# 臺灣高等法院高雄分院民事判決

104年度上字第233號

上　訴　人　陳輝雄
訴訟代理人　尤挹華律師
上　訴　人　陳茂源
　　莊耀輝
　　陳靜慧
　　陳遠然
共　　同
訴訟代理人　郭家駿律師
上　訴　人　陳萬吉
訴訟代理人　陳居發
上　訴　人　陳智明
被上訴人　　張茂麟
訴訟代理人　張正治
訴訟代理人　顏萬文律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國104 年6 月17日臺灣屏東地方法院103 年度訴字第168 號第一審判決提起上訴，本院於108 年5 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段第000 地號土地，依下列方法分割：如判決附圖所示編號1.、6.土地，面積共一一二五平方公尺，分歸被上訴人張茂麟取得。編號2.土地，面積一四0平方公尺，分歸上訴人陳靜慧、陳智明公同共有。編號3.土地，面積一四一平方公尺，分歸上訴人陳遠然取得。編號4.土地，面積一四一平方公尺，分歸上訴人莊耀輝取得。編號5.土地，面積一四一平方公尺，分歸上訴人陳茂源取得。編號7.、8.土地，面積共二八一平方公尺，分歸上訴人陳輝雄取得。編號9.、10. 土地，面積共二八一平方公尺，分歸上訴人陳萬吉取得。並依附表所示應補償及應受補償欄所示金額補償被上訴人張茂麟。

第一、二審訴訟費用，按附表應有部分欄所示，由兩造按應有部

分比例負擔。

事實及理由

一、本件屬分割共有物之訴，其訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，上訴人陳輝雄對原審判決不服，提起上訴，客觀上有利於被上訴人以外之其他共有人，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力及於陳茂源、莊耀輝、陳靜慧、陳遠然、陳萬吉及陳智明，自應列其等為上訴人。又陳智明未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決，均合先敘明。

二、被上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段○○○○號土地，面積2,250平方公尺（下稱系爭土地），為兩造共有，各共有人應有部分或公同共有詳如附表所示。系爭土地為鄉村區乙種建築用地，依其使用目的並無不能分割情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，惟兩造間分割方法不能達成協議，其自得依民法第823條第1項，請求裁判分割。又其餘共有人均於系爭土地上臨興全路建有房屋，反之，其應有部分達二分之一，其三合院房屋卻位於其餘共有人興建房屋之後方，而僅藉由寬約3公尺之興全路28巷對外聯絡，嚴重影響系爭土地之利用。爰就系爭土地聲請按附圖所示方案分割，即將編號1.、6.（即編號240號、暫編240⑸）土地，面積共1,125平方公尺，分歸其取得；編號2.（即暫編240⑴）土地，面積140平方公尺，分歸上訴人陳靜慧、陳智明公同共有；編號3.（即暫編240⑵）土地，面積141平方公尺，分歸上訴人陳遠然取得；編號4.（即暫編240⑶）土地，面積141平方公尺，分歸上訴人莊耀輝取得；編號5.（即暫編240⑷）土地，面積141平方公尺，分歸上訴人陳茂源取得；編號7.、8.（即暫編240⑹、240⑺）土地，面積281平方公尺，分歸上訴人陳輝雄取得；編號9.、10.（即暫編240⑻、240⑼）土地，面積281平方公尺，分歸上訴人陳萬吉取得。至其受分配土地之價值減少部分，同意依鈞院囑託

大有國際不動產估價師聯合事務所之鑑定結果（下稱大有估價事務所鑑定）找補等語。

三、上訴人陳輝雄陳稱：同意按附圖所示分割方案分割，且對陳茂源、莊耀輝、陳靜慧及陳遠然（下稱陳茂源4 人）主張之找補方案，沒有意見，由法院依法審酌；另被上訴人附圖所示編號6.（暫編240⑸ ）土地，於分割後應無償提供其編號7.（暫編240⑹ ）土地通行等語。陳茂源4 人陳稱：請法院為適當判決，同意按附圖所示分割予其等之位置及面積。然陳稱附圖所示編號1.、6.土地既分歸被上訴人所有，則每位共有人分割後之土地均已面鄰興全路，自無找補必要。即令應予找補，同樣面鄰興全路之編號2.至編號5.、編號8.至編號10. 土地，鑑定結果每平方公尺單價自10,800元至11,600元，每平方公尺相差800 元，即有不公平；另編號7.土地雖未面鄰興全路，但距興全路約10公尺，每平方公尺鑑定單價低至7,400 元，與其他鄰興全路土地之鑑定單價每平方公尺差距最多達4,200 元，亦不合理。另編號1.土地經由寬約3公尺之興全路28巷連接興全路；編號6.土地同樣接興全路，惟該二筆土地之鑑定單價每平方公尺均只有7,000 元，甚至比編號7.土地之鑑定單價更低，均不合理。又其等既視同上訴人，而依大有估價事務所鑑定所為找補，比原審判命其等找補更為不利，有違不利益禁止原則，認應按大有估價事務所鑑定金額折半找補，較為適當等語。陳萬吉陳稱：請法院為適當判決，同意附圖所示分割與伊之位置，但找補金額太高等語。陳智明未到庭，亦未提出書狀作何陳述或聲明。被上訴人陳述：同意按照附圖分割分案，雖部分共有人抗辯大有估價事務所鑑定之找補金額過高，但原審鑑定距今已2 、3 年，時空環境變化已有不同，應以大有估價事務所之鑑定找補為適當，至其分得之編號6.土地，同意分割後無償提供陳輝雄編號7.土地通行等語。

四、被上訴人主張：兩造為坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○號土地共有人，各應有部分如附表所示。又系爭土地為鄉村區乙

種建築用地，依其使用目的，並無不能分割情形，兩造間亦未以契約訂有不分割之期限，惟分割之方法不能達成協議等情，為陳智明以外之共有人所不爭執。另系爭土地上鄰興全路部分，即附圖所示編號2.至6.、8.至10.，依序有陳靜慧、陳智明公同共有，門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路○○號未保存登記房屋、陳遠然所有同上路14號未保存登記房屋、莊耀輝所有同上路16號房屋、陳茂源所有門牌同上路18號未辦保存登記房屋、陳輝雄所有同上路20號房屋及22號未辦保存登記房屋等、陳萬吉所有門牌同上路24、26號房屋。另於系爭土地未臨路之裡地，則有已故訴外人洪章之房屋，及被上訴人所有門牌興全路28巷6 號磚造房屋。其中洪章房屋無人居住已久，被上訴人房屋亦無人居住等情，業經原審法院及本院勘明，有各該勘驗筆錄、屏東縣屏東地政事務所（下稱屏東地政所）103 年6 月9 日屏所地二第00000000000 號函及附件現狀圖、相片可稽（原審卷一第79至82頁、第103 至105 頁、卷二第2 至8 頁；本院卷一第230 至251 頁），且為陳智明以外當事人所不爭，堪信為真。是本件爭點：㈠系爭土地如附圖所示分割方案，是否適當；㈡如採上開分割方案，是否應予找補及如何找補，為適當？

五、本院論斷：

㈠系爭土地如附圖所示之分割方案，是否適當？

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。另以原物為分配時，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823 條第1 項、第824 條第2 項第1 款前段、第3 項定有明文。次按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，另法院於裁判分割共有物時，亦應兼顧全體

共有人之利益，斟酌各共有人之利害關係並共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用等因素定其分割。

2.經查：

⑴系爭土地係鄉村區乙種建築用地，依其使用目的並無不能分割，且兩造間未以契約訂有不分割之期限，惟其分割之方法不能達成協議，已如前述。參以系爭土地上有陳靜慧、陳智明公同共○○○鄉○○路○○號房屋、陳遠然所有同上路14號房屋、莊耀輝所有同上路16號房屋、陳茂源所有同上路18號房屋、陳輝雄所有門牌同上路20號、22號房屋及陳萬吉所有同上路24、26號，而依上開房屋實況堪認均得繼續居住使用數十年以上，及系爭土地未臨路之裡地，另有訴外人洪章之磚造房屋、被上訴人之磚造房屋等，現均無人居住使用，及系爭土地使用編制為乙種建築用地等建物情狀，臨興全路之各該既有建物，自應予以保存繼續使用，以充分發揮建物價值及系爭土地分割後之地利。而附圖所示之分割方案，即附圖編號2.至5.、編號8.至10. 即係為保存各該臨路土地上之建物得予繼續使用，而分割作為各該建物之基地。另陳輝雄原興建於編號6.土地上之老舊未保存登記房屋，屋齡已久，且供包裝花卉之用，為上訴人自承，且經本院勘明，有筆錄及相片可憑（原審卷二第80頁上、本院卷一第230 至231 頁、第242 至250 頁），如予以拆除，造成之損害非大；反之，編號1.土地為裡地，雖得經興全路28巷與興全路聯絡，然該巷寬約3 公尺（最窄處不及3 公尺，），對分割後之編號1.土地之建築、使用，顯不能充分發揮其應有土地功能，何況被上訴人擁有系爭土地應有部分二分之一，卻分得未能充分發揮地利之編號1.裡地，亦嚴重有違共有人之公平，自應有適當之對外聯絡以利編號1.土地建築房屋之用，故認有拆除陳輝雄上開舊有未保存建物之必要，並配合上訴人希望編號7.土地得與其編號8.土地相鄰之主觀意願，將編號7.分割在編號8.土地之後方，以利上訴人就分割後編號7.、8.土地之整體規劃使用。次查，陳智明雖未陳述意見，然因興全路

12號房屋屬其與陳靜慧公同共有，已如前述，且本件已審究陳靜慧有關希望保護公同共有土地不要拆除之意見，將編號2.土地分割予其二人公同共有，俾土地與其上房屋所有權，均屬相同之人共有，而充分保護陳智明之利益，且上開分割方法為陳智明以外各共有人所贊同（本院卷二第139頁等），自為最適當，且屬公平之分割方案。

㈡綜上，附圖所示編號1.、6.土地面積共1,125平方公尺，應分歸被上訴人取得；編號2.土地面積140平方公尺，應分歸陳靜慧與陳智明公同共有；編號3.土地面積141平方公尺，應分歸陳遠然取得；編號4.土地面積141平方公尺，應分歸莊耀輝取得。編號5.土地面積141平方公尺，應分歸上訴人陳茂源取得；編號7.、8.土地面積共281平方公尺，應分歸陳輝雄取得；編號9.、10. 土地面積共281平方公尺，應分歸陳萬吉取得。另陳輝雄分得之編號7.土地如不允其經由編號6.土地通行，因編號1.土地經由興全路28巷對外連絡，並不適當，且該巷地已分割為編號1.土地之一部，均如前述，即編號7.土地將成為袋地，而無從對外為適當之聯絡，以發揮地利，而被上訴人已同意編號7.土地自編號6.土地通行，亦可解決該土地之通行問題，附此敘明。

㈢附圖所示分割方案，是否應予找補，如是，如何找補才屬適當？

1.陳茂源4人雖陳稱：當初興建房屋係經過各共有人同意為之，且每位共有人分割後之土地均已面鄰興全路，自無找補必要。即令應予找補，編號2.至編號5.、編號8.至編號10. 土地，鑑定單價每平方公尺從10,800元至11,600元，即每平方公尺相差800元；另編號7.土地距興全路僅約10公尺，每平方公尺單價低至7,400元，與鄰興全路土地之價差最多達4,200元。另編號1.土地以約3公尺寬巷道接興全路，編號6.土地同樣面鄰興全路，惟二筆土地之單價均只有7,000元，甚至比編號7.土地價格更低，均不合理，何況其等為視同上訴人，法院就找補部分，基於不利益禁止原則，法院不得對

其為更不利之找補等語。

2.惟按分割共有物之訴，係就共有關係之共有物，以消滅共有關係為目的，予以分割，使共有人就共有物之一部分單獨取得所有權之形成訴訟，是法院所為分割，不受當事人聲明分割方案之拘束，而應為公平適當之分割，而價值之找補既為分割方法之一部，自有上開規定之適用。經查：

⑴基於分割共有物之訴，在消滅共有關係，而使之成為單獨所有之性質，法院自得斟酌各共有人之利害關係，共有物之性質、價格、利用價值及經濟效用等因素定其分割方案，而不受當事人聲明或其主張方案之拘束，是自無不利益禁止原則之適用，是陳茂源4 人此部分主張，已有誤會。次查本件共有人中（或其前手）於系爭土地之特定部分興建房屋伊始，縱得其他共有人之同意而為，然分割共有物之訴既為消滅共有關係，且本院認定系爭土地合於分割規定如前，則共有人於系爭土地之占有使用，是經由分管協議，或經其他所有人之同意而為，本於分割共有物經判決確定後，共有關係消滅之性質，各該原來如何占有使用共有土地，即不足以影響共有土地之分割效力。亦即僅法院於定分割方案時，如何審酌各共有人分割後之具體位置，以本件而言，已斟酌上開各情，將共有人房屋所占基地位置，分予各該房屋所有人，俾發揮房屋與其基地同屬一人之最大經濟利益，即為適例。

⑵次查，民法第824 條第3 項所謂按其應有部分未受分配者，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，自應依其價值按其應有部分比例分配，已如前述。而本件土地既有直接面臨興全路之土地與裡地即編號1.、7.土地，。縱附圖編號1.土地可藉興全路28巷巷道，或被上訴人分得之編號6.土地與興全路連接；另陳輝雄分得之編號7.土地，亦可經由被上訴人分得之編號6.連接興全路，然既非直接連接，且為他人之土地，縱令被上訴人同意其通行，此與一般所有土地得自由占有、使用、收益及處分均顯有不同，而影響其交易價值等，堪認直接面臨興全路即編號2.至5.、編號

8.至10. 之土地價值，自與編號1.、6.、7.土地之價值有顯然差距，此為一般社會通念，是陳茂源4 人主張，不要找補云云，自非可採，又大有估價事務所係依本院囑託就各分割後之土地之具體位置（如臨路條件等），土地寬度、深度、地形等，採比較法及土地開發分析法予以估價，並本其不動產估價之專業智識及經驗予以分別估價：編號1.、6.土地每平方公尺單價7,000 元；編號2.土地每平方公尺單價10,800元；編號3.土地每平方公尺單價11,200元；編號4.土地每平方公尺單價11,100元；編號5.土地每平方公尺單價11,400元、編號7.土地每平方公尺單價7,600 元、編號8.每平方公尺單價11,900元、編號9.土地每平方公尺單價11,500元及編號10. 土地每平方公尺單價11,700元，有鑑定報告可稽（外放）。其中編號6.土地雖與興全路直接銜接，但其實質上係供為編號1.土地通行之用，而有一體視之估價必要，且其上開客觀條件限制，價值顯然受不利影響，而非得與緊鄰興全路之編號2.至5.、編號8.至10. 之土地，直接供各該土地上房屋基地用之價值可相比擬。是陳茂源4 人及陳萬吉有關鑑定不合理及找補過高等陳述，均不足採信。

3.綜上，系爭土地分割後，被上訴人分得之編號1.、6.土地，面積共1,125 平方公尺，依每平方公尺單價7,000 元計算，分得土地價值為7,875,000 元；陳靜慧、陳智明公同共有編號2.土地，面積140 平方公尺，依單價每平方公尺10,800元計算，土地價值為1,512,000 元；陳遠然分得編號3.土地，面積141 平方公尺，單價每平方公尺11,200元，分得土地價值為1,579,200 元；莊耀輝分得編號4.土地，面積141 平方公尺，單價每平方公尺11,100元，分得土地價值1,565,100元；陳茂源分得編號5.土地，單價每平方公尺11,400元，分得土地價值為1,607,400 元；陳輝雄分得編號7.土地，面積145平方公尺，單價每平方公尺7,600元，土地價值1,102,000 元，另分得編號8.土地，面積136 平方公尺，單價每平方公尺11,900元，土地價值1,618,400 元，共計分得價值為2,

720,400 元（0000000＋0000000＝0000000 ）；陳萬吉分得編號9.土地，面積135 平方公尺，單價每平方公尺11,500元，分得土地價值為1,552,500 元，另分得編號10. 土地，面積146 平方公尺，單價每平方公尺11,700元，分得土地價值為1,708,200 元，分得土地價值共3,260,700 元（0000000＋0000000 ＝0000000 ），即系爭土地分割後鑑定價值總計為20,119,800元（0000000＋0000000＋0000000＋0000000＋0000000＋0000000＋0000000＝00000000 ）。則依上開分割後土地鑑定總價與各共有人分得之土地價值計算，各共有人應找補與受找補之金額，如附表應補償及受補償欄所示（詳附表），又上開應補償與應受補償金額應屬等額，故於前開「應有部分土地價值」欄位在0 至2 元之範圍予以調整，以符合應補償與應受補償金額相同），附此敘明。

六、綜上所述，系爭土地為兩造共有，依其使用目的並無不能分割情事，且兩造未訂有不分割期限，則被上訴人訴請分割，即屬有據，且本件共有物分割，應採如附圖所示之方案及附表應補償及受補償欄所示之金額，方為適當。從而，被上訴人訴請分割雖屬有據，然原審分割方案，既有未洽，上訴人指摘原審判決於法有違，求予廢棄改判，為有理由，自應廢棄改判如主文第二項所示。本件為判決基礎之事實已明，兩造其餘攻擊或防禦方法，於訴訟結果不生影響，不逐一論列。另本件屬分割共有物之訴，訴訟費用之負擔，爰依民事訴訟法第80條之1 規定，命兩造就系爭土地應有部分之比例負擔，均附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　29　　日

民事第二庭

審判長法官　黃國川

法　　官　甯　馨

法　　官　黃宏欽

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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　　5　　月　　29　　日

書　記　官　吳新貞

附註：

民事訴訟法第466條之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。

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表（「應有部分土地價值」欄位在0至2元之範圍調整，以符合估價報告每人應補償或受補償之差額）

| 所有權人 | 應有部分土地價值<br>【土地總價x 應有部分】 | 分割後受分配土地價值<br>【面積x 土地單價】 | 應補償或受補償差額 |
|---|---|---|---|
| 陳茂源 | 1257,487<br>【20,119,800x16 分之1 】 | 1607,400<br>【141x11400】 | 應補償349,913元 |
| 莊耀輝 | 1,257,487<br>【20,119,800x32 分之2 】 | 1,565,100<br>【141x11100】 | 應補償307,613元 |
| 陳萬吉 | 2,514,974<br>【20,119,800x16 分之2 】 | 3,260,700<br>【( 135x11500) +(146 x11700)】 | 應補償745,726元 |
| 張茂麟 | 10,059,898<br>【20,119,800x4分之2 】 | 7,875,000<br>【1125x7000】 | 應受補償2,184,898 元 |
| 陳遠然 | 1,257,489<br>【20,119,800x16 分之1 】 | 1,579,200<br>【141x11200】 | 應補償321,711元 |
| 陳靜慧、陳智明（公同共有） | 1,257,489<br>【20,119,800x16 分之1 】 | 1,512,000<br>【( 140x10800 】 | 應補償254,511元 |

（續上頁）

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | |
| 陳輝雄 | 2,514,976<br>【20,119,800x16 分之2 】 | 2,720,400<br>【( 145x7600) +(136x 11900)】 | 應補償205,424元 |
| 總　計 | 20,119,800 | 20,119,800 | |