臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度簡上字第174號

上　訴　人　顏莊玉
訴訟代理人　王文芬
視同上訴人　王郡壓
訴訟代理人　王明景
視同上訴人　台灣糖業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊明州
訴訟代理人　歐漢文
　　李上妤
　　林金生
視同上訴人　林國志
　　譚嘉升
　　莊高樹
000000000000000000
　　蔡進日
　　鄭騏耀（兼鄭武雄之承受訴訟人）
000000000000000000
　　鄭惠文（兼鄭武雄之承受訴訟人）
000000000000000000
　　鄭琇文（兼鄭武雄之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
　　劉孫雪
　　孫鞍
　　孫炒
　　孫金華
　　孫文種
000000000000000000
　　陳慶章（即陳明發之承受訴訟人、郭福來及郭寶國

000000000000000000
000000000000000000
郭雅義
郭元利
陳郭明鳳
王郭枝菊
郭源益
被　上訴人　林李春琴
訴訟代理人　林彥君
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國109年8月12日本院岡山簡易庭106年度岡簡字第114號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於分割方法部分（即原判決主文第三項），暨訴訟費用之裁判廢棄。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○地號土地分割如附圖一及附表一所示；視同上訴人丁○○應補償視同上訴人庚○○、己○○、丙○○○、乙○○○、辛○○等公同共有人新臺幣肆萬零陸佰零伍元。

原判決主文第二項變更為：視同上訴人戊○○、酉○○、申○○、戊○○、子○、丑○、癸○○、壬○○應就被繼承人孫蔡驚所遺坐落高雄市○○區○○段○地號土地應有部分三○一五四分之二三○一，辦理繼承登記。

第一、二審訴訟費用，由兩造按如附表所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。又分割共有物之訴為固有必要共同訴訟，其訴訟

標的對於各共有人必須合一確定。查被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分割兩造共有坐落高雄市○○區○○段0地號土地（下稱系爭土地），原審判決後，原審被告亥○○提起上訴，自形式上觀之，其上訴有利於其他未上訴之共同被告，是本件上訴效力應及於原審其餘共同被告，爰將其等列為視同上訴人。

二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。查視同上訴人台灣糖業股份有限公司(下稱台糖公司)之法定代理人原為陳昭義，嗣於訴訟進行中變更為未○○，有該公司變更登記表附卷可稽（本院卷㈡第135至139頁），未○○具狀聲明承受訴訟，依民事訴訟法第175條規定，應予准許。

三、除上訴人及視同上訴人卯○○、台糖公司、辰○○、午○○、陳慶章到庭外，其餘視同上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人起訴主張：兩造共有系爭土地，該土地之地勢平坦，呈不規則形狀，且依其使用目的並無不能分割之情事，亦無不予分割之約定，惟因兩造意見不一，致無法協議分割，爰依民法第823條第1項及第824條規定，提起本件訴訟，請求將系爭土地予以變賣分割，所得價金按兩造應有部分比例分配等語(被上訴人於原審請求郭金波、孫蔡驚之繼承人應就上開2人所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記之訴，業已確定，非屬本件審理範圍，茲不贅述)。被上訴人嗣於本院審理時改稱：就系爭土地之分割方法採取原物分割，如附圖一之方案一(下稱方案一)所示甲至庚部分之土地依序與如附圖二之方案二(下稱方案二)所示子至午部分之土地之位置及面積均相同，僅其中方案一所示辛、壬之土地與方案二所示未、申之土地不同），以方案一編號甲至庚部分

土地為說明，由視同上訴人辰○○分得甲部分、視同上訴人巳○○分得乙部分、孫蔡驚之繼承人即視同上訴人戊○○、酉○○、申○○、戊○○、子○、丑○、癸○○、壬○○(下合稱壬○○等8人)分得丙部分、視同上訴人午○○分得丁部分、上訴人分得戊部分、視同上訴人地○○分得己部分、視同上訴人丁○○分得庚部分。至於被上訴人及視同上訴人卯○○(下合稱寅○○○等2人)、台糖公司受分配之土地採取方案二，由寅○○○等2人分得申土地及維持共有，台糖公司分得未土地。又原審被告即視同上訴人甲○○原與壬○○等8人公同共有被繼承人孫蔡驚所遺系爭土地應有部分2301/30154，甲○○於民國110年8月7日死亡，其繼承人為戊○○、酉○○、申○○等3人(下合稱戊○○等3人)，應就甲○○與壬○○等8人公同共有之系爭土地應有部分2301/30154辦理繼承登記等語，並為追加聲明：戊○○等3人應就被繼承人甲○○所有系爭土地之應有部分2301/30154（權利範圍：公同共有，公同共有人：甲○○、壬○○等8人)辦理繼承登記。

二、上訴人及視同上訴人之陳述：

㈠上訴人、台糖公司、辰○○、午○○、丁○○則稱：同意方案一編號甲至庚部分土地之分割方法等語。台糖公司並稱：伊採取方案一，由台糖公分得辛土地，寅○○○等2人分得壬土地及維持共有等語。丁○○並稱：伊前曾向系爭土地之原共有人買入應有部分，因庚○○、己○○、丙○○○、乙○○○、辛○○(下合稱庚○○等5人)之持分較小，伊願取得其等之應有部分而受原物分配，就溢分之土地願比照買賣價金每平方公尺新臺幣(下同)2,073元，對未按應有部分分得土地之庚○○等5人以金錢補償之等語。

㈡卯○○則以：同意寅○○○所主張之方案二。

㈢庚○○未於本院言詞辯論期日到場，惟據其先前之陳述則以：伊與己○○、丙○○○、乙○○○、辛○○公同共有

系爭土地應有部分28/30154，若受原物分配，大約5坪，希望分歸由丁○○取得，再由丁○○對伊等為金錢補償，伊之叔叔也是將應有部分賣給丁○○等語。

㈣丑○、子○未於本院言詞辯論期日到場，惟據其先前於原審之陳述則以：希望依各共有人之應有部分比例按目前之使用位置為分割等語。

㈤地○○、巳○○、戌○○、酉○○、申○○、戊○○、癸○○、壬○○、辛○○、己○○、丙○○○、乙○○○經合法通知，未於原審或本院言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審判命庚○○等5人、甲○○、壬○○等7人應辦理繼承登記，及兩造共有系爭土地予以變價分割，所得價金由兩造按原審判決附表所示應有部分比例分配，上訴人僅對原審所命分割方法不服，提起一部上訴，上訴聲明：㈠原判決關於分割方法部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。㈡上廢棄部分，系爭土地之分割方法如前上訴人之主張所載，至於台糖公司、寅○○○等2人之分得土地係採方案一或方案二由本院審酌等語。被上訴人及部分視同上訴人提出之分割方法則如前述。被上訴人並為追加聲明：戌○○等3人應就被繼承人甲○○所有系爭土地之應有部分2301/30154（權利範圍：公同共有，由甲○○與壬○○等8人公同共有）辦理繼承登記；戌○○等3人未到庭，亦未以書狀對此追加聲明作何陳述及答辯。

四、本院於112年7月6日準備程序期日及同年8月16日言詞辯論期日會同被上訴人、上訴人、卯○○、台糖公司、辰○○、午○○、丁○○彙整不爭執及爭執事項如下（本院卷㈡第173、175、207、209頁）：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表所示依序為台糖公司7163/30154、孫蔡驚（已歿）之繼承人2301/30154、卯○○9200/30154、辰○○1490/30154、亥○○

1505/30154、地○○1215/30154、巳○○289/30154 、午○○1909/30154、寅○○○80/30154、丁○○4974/30154、郭金波（已歿）之繼承人28/30154（本院卷㈠第249至253頁及卷㈡第151至160頁）。

2.系爭土地面積21,094.47平方公尺，位於一般農業區，使用類別為農牧用地（本院卷㈠第249頁），屬農業發展條例第3條第1項第11款之耕地。依高雄市政府地政局岡山地政事務所(下稱岡山地政事務所)111年1月4日函記載：依前開條例第16條規定，系爭土地分割時，卯○○與寅○○○應維持共有1筆，甲○○之繼承人如有1位以上，應維持共有1筆，如僅有1位，可單獨所有1筆；其餘共有人可分割單獨所有，合計可分割10筆。

3.系爭土地占用情形如附圖所示，附圖編號A部分土地為辰○○占用，B部分土地為丁○○占用，D及E部分土地午○○占用，F部分土地為上訴人占用，F部分土地上有兩棟鐵皮屋，並有架設圍牆，G部分土地為地○○占用，其上有甲、乙2座墳墓，H部分土地為丁○○占用，其上有丙墳墓，I部分土地為寅○○○等2人共同占用，台糖公司、孫蔡驚（已歿）之繼承人、巳○○、郭金波（已歿）之繼承人未占用系爭土地。

4.系爭土地無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割情事，兩造就分割方法未能達成協議。

5.系爭土地原共有人郭福來及郭寶國於109年6月2日將系爭土地及同段3、5、8、10、14、18地號等7筆土地應有部分均56/30154出賣予丁○○，約定總價金133,333元，已於109年7月1日辦妥所有權移轉登記，依上開總價金計算，系爭土地平均單價為每平方公尺2,073元，有系爭土地登記謄本、異動索引、不動產買賣契約書及實價登錄查詢資料可稽（本院卷㈡第151至160、79至86、147頁）。

㈡爭執事項：

系爭土地應如何分割始為適當？

五、本院論斷：

㈠關於被上訴人追加訴請辦理繼承登記部分：

按法院裁判分割共有物，係以共有人有處分權存在為前提，如果共有人就共有物並無處分權可資使用，即無從基此為裁判分割共有土地。是而土地所有權人死亡，繼承人若未先行辦理繼承登記或同時請求其繼承人辦理繼承登記，即不得逕行訴請分割共有物。查甲○○原與壬○○等8人公同共有被繼承人孫蔡驚所遺系爭土地應有部分2301/30154，並經原審判決其應與壬○○等8人就孫蔡驚所遺前開應有部分辦理繼承登記，甲○○於本院審理中即110年8月7日死亡，其繼承人為戊○○等3人，均未聲明拋棄繼承，有戶籍謄本及臺灣高雄少年及家事法院家事事件公告查詢結果在卷可憑（本院卷㈠第165至167、169、171、229頁），戊○○等3人尚未就被繼承人甲○○所遺與壬○○等8人公同共有之前開應有部分辦理繼承登記，被上訴人訴請分割系爭土地，自有同時請求戊○○等3人辦理繼承登記之必要。從而，被上訴人追加請求戊○○等3人應就甲○○所遺與壬○○等8人公同共有之孫蔡驚所遺系爭土地應有部分2301/30154辦理繼承登記，自應予准許。另因甲○○、戊○○等3人原即為孫蔡驚之繼承人，經原審判決准許甲○○及壬○○等8人(包含戊○○等3人在內)應就孫蔡驚所遺應有部分辦理繼承登記，今甲○○於本院審理時死亡，由戊○○等3人再轉繼承甲○○之應有部分，本院既准許被上訴人此部分追加請求戊○○等3人就甲○○之應有部分辦理登記之訴，則就原判決主文第2項變更如本判決主文第3項所示。

㈡系爭土地應如何分割始為適當？

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契約訂有不能等之期限者，不在此限」、「……分割之方法不能協議決

定……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，但各共有人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。」，民法第823條第1項、第824條第2項、第3項、第4項分別定有明文。系爭土地之共有人（或其繼承人）如附表所示，系爭土地並無因使用目的不能分割或契約訂有不分割期限之約定，因分割方法未能協議決定，被上訴人請求裁判分割，於法有據。系爭土地面積21,094.47平方公尺，位於一般農業區，使用類別為農牧用地（本院卷㈠第249頁），屬農業發展條例第3條第1項第11款之耕地。依岡山地政事務所111年1月4日函記載：依前開條例第16條規定，系爭土地分割時，寅○○○等2人應維持共有1筆，甲○○之繼承人如有1位以上，應維持共有1筆，如僅有1位，可單獨所有1筆；其餘共有人可分割單獨所有，合計可分割10筆；系爭土地占用情形如附圖所示，附圖編號A部分土地為辰○○占用，B部分土地為丁○○占用，D及E部分土地午○○占用，F部分土地為上訴人占用，F部分土地上有兩棟鐵皮屋，並有架設圍牆，G部分土地為地○○占用，其上有甲、乙2座墳墓，H部分土地為丁○○占用，其上有丙墳墓，I部分土地為寅○○○等2人共同占用，台糖公司、孫蔡驚（已歿）之繼承人、巳○○、郭金波（已歿）之繼承人未占用系爭土地等情，有岡山地政事務所111年1月4日函、土地登記謄本、本院110年3月15日勘驗筆錄、現場照片及囑託岡山地政事務所測繪之現況測量成果圖即附圖附卷足憑（本

院卷㈠第249至253頁、第121至140頁、第151頁、卷㈡第151至160頁）。

2.本件分割方案，以採方案一或方案二何者為妥適，分述如下：

⑴經核方案一、二分割方法之差異之處主要在於方案一所示辛、壬土地與方案二所示未、申土地，台糖公司主張採取方案一，由台糖公司分得辛土地，由寅○○○等2人分得壬土地，寅○○○等2人主張採取方案二，由台糖公司分得未土地，由寅○○○等2人分得申土地；另除庚○○等5人未受原物分配(詳後述)外，其他共有人於方案一及二之分割方法中所分得土地之位置及面積均屬相同，本院考量該部分其他共有人占用土地之現狀(如附圖及不爭執事項3.所載)及共有人之意願，以方案一為說明，認由辰○○分得甲土地、巳○○分得乙土地、壬○○等8人分得丙土地、午○○分得丁土地、上訴人分得戊土地、地○○分得己土地、丁○○分得庚土地，應屬妥適。

⑵至於對於台糖公司、寅○○○等2人應採取方案一或方案二之分割方法一節，本院考量不論採取方案一或二，台糖公司、寅○○○等2人分得之土地形狀均為南北兩段土地之中間位置以一段90度轉折之東西向土地連接南北兩側之土地，若以分割後土地形狀而言，方案一之辛、壬土地較為方正，方案二之未、申土地曲折處較多。寅○○○2人雖稱其需使用35噸大型機具、怪手、挖土機進入農地以整地、插植、施肥、灌溉、排水及收穫，需較寬之進出口可供出入，故採方案二較為適當等語，經比對系爭土地正射影像圖(本院卷㈠第51頁)及方案一、二可知，壬、申土地之最北側均有面臨農路，另核壬、申部分土地之北側地籍線，雖申土地之地籍線面寬較長，然經比對正射影像圖可知，申土地北側地籍線在最北邊向北方外凸之尖

角處以西，即往西南方向內縮，而與同段10地號土地相鄰，該部分地籍線並非直接面臨農路，僅該尖角處以東之地籍線直接面臨農路，而此部分申土地直接面臨農路之地籍線寬度與方案一壬土地之北側地籍線長度相同，又壬土地在其南半部土地上之北側部分土地之寬度較申土地之寬度為寬，反較有利於大型農業機具之使用。依上說明，就分割後之土地形狀、大型農業機具之使用以及面臨北側農路之土地面寬而言，本院認對於台糖公司、寅○○○等2人分得之土地，以方案一為適當，由台糖公司分得辛土地，另由寅○○○等2人分得壬土地及維持共有。

3.另庚○○等5人公同共有系爭土地應有部分28/30154，換算應有部分面積約19.59平方公尺，若對其5人分配原物，其等5人分得之土地面積過小，難以為有效之利用，不利於土地之經濟效用，而丁○○表示有意願溢受土地之原物分配，及對庚○○等5人補償金錢等語，復審酌系爭土地原共有人郭福來及郭寶國於109年6月2日將系爭土地及同段3、5、8、10、14、18地號等7筆土地應有部分均56/30154出賣予丁○○，約定總價金133,333 元，已於109年7月1日辦妥所有權移轉登記，依上開總價金計算，系爭土地平均單價為每平方公尺2,073元，有系爭土地登記謄本、異動索引、不動產買賣契約書及實價登錄查詢資料可稽（本院卷㈡第151至160、79至86、147頁）。準此，本院認由丁○○溢分此部分庚○○等5人公同共有之應有部分28/30154而受原物之分配，符合土地利用之經濟效益，而就未受分配原物之庚○○等5人，則由丁○○以每平方公尺2,073元對其5人金錢補償為適當，依此核算，丁○○應補償庚○○等5人40,605元(計算式：2,073×21,094.47×28/30154＝40,605.14，小數點以下四捨五入)。

4.按民法第824條第2項明文規定：「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。但各共有人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。」，該規定前後文所稱之「各共有人」，均係指全體共有人。準此，法院兼採原物分配與變賣價金分配之分割方法時，務必「全體共有人」「均」分配到部分原物及變賣部分原物後之價金，始符法意。至法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用等因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824 條第4 項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，並可由部分共有人維持該特定部分之共有，非謂法院於依同法條第2 項第2 款規定兼採原物及價金分配之分割方法時，亦得就各該分配方法僅對部分共有人為分配。故法院為原物分割時，准就共有物之特定部分維持部分共有人共有之規定，適用於同條第2 項第2 款兼採原物分配與變賣價金分配之情形，非無違誤(最高法院107 年度台上字第1791號判決意旨參照)。故上訴人、辰○○及午○○於原審另主張將系爭土地部分原物分割、部分變賣分割之分割方法，不符民法第824條第2項第2款後段規定之分割方法，亦違前揭最高法院意旨，自有可議，為不可採。

5.末按變價分割，以原物分配顯有困難時，始得為之，乃不能為原物分配時不得已之最後手段，系爭土地既為耕地，且其上已有部分共有人占有耕作，並有部分共有人之家族墳墓，而部分共有人亦表示希望按其使用現狀為原物之分配，雖不能期待使各共有人對分割之結果皆為

滿意，惟若全然不顧在該土地上占有使用，且其生活上對之確有密不可分依存關係之共有人，而逕以變賣共有物為分割方法，即非恰當，故為本院所不採。

六、綜上所述，系爭土地應以原物分配及金錢補償之方法分割如主文第2項所示。原審判決所採取之變價分割，既非洽當，上訴人求予廢棄，為有理由，應由本院將原審判決關於分割方法部分廢棄，改判如主文第2項所示。另被上訴人所為請求戊○○等3人辦理繼承登記之訴之追加，亦為有理由，依前揭說明，就原判決主文第2項變更如本判決主文第3項所示。

七、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定有明文。分割共有物訴訟，核其性質，兩造本可互換地位，則被上訴人於原審起訴及上訴人提起上訴，雖依法有據，然他造之應訴，乃係法律規定所不得不然，其抗辯自為伸張或防衛權利所必要，倘由敗訴當事人負擔全部訴訟費用，將顯失公平，本院乃依上開意旨酌定兩造依附表所示比例分擔第一、二審訴訟費用。

八、末按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；又訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1條第1項定有明文。又應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第2項定有明文。觀諸系爭土地之土地建物查詢資料(本院卷㈡第154至156頁)所載，卯○○以其系爭土地之應有部分9280/30154及其他土地為訴外人高雄市永安區農會

(下稱永安區農會)設定登記擔保債權總金額1620萬元之最高限額抵押權(債務人：卯○○)，陳明發(即丁○○之被繼承人)以其應有部分4918/30154為訴外人高雄市彌陀區農會(下稱彌陀區農會)設定登記擔保債權總金額370萬元之最高限額抵押權(債務人：陳明發)，上訴人以其應有部分1505/30154先於85年5月15日為訴外人台灣土地銀行股份有限公司(下稱土地銀行)設定登記擔保債權總金額本金600萬元之最高限額抵押權(債務人：上訴人及訴外人昶慈工程有限公司)，嗣於93年7月15日再以上開應有部分為訴外人天○○設定登記擔保債權總金額本金350萬元之抵押權(債務人：上訴人)，本院民事庭以111年1月11日函對永安區農會、彌陀區農會、土地銀行、天○○為訴訟告知(本院卷㈠第269頁)，則前開抵押權，於系爭土地分割後，分別移存於由卯○○、丁○○、上訴人分得之部分，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後認均於判決之結果不生影響，爰不逐一論敘。

十、據上論結，本件上訴人之上訴及被上訴人之追加之訴，均為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第463條、第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

民事第二庭審判長法　官　謝文嵐

法　官　許家菱

法　官　許慧如

以上正本係照原本作成。

不得上訴

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　31　　日

書記官　林榮志