

臺灣高等法院臺南分院民事判決

106年度重上字第58號

上訴人
即原告 葉添松
訴訟代理人 李家鳳律師
上訴人
即被告 葉楊秀美
葉弘彬
共同
訴訟代理人 李孟仁律師
吳信文律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國106年4月21日臺灣臺南地方法院第一審判決（103年度重訴字第243號）提起上訴，本院於108年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有如附表一所示土地、如附表二所示建物，應分割如附表三所示。

第一、二審訴訟費用由葉添松、葉楊秀美、葉弘彬按各三分之一應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件上訴人即原告葉添松主張：如附表一所示土地、附表二所示建物為兩造所共有，應有部分各為3分之1（附表一所示5筆土地及附表二所示6筆建物，下稱系爭不動產），兩造間就系爭不動產並無不分割之協議，亦無不能分割之情形，惟兩造迄今無法達成分割之協議。若依伊所主張附圖一之分割方案所示，將如附圖一所示708、709、710、677-12、764(1)部分土地，及其上同段197、198建號建物（即門牌號碼為臺南市○○區○○○路○○○巷○○○號）、200、202建號建物（門牌號碼為臺南市○○區○○○路○○○巷○○號房屋），分歸予伊單獨所有；如附圖一所示764(2)、(3)部分土地，及其上同段199及201建號建物（門牌號碼亦為臺南市○○區○○○

路○○○巷○○號)均分歸予上訴人即被告葉楊秀美、葉弘彬，依原應有部分比例維持共有，則除伊所分得之土地及廠房均甚為完整而利於使用外，另葉楊秀美、葉弘彬所分得之土地及建物，亦可與相鄰為葉楊秀美所有同段765地號土地及其上廠房整體利用，且可由765地號土地進出臺南市○○區○○路，兩造分得之土地並各有通路得對外進出，而就伊所受分配之不動產價值不足於應有部分處，則由葉楊秀美、葉弘彬依歐亞不動產估價師聯合事務所(下稱鑑定機關)所鑑得甲案之金額，補償伊新臺幣(下同)4,392,086元，可使系爭不動產於分割後達到最大效益等情，爰依民法第824條第2項第1款、第3項、第5項之規定，請求分割系爭不動產如附圖一所示等語。

二、上訴人即被告葉楊秀美、葉弘彬則以：

- (一)系爭不動產應有部分3分之1係葉弘彬借名登記予葉添松，葉添松並非系爭不動產之共有人，不得本於所有權人之身分請求分割系爭不動產。
- (二)倘若鈞院認葉添松訴請分割共有物於法有據，然基於下列理由，伊等不同意葉添松提出之分割方案：
 - 1.系爭不動產自購置迄今，均供密格內衣股份有限公司(下稱密格公司)、葉楊秀美、葉弘彬分別作為工廠及自家住宅使用，且伊等現仍居住於此，不論是工作或生活，均與系爭不動產有著密不可分之依存關係；葉添松自101年6月與葉楊秀美、葉弘彬2人絕裂遷出，苟依葉添松主張之分割方案，不僅有破壞建物結構之虞，就整體利用而言，亦將大幅減損其原有價值，不符系爭不動產之最大經濟效益。
 - 2.如依葉添松分割方案，葉楊秀美、葉弘彬將分得附圖一編號764(2)所示之土地，該土地確係袋地，葉楊秀美、葉弘彬損失權益甚鉅。鄰地765地號土地固為葉楊秀美單獨所有，然並非系爭分割標的土地，即便鄰地765地號土地願准系爭土地借道通行，亦無改於依葉添松分割方案將造成分配給葉楊秀美、葉弘彬土地是「袋地」之事實。

01 3.若依葉楊秀美、葉弘彬主張之附圖二之分割方案，葉楊秀美
02 、葉弘彬分得如B部分土地及其上同段199、200、201、202
03 建號建物（即門牌號碼臺南市○○區○○○路○○○巷○○號房
04 屋），而由葉添松分得A部分所示土地及其上197、198建號
05 建物（即門牌號碼臺南市○○區○○○路○○○巷○○○○號房屋
06 ），兩造分得土地均有臨路，不僅葉添松分得土地建物，有
07 獨立之出入門戶，葉楊秀美、葉弘彬分得部分亦得由200建
08 號、202建號對外與○○○路000巷道聯絡，提高土地使用價
09 值；又兩造分配取得之建物均有獨立樓梯可供使用，生活機
10 能互不受影響。

11 (二)199、210建號建物（地下室除外）原本建物，早於80年至82
12 年間已拆除滅失，現存建物係密格公司出資重新興建而成，
13 自不得列入分割共有物標的，併列計算找補金額。葉楊秀美
14 、葉弘彬同意如附圖二所示之分割方案，惟不同意原審判決
15 依鑑定機關於105年12月29日所為第2次鑑定報告（下稱105
16 年12月29日鑑定報告）「戊案」鑑定結果之找補金額，伊等
17 主張應以第2次鑑定報告作成「己案」（分配標的不包括199
18 、201建號）之鑑定結果，亦即，葉楊秀美、葉弘彬應各給
19 付葉添松2,063,027元（計算式： $4,126,054 \div 2 = 2,063,027$
20 元），始屬適法。

21 三、原審判決依葉楊秀美、葉弘彬所提分割方法，依如附圖二所
22 示方案分割，並命葉楊秀美、葉弘彬各補償葉添松3,050,38
23 0元。兩造對原審判決之分割方法，均聲明不服提起上訴。

24 (一)葉添松上訴聲明：1.原判決廢棄。2.兩造共有之系爭不動產
25 ，應分割如附表三所示（即附圖一所示之分割方法）及金錢
26 補償。並對葉楊秀美、葉弘彬之上訴，答辯聲明：上訴駁回
27 。

28 (二)葉楊秀美、葉弘彬上訴聲明：1.原判決關於命葉楊秀美、葉
29 弘彬應各給付葉添松之金錢補償部分廢棄。2.上開廢棄部分
30 ，葉楊秀美、葉弘彬應各給付葉添松2,063,027元。並對葉
31 添松之上訴，答辯聲明：上訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項：

02 (一)系爭不動產為兩造共有，應有部分均為3分之1，兩造間並無
03 不分割協議，亦無不能分割之情形。

04 (二)葉楊秀美、葉弘彬為母子，均同意本件分割後兩人仍維持共
05 有，系爭不動產現由其二人居住使用，並提供訴外人密格公
06 司使用。

07 (三)系爭不動產中，708地號土地上建物為同段200建號建物，延
08 伸至同段764地號土地上之建物則係同段202建號建物，門牌
09 號碼為台南市○○區○○○路○○○巷○○號。而坐落同段709地
10 號、710地號土地上之建物為同段198建號建物，延伸至同段
11 764地號土地上之建物則係同段197建號建物，門牌號碼為台
12 南市○○區○○○路○○○巷○○號之1。坐落同段764地號土地
13 之原有1層（有地下層）鋼筋混凝土造建物，係同段201建號
14 建物，現況係4層建物（地下層仍保留）。而同樣坐落764地
15 號土地之原有2層鐵造建物，則係199建號建物，現況係3層
16 建物；201建號、199建號建物之門牌號碼均為台南市○○區
17 ○○○路○○○巷○○號。

18 (四)系爭不動產中之○○段764地號土地，西北方相鄰訴外人星
19 堡投資股份有限公司所有之同段712地號、762地號、763地
20 號土地，其間設有鐵皮圍籬，現況並無可供人車通行之道路
21 與764地號土地相接；東面相鄰同段707地號、706地號、705
22 地號、704地號、703地號等土地均係訴外人所有；東南方相
23 鄰葉楊秀美單獨所有之同段765地號土地；西南方相鄰訴外
24 人所有之同段761地號土地。

25 五、兩造爭執事項：

26 (一)系爭不動產應採原審判決如附圖一方案或附圖二方案分割較
27 為妥當？

28 (二)系爭不動產中，現有199建號、201建號建物是否仍為兩造共
29 有？若已非兩造共有，兩造應互相找捕之金額若干？

30 六、得心證理由：

31 (一)系爭不動產應採原審判決如附圖一方案或附圖二方案分割較

01 為妥當？

02 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
04 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有
05 人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
06 定有明文。復按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意
07 願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之
08 經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始
09 能謂為適當而公平（最高法院94年度台上第1149號判決意旨
10 參照）。經查：

- 11 1. 葉添松主張：系爭不動產為兩造所共有，應有部分各為1/3
12 一節，業據其提出系爭不動產土地及建物登記第二類謄本為
13 證（見調字卷第12-34頁）。葉楊秀美、葉弘彬雖辯稱：伊
14 為使家族經營之密格公司獲得銀行放寬貸款授信條件，於民
15 國（下同）86年10月29系爭不動產應有部分1/3以買賣為由
16 ，移轉登記與時任密格公司董事兼廠長之葉添松，以增加葉
17 添松之信用能力，成為密格公司貸款之保證人，葉弘彬與葉
18 添松實際上就系爭不動產係成立借名登記契約，葉添松並非
19 系爭不動產之共有人云云，然為葉添松所否認，葉弘彬因而
20 以前揭相同理由於另案起訴終止借名登記契約為由，依民法
21 第179條規定，請求葉添松將系爭不動產應有部分1/3移轉登
22 記返還與伊，經原審104年5月12日以103年度重訴字第237號
23 判決駁回其起訴，葉弘彬不服上訴後，亦經本院於105年4月
24 21日以104年度重上字第61號駁回其上訴，葉弘彬再向最高
25 法院提起上訴，亦經最高法院107年1月10日以107年台上字
26 159號裁定駁回上訴確定（下稱前案判決），前案判決認葉
27 弘彬主張系爭不動產應有部分3分之1係借名登記於葉添松名
28 下一節，並無法舉證，而為葉弘彬敗訴之判決，是葉弘彬既
29 無法證明就葉添松所有系爭不動產1/3應有部分兩造間有借
30 名契約之事實，則葉楊秀美、葉弘彬抗辯：葉添松所有系爭
31 不動產1/3應有部分係因葉弘彬借名登記之故，葉添松不得

01 本於共有人之身分請求分割系爭不動產云云，即屬無據。又
02 本件經原審依職權向臺南市永康地政事務所函詢結果，略以
03 ：系爭不動產「非屬民法第823條第1項所定不得分割之情形
04 ，若其土地內尚有合法建築物，依照建築基地法定空地分割
05 辦法第6條明訂，地政機關應依法院判決辦理」，有該事務
06 所103年10月27日所測量字第1030113844號函可稽（見原審
07 卷(一)第10頁），是以系爭不動產依據其使用目的，亦無不能
08 分割之情，葉添松訴請判決分割系爭不動產，即無不合。

09 2. 查系爭不動產中708、709地號土地東側均臨臺南市○○區○
10 ○路○○○巷，710地號土地東側與677-12地號土地連接亦與前
11 揭巷弄相鄰，前揭土地西側之764地號土地呈向西南方突出
12 之左右顛倒之L型，地形並不方正，現係透過南側葉楊秀美
13 所有之765地號土地通往臺南市○○區○○○路或北側他
14 人所有之677-10、711、712、762、763地號土地通往○○○
15 路000巷對外聯絡。另一方式則為穿過東北側708至710地號
16 土地上密格公司店面（附圖三A、A1、B、C建物）至○○○
17 路000巷（然此部分僅能供人員穿越，車輛並無法通行）；
18 而系爭土地上坐落有A、A1、B、C、D、E（E1至E3）、F、G
19 等建物，其落坐土地地號及面積均如附圖三所示，708地號
20 土地上建物為同段200建號建物（附圖三D部分），延伸至同
21 段764地號土地上之建物則係同段202建號建物（附圖三E2部
22 分），門牌號碼為台南市○○區○○○路○○○巷○○號。而坐
23 落同段709地號、710地號土地上之建物為同段198建號建物（
24 附圖三B、C部分），延伸至同段764地號土地上之建物則係
25 同段197建號建物（附圖三E1部分），門牌號碼為台南市○○
26 區○○○路○○○巷○○號之1。坐落同段764地號土地之原有1層
27 （有地下層）鋼筋混凝土造建物，係同段201建號建物（附圖
28 三F部分），現況係4層建物（地下層仍保留）。而同樣坐落
29 同段764地號土地之原有2層鐵造建物，則係同段199建號建
30 物（附圖三G部分），現況係3層建物；201建號、199建號建
31 物之門牌號碼均為台南市○○區○○○路○○○巷○○號等情，

業據本院會同勘驗現場屬實，製有勘驗筆錄、現場略圖及現場照片可稽（見本院卷(二)第123-124頁、127頁、129頁、131-165頁），並有台南市永康地政事務所104年2月25日所測量字第1040018494號函暨所附複丈日期104年1月23日複丈成果圖、（如附圖三所示，見原審卷(一)第107、108頁）、台南市永康地政事務所107年4月27日所登記字第1070040145號函暨檢送相關資料、107年6月26日所測量字第1070061299號函在卷足稽（見本院卷(二)第243-263、327頁），並為兩造不爭，堪信為真實（上開四(三)）。

3. 葉添松主張：希望依附圖一所示方案分割、葉楊秀美、葉弘彬則表示：希望依附圖二所示方案分割，兩造並表示附圖三所示各建物，均沿各筆土地建築線建築，無論依附圖一或附圖二方案分割，均無拆屋之問題（見本院卷(三)第34頁）。兩造復表明僅願就附圖一、附圖二所示二方案（不主張其他分割方案），請求法院擇一為判決分割。又系爭分割之土地，整體以觀，地形略呈東北及西南邊向外突出之S形，677-12、708、709、710等土地位東北邊，中間及西南邊為764地號土地，依附圖一、二等二分割方案，均得使兩造分得之土地不割裂，避免拆除地上物，有利於整體利用，符合經濟效益。本院爰依當事人之意願及系爭土地之整體經濟利益，就附圖一及附圖二兩方案分述其優劣如下。

4. 附圖一所示之方案：

(1) 葉添松主張應依附圖一所示，將677-12、708、709、710地號、編號764(1)部分土地，及前揭土地上建物（即197、198、200、202建號4筆建物，即附圖三編號A、A1、B、C、D、E1、E2）分予其所有，而將其餘土地（即附圖一編號764(2)、764(3)部分土地），及前揭土地上建物（199、201建號、即附圖三編號E3、F、G建物）分予葉楊秀美、葉弘彬保持共有。依此分割方案，較諸葉楊秀美、葉弘彬所提出之附圖二所示分割方案（容後5.述之），有①兩造所分得土地之面積與各共有人應有部分換算後之面積較為符合，葉楊秀美、葉

弘彬毋庸負擔鉅額金額之找補費用（依附圖一之方案分割葉楊秀美、葉弘彬應各給付葉添松2,063,027元，若依附圖二方案分割葉楊秀美、葉弘彬應各給付葉添松3,050,380元，見原審判決主文第一項）。②葉添松分得附圖一677-12、708、709、710地號、編號764(1)部分土地及附圖三編號A、A1、B、C、D、E1、E2建物；葉楊秀美、葉弘彬分得附圖一編號764(2)、764(3)土地及附圖三編號E3、F、G建物，其土地上建物分歸兩造所有，均可完整保留，且葉楊秀美、葉弘彬為母子，其等表明仍願按應有部分比例保持共有，則依附圖一之方案，葉楊秀美、葉弘彬分得編號764(3)、764(2)土地，可與葉楊秀美所有訴外之765地號土地合併利用，可提高土地整體利用價值。

(2) 又系爭土地除677-12、708、709、710土地臨○○○路000巷道路外，764地號土地為袋地，與公路並無適宜之聯絡（詳下(3)述之），677-12、708、709、710等臨路土地之價值顯然高於764地號土地，依附圖一之分割方案，葉添松分得677-12、708、709、710等臨路之土地，葉楊秀美、葉弘彬卻分得未臨路、價值較低764地號土地中764(2)、(3)部分，固有利益失衡之情，然此部分分割後土地價值之差異，業據原審囑託鑑定機關就附圖一所示分割方案，按各宗土地個別條件、臨路出入等因素評估兩造分得土地之價值，而鑑定互相應找補之金額（詳下(二)述之），並不致有不公平之情。

(3) 葉楊秀美、葉弘彬固抗辯：若按照附圖一之方案，葉楊秀美、葉弘彬二人分得之如附圖一編號764(2)、(3)地號土地為袋地，將無法透過分割予葉添松之708-710地號土地對外通行，764地號土地日後有無路通行及價值貶損之虞云云，並以葉弘彬曾於105年6月7日以葉添松所提附圖一分割方案，葉楊秀美、葉弘彬分得之764(2)向密格公司往來銀行即彰化商業銀行北臺南分行函詢貸款事宜，經該行以葉楊秀美、葉弘彬所分得之〔764(2)〕土地經其鑑估後，因認該土地無聯外道路可通行，依該行擔保品處理作業規範規定未准予核貸

，有彰化商業銀行北台南分行105年10月21日彰北台105字第270號函為據（見原審卷(二)第41頁）云云。惟查：

①葉添松主張：764地號土地並非袋地，平日通行方式有二1.由相鄰之712、762、763、677-10等地號土地通往○○○路000巷進出，或2.自相接相鄰葉楊秀美所有之765地號土地連接台南市○○區○○○路進出等語。查712、762、763地號土地前經密格公司向地主承租供通行之用，其後因故終止租約，且712土地亦出售予星堡保全公司，業據葉弘彬陳明在卷，因而現場架設鐵皮圍籬，並無法對外通行等情，亦據本院勘驗現場屬實，並有現場照片可稽（見本院卷(二)第123、139頁），是以葉添松主張之1.部分，現況已無法通行。至2.部分：因765地號上雖設有巷道可供764地號土地通往中山南路，然765地號上之巷道為私設，並非供不特定公眾通行之告示，而不可將之與「公路」等同視之，且765地號土地為葉楊秀美單獨所有，與本件分割共有物案件無關，自不能因765地號土地上目前有私設巷道，即謂764地號土地非袋地。況764地號土地未臨接建築線乙節，有台南市永康區公所107年12月12日所經建字第1070828786號函在卷可稽（見本院卷(二)第445頁），764地號土地現有之199、201建號建物，係由708、709、710地號土地上建物延伸建築而來，此由199、201號建物登記謄本上均記載「建物坐落地號：○○段0000-0000、0000-0000、0000-0000、0000-0000」（見原審新調字卷第26、30頁）等語自明。葉添松以：764地號土地現有合法之199、201建物存在為由，主張764地號土地可供建築使用，並非袋地云云，即無可採。葉楊秀美、葉弘彬抗辯：764地號土地為袋地乙節，即屬實情。

②然764地號土地分割前本為袋地，該土地無論何人分得任何部分均無法通行，並非因本件分割結果令其成為袋地而致其價值貶損，自無因本件分割案件而規劃道路之必要。故葉楊秀美、葉弘彬以764地號土地將成為袋地為由，反對葉添松所提附圖一所示之分割方案，並主張其等應依附圖二方案，

分得708地號土地，以供通行云云，並無可取。

- ③況葉楊秀美、葉弘彬抗辯：764地號土地須經由708、709、710土地對外通行，方不致成為袋地，因而應採附圖二所示方案（詳下5.述之）云云，因708、709、710土地上依序有附圖三所示D、C、B等建物，固可供人員行走穿越該等建物通行，究非「道路」，再觀諸708地號土地面積為70.88平方公尺、其上建物附圖三D部分面積67.16平方公尺；709地號土地面積為68.32平方公尺、其上建物附圖三C部分面積67平方公尺；710地號土地面積為54.21平方公尺、其上建物附圖三B部分面積54.21平方公尺，益徵上開708、709、710地號土地上幾乎全為建物佔滿，並無可供施設道路通行之空地，葉楊秀美、葉弘彬抗辯：764地號土地應有通行之道路，故其等應分得708地號土地（如附圖二所示方案），以供通行云云，即無可採。

5. 附圖二所示分割方案

- (1)葉楊秀美、葉弘彬主張應依附圖二之分割方案分割，係將677-12、709、710地號土地及764地號土地中如附圖二編號A部分，及其上197、198建號建物（即門牌號碼為臺南市○○區○○○路○○○巷○○○○號房屋整棟）分割予葉添松；708地號土地及其餘764地號土地（即如附圖二編號B部分），及上開土地上199、200、201、202建號建物（即門牌號碼為臺南市○○區○○○路○○○巷○○號房屋）分予葉楊秀美、葉弘彬2人共有。依此分割方案，則系爭土地之總面積為1120.61平方公尺（附圖二所示A及B之總和），葉添松僅分得136.44平方公尺（附圖二所示A部分面積），較諸葉添松就系爭土地之應有部分為 $\frac{1}{3}$ ，本應分得373.54平方公尺（計算式： $1120.61 \times \frac{1}{3} \div 373.54$ ，小數點後二位數以後四捨五入），大幅短少237.1平方公尺（計算式： $373.54 - 136.44 = 237.1$ ），縱令其分配不足部分可由葉楊秀美、葉弘彬2人依法以金錢找補，然葉添松因附圖二方案分割結果，較其原應分得之土地面積短少逾六成，不惟違反葉添松之意願，亦與民法第82

01 4第2項第1款「原則上以原物分配於各共有人」（民法第824
02 立法理由參照）之旨相悖，對葉添松至為不公，並非妥適之
03 分割方案。

04 (2)葉楊秀美、葉弘彬固抗辯：若依附圖二所示分割方案分割，
05 兩造所分得土地均臨○○○路000巷，價值較高，不會有成
06 為袋地而減損其價值云云，然查：764地號土地（附圖二所
07 示A部分西南側及B部分）本為袋地，對外並無可供通行之適
08 宜道路，無論何人分得任何部分均無法通行，並非因本件分
09 割結果令其成為袋地而致其價值貶損，已如上4.(3)①所述，
10 葉楊秀美、葉弘彬以依附圖二所示分割方案分割，不會有成
11 為袋地而減損其價值一節，難謂可採。

12 (3)葉楊秀美、葉弘彬又抗辯：系爭土地上之建物目前係供葉楊
13 秀美、葉弘彬之自家住宅，及密格公司廠房、辦公室使用；
14 依使用現狀而言，系爭不動產與葉楊秀美、葉弘彬於生活上
15 、工作上之依存關係甚密，苟率以葉添松主張附圖一為分割
16 方案，勢必嚴重侵害葉楊秀美、葉弘彬之居住使用權益云云
17 ，然系爭不動產（包含土地及建物）為兩造共有，應有部分
18 均為3分之1（見上開兩造不爭執事項(一)），葉添松本得依其
19 應有部分比例請求分割，且分割後勢必減少葉楊秀美、葉弘
20 彬二人對系爭建物之使用範圍，要不能因系爭土地上之建物
21 目前全為葉楊秀美、葉弘彬使用，作為本件應採葉楊秀美、
22 葉弘彬所主張附圖二所示分割方案之依據。

23 (4)葉楊秀美、葉弘彬又以：密格公司之登記地址、工廠登記、
24 營利事業登記、海關外銷進出口認證資料、銀行財務出入資
25 料、家族成員戶籍登記等，均係以「台南市○○區○○○路
26 ○○○巷○○號」為登記地址，且密格公司全區使用之電力配線
27 、自來水管線配置，亦是由347巷25號建物外部連接管線，
28 經347巷25號得土地建物內部管路配置，依附圖一分割方案
29 ，密格公司更動文書資料，亦將陷入無水無電可用之窘境云
30 云，惟本件系爭不動產分割後，葉楊秀美、葉弘彬必無法如
31 分割前使用系爭土地上全部建物，依附圖一所示分割方案，

01 現由葉楊秀美、葉弘彬經營之密格公司無法使用000巷00號
02 建物之門牌號碼，其經過677-12、708、709、710地號、編
03 號764(1)部分土地及197、198、200、202建號4筆建物（依附
04 圖一方案分歸葉添松取得）之水電管路亦應重行配置，此乃
05 本件分割共有物後之必然結果（蓋系爭建物本供葉添松兄弟
06 及葉楊秀美合資經營密格公司所用，興建之初，應無慮及水
07 電分流之問題，本件葉添松既訴請分割系爭不動產，建物之
08 水電管路勢必依分割之結果重行配置），自應透過向戶政機
09 關及水電公司申請救濟，要不得以此作為採用附圖二分割方
10 案有利於己之主張，葉楊秀美、葉弘彬上開所辯，無可採信
11 。

12 6. 綜上，系爭不動產依附圖一方案分割，再定其找補金額（詳
13 下(二)2.述之），確能平衡兩造共有人之利益，並於土地之經
14 濟效益無礙，應屬較適當之分割方案。

15 (二)系爭不動產中，現有199建號、201建號建物是否仍為兩造共
16 有？若已非兩造共有，兩造應互相找補之金額若干？

17 1. 葉楊秀美、葉弘彬抗辯：199建號、201建號建物，乃密格公
18 司出資重建，並非兩造共有之原建物，分割後不應計算找補
19 金額云云。經查：

20 (1) 證人林嘉慧於本院固證稱：「（是否知道201號建物，是否你
21 興建？）知道，是我們朴漢營造公司所蓋的，責任人陳聖河
22 。（誰叫你們去蓋的？）上訴人即被告葉楊秀美。」、「（
23 簽約名義人是上訴人即被告葉楊秀美還是密格內衣股份有限
24 公司？）上訴人即被告葉楊秀美，我都是跟上訴人即被告葉
25 楊秀美接洽，我不知道是否與密格內衣股份有限公司有關。
26 （工程款是跟何人收取？）上訴人即被告葉楊秀美。（何人
27 驗收？）上訴人即被告葉楊秀美」（見本院卷(三)第11頁），
28 依林嘉慧所證：201建號建物係葉楊秀美出面簽約、接洽、
29 並付款所興建，然簽約人係葉楊秀美抑或密格公司，林嘉慧
30 亦證稱：伊不知道。，則依林嘉慧證言，並無法證明「201
31 建號建物係密格公司出資興建，屬密格公司所有」一節屬實

。葉添松於原審固曾自稱：201建號建物係葉添松兄弟與葉楊秀美經營密格公司有成之獲利興建等語，然參諸葉添松與葉楊秀美原本合資經營密格公司，至101年間葉添松始退出密格公司之經營，此有葉添松名片、公司登記事項卡及手寫結算書可稽（見原審卷(一)第83頁、85頁反面、87頁），是以於葉添松、葉楊秀美合資經營密格公司期間以密格公司之獲利興建（或重建）201建號建物，並不當然即謂201建號建物係密格公司興建，而為密格公司所有。則葉楊秀美、葉弘彬抗辯：199建號、201建號建物係乃密格公司出資重建，屬密格公司所有，並非兩造共有之原建物乙節，並無法證明。

- (2) 201建號建物自86年10月29日葉添松即以買賣為原因登記應有部分1/3，有建物登記第二類謄本可稽（見調字卷第26、30頁），若葉楊秀美、葉弘彬抗辯密格公司出資重建，並非兩造共有之原建物云云為真，又證人林嘉慧亦證稱：「（201建號建物）約30幾年前興建」（見本院卷(二)第12頁）等語，何以於30幾年前即興建完畢，竟未將201建號建物全部登記為密格公司所有，而將應有部分1/3予葉添松名下長達20餘年？又201建號建物，依建物謄本所載，係「一層」、總面積287.16平方公尺（一層203.97平方公尺、地下層83.19）（見調字卷第30頁），現為四層樓建物（見附圖三B部分），其建物謄本記載情形與建物外觀縱有不同，或為建物重建或增建之結果，既無證據證明係密格公司重建，屬密格公司所有，自以不能以建物謄本記載情形與建物外觀不同，而推翻建物謄本所有人之記載，遽謂201建號建物係密格公司所有。
- (3) 系爭不動產中之199建號建物，依建物謄本所載，乃2層、總面積145.44平方公尺（一層79.22平方公尺、二層66.22平方公尺）之鐵造建物（見調字卷第26頁），目前199建號建物為占地面積53.66平方公尺（見附圖三G部分）之3層鐵皮倉庫，其現況與建物謄本之記載固有不同，然充其量僅能證明199建號建物曾經改建或增建，並不能因而即謂199建號建物係

01 由密格公司出資重建，而非兩造共有。且199建號建物若全
02 屬密格公司所有，何以未將所有權全部登記予該公司，而由
03 葉添松登記為應有部分1/3之共有人？

- 04 (4) 綜合上述，葉楊秀美、葉弘彬並無法證明199建號、201建號
05 建物為密格公司出資興建，屬密格公司所有，其徒然抗辯該
06 二建物非兩造共有，不應計算找補金額云云，並無可採。

07 2. 兩造應互相找捕之金額若干？

- 08 (1) 按分割共有物，以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
09 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第
10 824條第3項所明定。而分割共有物，就分配相同土地面積，
11 分得臨公路或臨公路較近者，其取得土地之價值通常較分得
12 不臨或臨公路較遠者高，為眾所周知之事實。（最高法院10
13 5年度台上字第1083號判決意旨參照）。

- 14 (2) 本院審酌系爭不動產中土地之地形、位置、臨路情形、交通
15 狀況、使用現況，及建物之結構、位置、臨路情形及使用現
16 況、兩造應有部分比例、對分割方案之意願、各共有人分得
17 土地之完整性、經濟效用之發揮等情及出報告日期為105年4
18 月14日之鑑定報告（下稱105年4月14日鑑定報告）就甲案之
19 鑑價結果應屬合理等一切情狀，認應依附圖一將677-12、70
20 8、709、710地號、編號764(1)部分土地，及其土地上建物（
21 即197、198、200、202建號4筆，即附圖三編號A、A1、B、C
22 、D、E1、E2，即門牌號碼臺南市○○區○○○路○○○巷○○○號
23 房屋及其增建、改建部分、同巷00-0號房屋及其增建部分）
24 分予葉添松所有，而將其附圖一編號764(2)、764(3)部分土地
25 ，及其土地上建物（199、201建號、即附圖三編號E3、F、G
26 建物）分予葉楊秀美、葉弘彬2人保持共有。並依105年4月
27 14日鑑定報告甲案鑑定結果（見外放105年4月14日鑑定報告
28 第4頁）由葉楊秀美、葉弘彬分別補償葉添松2,196,043元（
29 計算式：4,392,086元÷2=2,196,043元）對全體共有人最
30 為公平合理。

- 31 3. 葉楊秀美、葉弘彬雖以：上開105年4月14日鑑定報告所選定

「比較標的」所擇成交價格時間均仍是104年12月、103年11月、104年8月，以目前不動產交易低迷之現況而言，成交價格稍嫌過高云云，然觀諸105年4月14日鑑定報告之內容，可知其就系爭土地之鑑價，非僅使用比較法，而仍輔以收益法為其評估方法（見外放105年4月14日鑑定報告第70頁），且該鑑定報告並已就其鑑價結果詳述其理由，葉楊秀美、葉弘彬僅以前揭理由即認該鑑定報告不可採，亦屬無據。另葉楊秀美、葉弘彬又抗辯附圖一方案中764(2)土地目前雖可由葉楊秀美所有之765地號土地對外通行，苟葉楊秀美、葉弘彬心生齟齬，則葉弘彬對外即無通行道路，上開105年4月14日鑑定報告並未對此加以審酌，鑑估價格恐失真云云，然764地號土地分割前即為袋地，業據本院認定如上，其目前可藉由共有人葉楊秀美所有之765地號土地對外通行，上開鑑定報告係就現況764地號土地可藉765地號土地對外通行之情形而為鑑價，至未來葉楊秀美、葉弘彬是否心生齟齬，能否再由765地號土地對外通行，核屬將來未知之問題，亦非鑑價當時得預估，上開鑑價報告既已就現況764(2)土地可經由鄰地765地號土地而為通行之條件而為估價，即無不合，葉楊秀美、葉弘彬上述所辯，並無可採。

七、綜上所述，系爭土地依法律規定或依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，且無法協議分割，本院審酌前情，認如附圖一之分割方法，即分割如附表三所示，自符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法。原審採如附圖二方法為分割方法，並非妥適。上訴意旨指摘原判決之分割方法為不當，求予廢棄改判，為有理由。爰改判如主文第2項所示。

八、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，被上訴人提起本件訴訟於法雖屬有據，然上訴人之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由共有人依其應有部分之比例分擔，始為公允。是本件訴訟費用，應由兩造依其應有部分之各1/3比例負

擔，方屬公平。爰就訴訟費用之負擔判決如主文第4項所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦暨證據方法，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 25 日
民事第五庭 審判長法官 吳森豐
法官 郭貞秀
法官 孫玉文

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後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日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）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。

中 華 民 國 108 年 4 月 25 日
書記官 黃鈺偉

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

- (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
- (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：土地

編號	土 地 坐 落			地 目	面 積
	縣 市	○鄉鎮市區○	段		平方公尺
1	臺南市	○○○區	○○○段	677-12	雜 9.78
2	臺南市	○○○區	○○○段	708	建 70.88
3	臺南市	○○○區	○○○段	709	建 68.32
4	臺南市	○○○區	○○○段	710	建 54.21
5	臺南市	○○○區	○○○段	764	建 1120.61

以下分稱 677-12地號、708地號、709地號、710地號、764地號
土地

附表二：建物

編號	建 物 坐 落			建 號	門牌號碼
	縣 市	○鄉鎮市區○	段		
1	臺南市	○○○區	○○○段	197 (含其 增建部○○○	臺南市○○ 區○○○路 000巷00之0 號
2	臺南市	○○○區	○○○段	198 (含其 增建部分)	
3	臺南市	○○○區	○○○段	199	臺南市○○ 區○○○路 000巷00號 房屋
4	臺南市	○○○區	○○○段	200 (含其 增建部分)	

(續上頁)

5	臺南市 ○○○區 ○○○段	201 (含其 增建、改建 部分)	
6	臺南市 ○○○區 ○○○段	202 (含其 增建部分)	

以下分稱197建號、198建號、199建號、200建號、201建號、
202建號建物

附表三

編號	共有人姓名	兩造共有如附表一、二所示之土地、建物，應分割如附圖一所示，及金錢找補金額	
1	葉添松	708地號、709地號、710地號、622-12地號土地全部及其上建物即如附圖三所示A部分面積5.59平方公尺、A1部分面積0.24平方公尺、B部分面積54.21平方公尺、C部分面積67平方公尺、D部分面積67.16平方公尺所有權全部，764地號如附圖一764(1)部分，面積191.41平方公尺土地及其上建物如附圖三所示E1、E2部分面積191.41平方公尺分歸葉添松所有。	應有部分全部
2	葉楊秀美 葉弘彬	764地號如附圖一764(2)部分土地，面積916.82平方公尺、764(3)部分土地，面積12.38平方公尺及其上建物如附圖三所示E3部分〔(E1-E3，面積504.57平方公尺)－(E1-E2，面積191.41平方公尺)＝313.16平方公尺〕，面積313.16平方公尺、F部分面積110.41平方公尺、G部分面積53.66平方公尺分歸葉楊秀美、葉弘彬二人取得。	按應有部分各1/2保持共有
3	找補金額 (新臺幣)	葉楊秀美、葉弘彬應各給付葉添松新臺幣貳佰壹拾玖萬陸仟零肆拾叁元。	

