

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度簡上字第112號

上訴人 穩建開發股份有限公司

法定代理人 施陽松

訴訟代理人 陳志隆律師

被上訴人 邱紹興 原住彰化縣○○市○○街000巷00號

邱紹發

邱紹檳

上二人共同

訴訟代理人 楊振裕律師

被上訴人 邱雅淇（即邱紹雄之承受訴訟人）

兼法定

代理人 李義芳（同上）

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年6月21日本院彰化簡易庭110年度彰簡字第478號第一審判決提起上訴，本院於民國112年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地分割方法為如附圖、附表一所示，被上訴人邱紹發、邱紹檳、邱雅淇應依如附表二所示金額補償上訴人、被上訴人邱紹興。

第一審、第二審訴訟費用由兩造依如附表一所示比例負擔。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、被上訴人邱紹雄於民國111年6月18日本件訴訟繫屬中死亡，
03 其全體繼承人李義芳、邱雅淇已於111年9月28日就邱紹雄所
04 遺坐落彰化縣○○市○○○○○○段000地號土地（下稱系
05 爭土地）應有部分6分之1辦理繼承登記等情，有戶籍謄本、
06 中華民國居留證、繼承系統表、土地建物查詢資料在卷可稽
07 （見本院卷第109頁、第97頁、第113頁、第241頁至第242
08 頁），是李義芳、邱雅淇於111年9月15日具狀聲明承受訴
09 訟，合於民事訴訟法第168條、第175條第1項規定，應予准
10 許。

11 二、被上訴人邱紹興、李義芳、邱雅淇，經合法通知，均未於言
12 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，
13 爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、上訴人主張：兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表一所
16 示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方
17 法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割
18 系爭土地。因上訴人有使用系爭土地停車及放置物品需求，
19 而系爭土地上如附圖綠色虛線所示房屋（門牌號碼平安街24
20 7巷48號，下稱系爭房屋）現由被上訴人李義芳、邱雅淇居
21 住，又被上訴人李義芳為大陸地區人民，依臺灣地區與大陸
22 地區人民關係條例（下稱兩岸關係條例）第69條第1項規
23 定，不得以補償方式取得系爭土地應有部分，爰請求依下列
24 方式分割系爭土地：（一）附圖編號B除黃色區域以外部分
25 （面積22.58平方公尺，下稱B-坵塊）由上訴人取得。
26 （二）附圖編號A及編號B黃色區域合併為1坵塊（（面積17
27 1.09、11.64平方公尺，合計182.73平方公尺，下稱A+坵
28 塊），由被上訴人邱紹發、邱紹檳、李義芳、邱雅淇取得，
29 並依如附表二所示金額補償被上訴人邱紹興（下稱甲案）等
30 語。

31 二、被上訴人方面：

01 (一) 被上訴人邱紹發、邱紹檳答辯略以：系爭土地如依上訴人
02 方案分割，上訴人分得B-坵塊面積未達彰化縣畸零地使用
03 自治條例第3條所定最小建築面積，且上訴人應有部分僅6
04 分之1，分得臨路路寬達3公尺，顯不符比例。而其等自幼
05 居住並繼承取得系爭土地，系爭房屋現則由被上訴人李義
06 芳、邱雅淇居住，其等對系爭土地有情感上、生活上密切
07 依存關係，故應由被上訴人（除邱紹興外）取得系爭土地
08 全部，再以金錢補償被上訴人邱紹興（下稱乙案）等語。

09 (二) 被上訴人李義芳、邱雅淇未於言詞辯論期日到場，據其之
10 前提出書狀略以：同意依乙案分割系爭土地，並與被上訴
11 人邱紹發、邱紹檳維持共有等語。

12 (二) 被上訴人邱紹興經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦
13 未提出書狀作何聲明或陳述。

14 三、原審判決系爭土地分歸被上訴人邱紹發、邱紹檳、邱紹雄取
15 得，按原應有部分比例維持共有，並應以金錢補償上訴人及
16 被上訴人邱紹興。上訴人不服，提起上訴，聲明：（一）原
17 判決廢棄。（二）兩造共有系爭土地依甲案。被上訴人則聲
18 明：上訴駁回。

19 四、兩造不爭執事實（見本院卷第250頁）：

20 (一) 兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所示。

21 (二) 系爭土地為都市計畫（高速公路彰化交流道附近特定區計
22 畫）農業區，其上有系爭房屋（1層磚造建物，含屋頂閣
23 樓；現場無門牌，僅有門口信箱上標示門牌號碼平安街24
24 7巷48號），現主要由被上訴人李義芳、邱雅淇居住。

25 (三) 依本院109年度司執字第41545號清償債務執行事件卷附登
26 揚不動產估價師事務出具鑑定報告書，系爭土地價值每平
27 方公尺6,050元。

28 五、本件爭點應為：系爭土地應如何分割為適當？茲論述如下：

29 (一) 查兩造共有系爭土地應有部分情形如附表一所示，無因物
30 之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無
31 法協議決定分割方法等情，有土地建物查詢資料、地籍圖

01 謄本在卷可稽（見本院卷第241頁至第242頁、原審卷第21
02 頁），且到場兩造未予爭執，堪信為真實。從而，上訴人
03 依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求裁判分割
04 系爭土地，即屬有據。

05 （二）按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
06 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實
07 際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共
08 有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素
09 與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地
10 為高速公路彰化交流道附近特定區計畫農業區；系爭土地
11 東側為平安街247巷道路，主要由該道路出入，往北可至
12 平安街，往南可至林森西路；系爭土地上有系爭房屋等
13 情，有前述土地建物查詢資料、原審勘驗筆錄、彰化縣彰
14 化地政事務所110年5月21日彰土測字第1264號土地複丈成
15 果圖在卷可佐（見原審卷第167頁至第171頁、第175
16 頁），且兩造均無爭執，亦堪認屬實。

17 （三）本院綜合考量各項因素後，認應採取甲案分割，茲論述理
18 由如下：

- 19 1. 系爭土地面積205.31平方公尺，兩造應有部分如附表一所
20 示，以原物分配並無困難，故應以原物分配予兩造。
- 21 2. 甲案將被上訴人李義芳、邱雅淇居住系爭房屋坐落基地
22 （即A+坵塊）分配予被上訴人（除邱紹興外）取得維持共
23 有，可完整保留系爭房屋，符合系爭土地使用現況。
- 24 3. 甲案將系爭土地分為A+、B-兩坵塊，均得獨立通行至平安
25 街，有助於簡化通行關係及利用系爭土地，符合系爭土經
26 濟效益。
- 27 4. 被上訴人邱紹興未居住在系爭土地，亦未曾表示其有受分
28 配系爭土地原物之意願，甲案將A+坵塊分配予除邱紹興以
29 外被上訴人，符合被上訴人之意願。又按兩岸人民關係條
30 例第69條規定：「大陸地區人民、法人、團體或其他機
31 構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不

01 得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。但土地法第
02 17條第1項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。
03 前項申請人資格、許可條件及用途、申請程序、申報事
04 項、應備文件、審核方式、未依許可用途使用之處理及其
05 他應遵行事項之辦法，由主管機關擬訂，報請行政院核定
06 之。」大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物
07 權許可辦法第6條規定：「大陸地區人民申請取得、設定
08 或移轉不動產物權，應填具申請書，並檢附下列文件，向
09 該管直轄市或縣（市）政府申請審核：一、申請人大陸地
10 區常住人口登記卡。二、依前條規定經驗證之證明文件。
11 三、取得、設定或移轉契約書影本。四、其他經內政部規
12 定應提出之文件。」本件被上訴人李義芳為大陸地區人
13 民，依上開規定，其取得不動產物權，應經主管機關許
14 可，其未主張有取得主管機關許可，自不得以金錢補償其
15 他共有人方式，透過分割共有物取得其他共有人應有部
16 分。故甲案將被上訴人邱紹興應有部分分由被上訴人邱紹
17 發、邱紹檳、邱雅淇取得，合於上開規定。

18 （四）被上訴人邱紹發、邱紹檳雖主張應依乙案分割系爭土地，
19 並以前詞答辯。惟查，彰化縣畸零地使用自治條例第3條
20 關於面積狹小基地規範對象，不包括農業區在內，此觀該
21 自治條例第3條第2項本文規定：「前項其他使用分區不包
22 括農業區暨保護區。」等語即明（見原審卷第237頁）。
23 本件系爭土地為都市計畫農業區土地，自無適用上開規定
24 餘地。次查，B-坵塊並未阻擋系爭房屋通行至平安街，而
25 系爭土地東側臨路寬度逾12公尺，扣除B-坵塊臨路寬度3
26 公尺後，A+坵塊臨路寬度尚逾9公尺，已堪滿足系爭土地
27 農業使用目的，再考量上訴人為保留系爭房屋，而同意將
28 附圖編號B坵塊黃色區域亦分配予被上訴人（除邱紹興
29 外）等情，認甲案分割方式，對兩造尚屬公平。況被上訴
30 人邱紹發、邱紹檳於原審亦主張分配寬度3公尺坵塊予上
31 訴人取得（見原審卷第365頁至第367頁、第377頁）。是

被上訴人邱紹發、邱紹檳此部分主張，均非可採。從而，甲案應屬權衡系爭土地使用現況、日後利用及共有人之意願等因素後，較為可採之方案。

(五) 按以原物為分配時，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。查系爭土地依甲案分割結果，被上訴人邱紹興未受分配，而上訴人未按應有部分比例受分配土地，自當以金錢補償之。又系爭土地經本院109年度司執字第41545號清償債務執行事件囑託登揚不動產估價師事務鑑定結果，價值每平方公尺6,050元乙情，業據本院調取該案卷宗核閱無訛，而本件到場兩造均不爭執以每平方公尺6,050元計算補償金額，本院爰依此計算被上訴人邱紹發、邱紹檳、邱雅淇應補償上訴人、被上訴人邱紹興如附表二所示金額。

六、綜上所述，本院考量各項因素後，認系爭土地應以甲案分割，原審判決系爭土地分歸被上訴人邱紹發、邱紹檳、邱紹雄取得，按原應有部分比例維持共有，並應以金錢補償上訴人及被上訴人邱紹興，容有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條、第450條、第80條之1、第85條第1項、第2項，判決如主文。

中	華	民	國	112	年	3	月	6	日
			民事第一庭		審判長法官		陳弘仁		
					法官		徐沛然		
					法官		歐家佑		

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 112 年 3 月 6 日

附表一

編號	共有人	應有部分 即訴訟費用 負擔比例	分割後（附圖）		
			編號	面積	應有部分
1	邱紹興	1/6	-	-	-
2	邱紹發	1/3	A+B黃色 區域範圍	182.73	10/20
3	邱紹檳	1/6			5/20
4	（邱紹雄繼承人） 李義芳、邱雅淇	公同共有 1/6			公同共有 4/20
5	邱雅淇	-			1/20
6	穩建開發股份有限 公司	1/6	B除黃色 區域範圍外	22.58	1/1
備註：1. 被上訴人李義芳、邱雅淇連帶負擔訴訟費用6分之1。2. 面積單位均為平方公尺。					

附表二

受補償人	應補償人			合計
	邱紹發	邱紹檳	邱雅淇	
邱紹興	103,486	51,743	51,742	206,971
穩建開發股份有限 公司	35,211	17,606	17,605	70,422
合計	138,697	69,349	69,347	277,393
備註：單位均為新臺幣/元。				