	吳連森	千分之18
6	吳森霖	千分之23
7	吳福田	千分之23
8	吳清海	千分之52
9	林士賢	千分之125
10	林昶全	千分之266
11	張美月	千分之80