

【裁判字號】101,台上,94

【裁判日期】1010119

【裁判案由】請求分割共有物

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第九四號

上訴人 張和國

張和明

張和忠

共 同

訴訟代理人 莊乾城律師

被上訴人 摩樺建設開發股份有限公司

法定代理人 蔡朝啓

訴訟代理人 蔡壽男律師

被上訴人 蔡葉

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國一〇〇年三月二十二日台灣高等法院台中分院第二審判決（九十九年度重上字第九〇號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

理 由

本件上訴人主張：坐落台中市〇〇區〇〇段一〇九、一一二地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，並無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造間亦未訂有不分割之特約，伊等不同意系爭土地合併分割，亦不願保持共有，應依原判決附圖三分割方案或變價分割系爭土地。因無法達成協議分割，求為准予分割之判決。

被上訴人則以：上訴人之分割方案將產生畸零地，不利使用，系爭土地應以原物合併分割，不應變價分割等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為分割判決，改按如原判決附圖二所示方法分割，並命被上訴人按原判決附表二所示金額補償上訴人，無非以：系爭土地為兩造共有，應有部分同為上訴人各十五分之二，被上訴人各十分之三。依其使用目的並無不能分割情形，兩造復未訂立不分割之特約，因無法達成分割協議，上訴人請求分割裁判分割，自應准許。又系爭土地面積分別達六百十二．五六平方公尺及六百十七．六〇平方公尺，自以原物分割為宜。兩造同為系爭土地共有人，復於第一審表示願合併分割，審酌系爭土地現屬空地，上訴人為兄弟關係，於第一審曾同意保持共有等情，原判決附圖二所示分割方法可使上訴人分得之土地相鄰而能合併作整體使用，反觀上訴人所提如原判決附圖三所示分割方法將使各共

有人分得土地面積零碎，爰定系爭土地之分割方法如原判決附圖二所示。因系爭土地西側面臨二十米福星北路及一側面臨十二米福星北二街，依上揭方法分割，上訴人取得之土地僅西側臨路，被上訴人取得之土地則為二側臨路之角地，經第一審法院囑託台灣省建築師公會台中市辦事處鑑定結果認：原判決附圖一所示 I、L 部分每坪單價新台幣（下同）四十九萬一千元，J、K 部分每坪單價六十二萬二千元，據此核算，上訴人依其應有部分應受分配之土地價值為八千四百七十八萬元，實際受分配之土地價值為七千三百零九萬元；被上訴人蔡葉、摩樺公司依其應有部分應受分配之土地價值為六千三百五十八萬五千元，實際受分配土地價值為六千九百四十三萬元，即上訴人受分配價值減少一千一百六十九萬元，蔡葉、摩樺公司受分配價值分別增加五百八十四萬五千元，有該辦事處鑑定報告書及更正函可憑。雖該鑑定價格與原判決附圖二分割後上訴人未保持共有之情狀不同，惟審究上訴人不願保持共有非可歸責於被上訴人，且依兩造分得土地及原物之總價值，由蔡葉、摩樺公司就其分得價值超出應有部分價值之差額對上訴人為補償，尚無不妥，爰命蔡葉、摩樺公司補償上訴人如原判決附表二所示金額。又上訴人按其應有部分平均分割取得土地，形成畸零地，係因上訴人不願保持共有所致，且變價分割對被上訴人並不公平，亦為被上訴人所不同意，故不採變價分割等詞，為其判斷之基礎。

按共有物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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。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。為九十八年一月二十三日修正之民法第八百二十四條第二項至第五項所明定，法律已賦予法院相當之裁量權，以符實際並得彈性運用。而法院定共有物分割方法，除應斟酌各共有人之意願外，尤應審究共有物之價格、利用前景及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當，依前開規定為適當分配，不受共有人主張之拘束。次按直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定

最小面積之寬度及深度，不得建築。建築法第四十四條定有明文。而依臺中市畸零地使用自治條例第四條第一項第一款規定正面路寬超過十五公尺至二十五公尺者，其建築基地最小寬度為四公尺，最小深度為十六公尺。查原判決附圖二所示分割方案，上訴人所分得之土地均係面臨二十米寬之福星北路，為原審確定之事實。經觀諸卷附土地面積計算圖（見一審卷第五四頁），上訴人依前開方案各自取得之土地寬度均不及四公尺，致成長條形之畸零地，無法單獨建築使用，被上訴人則分得系爭一〇九、一一二地號之角地部分（兩側分臨福星北路及福星北二街），價值顯遠高於上訴人分得之畸零地；參以證人江昇達於原審證稱上訴人於重劃前購買土地應有部分時，均與摩樺公司原法定代理人蔡大森洽談，當時蔡大森曾口頭允諾重劃後會分配一個角地予上訴人等語（見原審卷第五二、五三頁），則原判決附圖二之分割方法是否適當公平，非無研求之餘地。又共有土地之分割，共有人於分割後願否保持共有，並無歸責可言，而台灣省建築師公會台中市辦事處依原判決附圖一所為土地價值鑑定，乃以上訴人保持共有而非畸零地為前提，原審既改判原判決附圖二之分割方法，上訴人取得之土地已成畸零地而無法單獨建築利用，原審未查明該畸零地之價值有無減損，逕依前開鑑定結果命被上訴人為補償，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 一 月 十九 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 福 來

法官 陳 國 禎

法官 陳 重 瑜

法官 盧 彥 如

法官 簡 清 忠

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 二 月 七 日

E