

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡上字第40號

上訴人 黃周秀鶴

訴訟代理人 陳銘傑律師

被上訴人 陳朝

陳火來

陳姍君

陳姝君

陳垂姘

陳宜欣

陳婉儀

陳世豪

陳俊魁

陳轟文

陳彥旗

陳進登

陳世儀

劉家慶

劉美玉

施江杓

施錦波

施順隆

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於本院彰化簡易庭112年度彰簡字第270號第一審判決提起上訴，本院於民國113年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 上訴駁回。

02 第二審訴訟費用新臺幣柒仟壹佰壹拾元由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面

05 被上訴人經合法通知，除被上訴人施順隆（下稱其姓名）
06 外，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各
07 款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其及施順隆一造辯論而
08 為判決。

09 貳、實體方面

10 一、上訴人主張：坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積12.03
11 平方公尺、同段128地號、面積1.52平方公尺及同段129地
12 號、面積0.63平方公尺等3筆土地（下單稱地號土地，合稱
13 系爭3筆土地）為兩造所共有，應有部分比例如原審判決附
14 表二所示，為共有人相同之數筆土地。系爭3筆土地並無不
15 能分割之原因，然兩造無法達成分割協議，爰依民法第823
16 條第1項、第824條第2項第1款、第5款規定，訴請裁判分
17 割。又系爭3筆土地面積狹小，且被上訴人多達18人，如各
18 自分割取得土地，將難以有效利用。而相鄰之同段123、126
19 及34地號土地均為伊所有，故由伊單獨取得全部土地較為公
20 允，並願以高於原審囑託鑑定所得價格，就125地號土地以
21 每坪新臺幣（下同）135,000元，就128及129地號土地以每
22 坪80,000元，補償其他共有人等語。

23 二、被上訴人部分：

24 (一)施順隆辯稱：伊自幼年時起即在系爭3筆土地生活，並因繼
25 承取得土地，對該土地具有難以割捨之情感，上訴人則未使
26 用土地。又系爭3筆土地位處彰化縣鹿港鎮中心處，應有相
27 當市場價值。原審囑託鑑定所得價格過低，並非公平市場交
28 易價格，故應變價分割，透過市場競價方式，讓伊有機會取
29 得土地等語。

30 (二)被上訴人陳朝於本院並未到庭或提出書狀為何聲明或陳述，
31 於原審則陳稱：對上訴人之主張無意見等語。

01 (三)其餘被上訴人均未曾到庭，亦未提出書狀為任何聲明或陳
02 述。

03 三、原審判決系爭3筆土地均應予變價分割，所得價金由兩造按
04 應有部分比例分配。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明為：

05 (一)原判決廢棄。(二)系爭3筆土地均由上訴人取得，並以金錢
06 補償被上訴人。被上訴人施順隆則答辯聲明：上訴駁回。

07 四、得心證之理由

08 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但
09 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
10 此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
11 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別定
12 有明文。查系爭3筆土地為兩造共有，各筆土地應有部分均
13 如原審判決附表二所示，為共有人相同之數筆土地，使用分
14 區均為都市計畫住宅區，並無因使用目的不能分割之情形，
15 且兩造無不分割約定，然就分割方法無法達成協議等情，有
16 土地登記第一類、第三類謄本及鹿港鎮都市計劃區土地使用
17 分區（或公共設施用地）證明書等件為證（見原審卷第23至
18 119、227頁），復為兩造所不爭執或未到場爭執，則上訴人
19 依前揭規定，請求合併分割系爭3筆土地，自應准許。

20 (二)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
21 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
22 列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
23 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分
24 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民
25 法第824條第2項第1款、第2款前段定有明文。是以共有物之
26 分割，固以採原物分割為原則，然在共有人方面，應審酌其
27 等之意願、利害關係、使用情形；在共有物層面，則須考量
28 其性質、價值、經濟效用，最終無非在尋求共有人間能獲公
29 平之分配，始堪稱為適當，自不可囿於必採原物分割之侷
30 限。

31 1.查125地號土地位處北側，向南依序連接同段126、127、

128、129地號土地，125地號土地略呈三角形，128、129地號土地合併觀之為三角形。又125、128、129地號土地面積依序為12.03平方公尺、1.52平方公尺及0.63平方公尺，均為都市計畫住宅區土地，共有人均19人，有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本及鹿港鎮都市計畫區土地使用分區（或公共設施用地）證明書等件在卷可憑（見原審卷第59、79至119、227頁）。又系爭3筆土地位處鹿港鎮中心，人車往來頻繁，該3筆土地與同段126、127地號土地上坐落三層樓房及磚造平房（上訴人及被上訴人陳朝稱該建物由被上訴人陳火使用），同段126、127地號土地為都市計畫道路用地，然現況尚未開闢道路等情，有上訴人所提現場照片（見原審卷第229頁）、環宇不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書，見外放估價報告書第40頁）及國土測繪中心網頁畫面可參（見本院卷第177頁），復經原審會同彰化縣鹿港地政事務所人員至現場勘測無訛，有原審勘驗測量筆錄、現場照片及上開地政事務所112年5月4日鹿地測字第525號土地測量成果圖存卷足稽（見原審卷第349、351、357），是系爭3筆土地地形非屬方正，且面積狹小，然共有人人數眾多，倘由全體共有人單獨分割取得土地，勢將造成土地進一步細分，不利整體利用，又細分後個別土地亦將產生對外通行問題，徒生爭議且損及土地經濟利用價值，是認各共有人均受原物之分配顯有困難。

2.上訴人固主張由其單獨取得全部土地，以便與其所有相鄰土地共同利用，並願就125地號土地，以相鄰之同段34地號土地於另案鑑定價格即每坪13萬5,000元補償其餘共有人；就128、129地號土地，以相鄰之同段130、131地號土地另案鑑定價格即每坪8萬元為補償等語。然查，上訴人所提補償標準為施順隆所爭執，其等對於金錢補償數額迄未能達成共識（見本院卷第80頁）。而上訴人與施順隆就系爭3筆土地權利範圍分別為 $\frac{6}{25}$ 、 $\frac{1}{5}$ ，其等持分相近，施順隆係因分割繼承取得系爭3筆土地，上訴人則因買賣取得土地，有土地

01 登記第三類謄本可參（見原審卷第23至57頁）。施順隆亦表
02 明基於祖產之特殊情感，欲透過變價程序取得土地；上訴人
03 則自陳其並未使用系爭3筆土地（見原審卷第398頁），另參
04 酌同段123、126及34地號土地面積非微，上訴人縱未取得系
05 爭3筆土地，亦無礙於其使用上開土地，是無從認定上訴人
06 有何維繫感情上或生活上密不可分之依存關係，而有由其單
07 獨取得系爭3筆土地之必要，是尚難僅憑上訴人單方意願，
08 即判令其取得全部土地，從而，系爭3筆土地難採以原物分
09 配於部分共有人，並以金錢補償之分割方法。

10 3.本院審酌系爭3筆土地位處鹿港鎮中心，鄰近使用土地皆屬
11 中高密度開發，周邊生活機能及公共設施均屬齊全，交通便
12 利性佳，可認具有一定之市場價值（見系爭估價報告書第38
13 至39頁）。倘採變價分割之方式，藉由市場之自由競爭機
14 制，可能使土地交易價值極大化，對多數共有人而言較為有
15 利。兩造亦得依其對土地之情感或利用情形，評估自身之資
16 力及意願，決定是否參與競標，或依民法第824條第7項規定
17 行使優先承買權以單獨取得土地，在權利行使上更為彈性，
18 且於實際上較得衡平兩造之權利義務。故本院審酌共有人意
19 願、不動產取得及使用情形、經濟效用及共有人之整體利益
20 等一切情狀，認應將系爭3筆土地變價分割，由兩造依其等
21 應有部分比例分配價金，較為適當公允。

22 五、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項、第
23 5項規定，請求合併分割系爭3筆土地，於法有據，應予准
24 許。本院審酌共有人之意願、土地使用現況、經濟效用及全
25 體共有人之利益等一切情狀，認以變價方式分割，所得價金
26 由兩造按其應有部分比例分配，較屬妥適公平。是原審判決
27 所定分割方法，並無不當。上訴意旨指摘原判決不當，求予
28 廢棄改判，為無理由，應予駁回。

29 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌
30 後，核與本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第

01 3項、第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第78
02 條，判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日

04 民事第三庭 審判長法官 洪榮謙

05 法官 羅秀緞

06 法官 鍾孟容

07 以上正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 113 年 7 月 3 日

10 書記官 張茂盛