臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡上字第114號

上　訴　人　倪寶全
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
　　黃智冠
　　黃群硯
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　黃呈利律師
視同上訴人　洪啟輝
訴訟代理人　洪唯晏
視同上訴人　洪志雄
　　洪再發
上 1 人 之
訴訟代理人　姚淑芬
視同上訴人　洪郭雪華
　　劉淑娟
　　黃靖耘
上 1 人 之
法定代理人　葉雅慧
被 上訴 人　洪木勝
訴訟代理人　吳佶諭律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年4月17日本院彰化簡易庭112年度彰簡字第163號第一審判決提起上訴，本院於115年7月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人倪寶全、黃智冠、黃群硯負擔。

事實及理由

一、視同上訴人洪志雄、洪再發、洪郭雪華、劉淑娟、黃靖耘等人未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：兩造為坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地，同段土地以地號稱之）之共有人，應有部分比例如原審判決附表一（下稱附表一）所示，系爭土地無不能分割原因，而兩造無法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分割系爭土地，並提出如原審判決附圖一方案（下稱甲案）。

三、上訴人、視同上訴人部分：

㈠上訴人倪寶全、黃智冠、黃群硯（下各稱姓名，合稱上訴人）：原審判決將甲案編號C部分分歸倪寶全單獨所有，未符合上訴人保持共有之意願。又倪寶全分得甲案編號C部分，及黃智冠、黃群硯分得編號B部分，均無對外聯絡之道路。上訴人已與355、356土地之共有人合作開發土地，故提出彰化縣鹿港地政事務所113年10月28日鹿土測字第1211號土地複丈成果圖為分割方案（下稱乙案），願共同分得乙案編號甲部分等語。

㈡視同上訴人（下各稱姓名）：

1.洪啟輝：系爭土地分割後，伊願受價金補償，不分配土地。支持甲案等語。

2.洪志雄、洪再發、洪郭雪華：伊等支持甲案等語。

3.劉淑娟：伊同意分割系爭土地等語。

4.黃靖耘：伊願與劉淑娟、黃智冠、黃群硯於分割後，維持共有等語。

四、原審判決兩造共有系爭土地分割如甲案、附表一所示，被上訴人、洪志雄、洪再發、洪郭雪華應依如原審判決附表二（下稱附表二）所示金額補償上訴人、洪啟輝、劉淑娟、黃靖耘。上訴人不服提起上訴，聲明求為：原判決廢棄，系爭土地依乙案分割。洪啟輝同意甲案。被上訴人同意原審判決

分割方式，並聲明：上訴駁回。

五、本院得心證之理由：

㈠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契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造分別共有，應有部分如附表一所示，系爭土地之使用分區為鄉村區乙種建築用地，兩造並未約定不能分割，且依法令並無不能分割之情事等情，為到場之共有人所不爭，並有土地登記謄本在卷足參（一審卷一第19至23頁），故被上訴人依民法第823條第1項請求裁判分割，應予准許。

㈡系爭土地應採甲案分割，理由如下：

1.按共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨）。則請求分割共有物之訴，法院應依民法第824條第1、2項之規定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，為公平適當之分配。

2.查系爭土地面積1048平方公尺，呈不規則形，為袋地，依彰化縣鹿港地政事務所111年9月26日鹿土測字第1367號土地複丈成果圖（下稱現況圖，一審卷一第183頁），其上編號A、B部分為二層樓房及庭院空地，門牌號碼為鹿港鎮草港巷116號（下稱116號地上物），為洪志雄、洪再發、被上訴人所有，由洪郭雪華居住，經351土地至草港巷；編號C部分為二層樓房，門牌號碼為鹿港鎮草港巷114號（下稱114號地上

物），倪寶全為該樓房之繼承人之一，經338土地至草港巷，現114號地上物已全部拆除；編號D、E部分為二層樓房及相連之鐵皮工廠，門牌號碼為鹿港鎮草港巷119號（下稱119號地上物），為訴外人黃呈修所興建，由黃智冠、黃群硯之父黃明輝，與訴外人黃淑美、黃奇杭（劉淑娟之配偶）、黃奇瑤、黃莞綺、黃奎皓等人繼承，工廠為黃奇杭使用，經294土地至慶安街46巷等情，為到場之共有人不爭執，並有地籍圖、原審勘驗筆錄、現場照片，本院107年度彰簡字第109號判決、107年度簡上字第95號判決，及現況圖等在卷可參（一審卷一第33、171到173頁；本院卷第107至133、140、287至291、347頁），堪以認定。

3.被上訴人所提甲案，將編號A部分分歸被上訴人、洪志雄、洪再發、洪郭雪華等人，並維持共有，已考量其等間為母子關係，依其等意願分配，洪郭雪華可繼續居住在116號地上物內；編號B部分分歸黃智冠、黃群硯、劉淑娟、黃靖耘等人（下稱黃智冠等4人），並維持共有，已考量119號地上物之所有人與受分配人關係：黃智冠為地上物所有人之一、黃明輝為黃群硯之父、黃奇杭為劉淑娟之配偶，及黃奇瑤為黃靖耘之前手等情，且黃群硯、黃靖耘於原審均表明願維持4人共有編號B部分等語（一審卷一第394至395頁），則由黃智冠等4人分得編號B部分，可使119號地上物與坐落之土地間之共有關係較為一致，及免於分割後遭拆除，可繼續使用；編號C部分分歸倪寶全單獨取得，與倪寶全前以114號地上物占用土地之情況相符，又114號地上物拆除後，編號C部分為空地，面積為85.93平方公尺，經上訴人表示鄰地352土地所有權人為倪寶全之親屬，有意出售土地等語（本院卷第346頁），則倪寶全得與鄰地合併使用土地，增加土地利用價值，且甲案符合多數共有人之意願，分割後之分割線筆直，形狀較為完整，並無獨厚一人而有損經濟效用之情形，兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係等各項因素，認系爭土地依甲案及附表一所示分割方法，較為妥適，並採

為本件分割方案。

4.上訴人雖稱原審判決未尊重其等維持共有之意願，分割後無對外道路，其等分得乙案編號甲部分，可與355、356土地整合使用，及114號地上物業經拆除，可分配坐落之土地予被上訴人及洪志雄等人等語，惟查，上訴人於本件上訴後，始稱與鄰地整合使用，3人願共有乙案編號甲部分等語，並提出授權書為證（本院卷第143至145頁），經檢視授權書之內容為訴外人黃彥展、黃進益及林有才等人（下稱黃彥展等人）授權黃明輝拆除清理地上物及出售355土地等情，並未提及整合系爭土地，且授權人黃彥展等人非355土地之登記所有權人，有355土地登記謄本可參（本院卷第178頁），上訴人主張為整合鄰地，願分配乙案編號甲部分等語，自無足採。又查，黃智冠、黃群硯之父黃明輝為119號地上物之共有人，由黃智冠、黃群硯取得該地上物坐落之土地，可使占用關係單純化，若由黃智冠、黃群硯分配乙案編號甲部分，將使119號地上物自2人原有之應有部分土地分離，恐生拆除地上物之風險，況且，劉淑娟、黃靖耘（下稱劉淑娟2人）依甲案分配編號B部分，各受補償新臺幣（下同）528,250元，若依乙案分配編號甲部分，經本院囑託大中不動產估價師事務所（下稱大中事務所）鑑定共有人找補金額（報告書另置），各需補償共有人587,000元，金額非低，對劉淑娟2人顯然不利，上訴人亦未提出劉淑娟2人支持乙案之證明，尚難認乙案為妥適之方案。再者，系爭土地為袋地，無從因土地分割後，可直接通行至公路，上訴人執此否定甲案，尚無足採。至於倪寶全拆除114號地上物之用意，係為提高共有人支持乙案之意願，並不生拘束本院採為本件分割方案之必然結果，併此敘明。

六、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，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度台上字

第2117號判決意旨參照）。系爭土地依甲案及附表一分割，因各共有人分配位置不同，價值有異，且未與應有部分比例一致，經原審囑託大中事務所鑑定結果，該事務所以現場實地勘查並訪查、調閱相關資料，復對價格形成條件及交易情形之差異進行情況、日期、區域、個別等因素調整修正，以推算勘估標的之合理比較單價，再以價格日期、價格種類、區域因素及個別因素等差異性與規劃標的比較，予以適當調整修正，選定比較法及土地開發分析法作為本案估價方法，推估單坪價格後，因系爭土地為袋地，依土地面積、形狀、面寬、深度、臨路情形、土地利用適宜度、鄰地合併效益、與鄰地道路距離、申請袋地通行權可能性及其他等因素調整各土地之價格，據以推算各共有人受分配取得之各坵塊土地價值，每坪自76,700元至79,200元不等（報告書另置），所得之結論應屬嚴謹、內容詳實客觀有據，得作為本件共有人間找補之參考，到場之共有人對於鑑定結果亦無爭執，經原審引用如附表二所示，並命兩造相互找補，自屬妥適。

七、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。原判決採取甲案及附表一之分割方法，並命兩造依附表二找補，核屬適當，並無違誤。上訴意旨仍執前詞指摘原判決分割方案不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

八、另按因共有物分割、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固定有明文。惟本件原判決並無不當，上訴人提起上訴為無理由，已如前述，則由敗訴之上訴人負擔第二審訴訟費用，難認有何顯失公平之情事，爰依民事訴訟法第78條、第85條第1項之規定，命第二審訴訟費用由敗訴之上訴人負擔。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

民事第二庭　審判長法　官 楊國精

法　官 劉玉媛

法　官 李莉玲

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　21　　日

書記官 謝儀潔