

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上字第49號

上訴人 宋尚賢

被上訴人 高約伯

高智（高瑛芳之承當訴訟人）

共同

訴訟代理人 萬鴻均律師（法扶律師）

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年9月28日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第288號第一審判決提起上訴，本院於113年2月22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負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。此觀民事訴訟法第254條第1項、第2項前段規定自明。查被上訴人高瑛芳（被上訴人以下逕稱其名）於訴訟繫屬中，將本件分割共有物標的即花蓮縣○○鄉○○段（下稱○○段）000地號土地（下稱系爭土地）應有部分9分之2所有權移轉予高智，高智並聲請承當高瑛芳之訴訟，有聲請狀及系爭土地登記謄本可佐（見本院卷第161頁、第65至67頁），上訴人及高瑛芳、高約伯均同意高智承當訴訟聲請（見本院卷第191頁、第210頁），依上說明，自應由高智為高瑛芳承當本件訴訟，高瑛芳脫離本件訴訟繫屬。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地為耕地且為兩造共有，應有部分如附表所示，依農業發展條例（下稱農發條例）第16條第1項規

01 定無法原物分割，而該土地依其使用目的並無不能分割之情
02 事，兩造間亦無不能分割之約定。被上訴人曾自承無資力，
03 若准被上訴人分得系爭土地，以金錢補償伊之方式為分割，
04 恐無法支付補償費用，爰依民法第823條第1項、第824條第2
05 項第2款規定，請求系爭土地應予變價分割，所得價金由兩
06 造按附表所示應有部分比例分配之。

07 二、被上訴人則以：系爭土地為祖產，因部分繼承人欠債其應有
08 部分遭法拍或出賣，上訴人始會取得目前應有部分。又伊等
09 對系爭土地有深厚情感，希望能守住祖產，請求將上訴人應
10 有部分分割由高智取得並金錢補償之，再與高約伯部分維持
11 共有之方式分割系爭土地。

12 三、原審判決系爭土地應分割由高約伯取得應有部分36分之25、
13 高智（即承當訴訟高瑛芳部分）取得應有部分36分之11並應
14 給付上訴人新臺幣（下同）1,493,627元。上訴人不服提起
15 上訴並聲明：原判決廢棄及判如上開聲明所示；被上訴人則
16 答辯：上訴駁回。

17 四、經查，系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，有系
18 爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第65頁），並為兩造所
19 不爭執，堪信為真。

20 五、本件應審究者為系爭土地之分割方法，以何為當？茲論述如
21 下：

22 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
23 但因物之使用目的不能分割或契約定有不可分割之期限者，
24 不在此限，民法第823條第1項定有明文。次按分割之方法不
25 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
26 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
27 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
28 者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難
29 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
30 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
31 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其

01 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2、3
02 項分別定有明文。又耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業
03 區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。每宗
04 耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。為農
05 發條例第3條第11款、第16條第1項本文所明定。另「按共有
06 物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，則
07 予變賣，以價金分配於各共有人。而就原物分配時，如發見
08 共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償
09 之，並非僅有變賣一途。系爭土地固因屬農牧用地，分割方
10 法受法律禁止農地細分之限制，然亦有將系爭土地分配予部
11 分共有人，未受分配之共有人金錢補償之分割方法。原審未
12 調查審認系爭土地共有人中有無願受原物分配，而以金錢補
13 償他共有人，逕為變價分割，亦嫌速斷」（最高法院110年
14 度台上字第1630號判決意旨參照）。

15 (二)經查：

- 16 1. 系爭土地面積為4553.74平方公尺、使用分區編定為特定農
17 業區、使用地類別為農牧用地（見本院卷第65頁土地登記謄
18 本所示），依法令及使用目的均無不能分割之情形，但因屬
19 農發條例第3條第11款所稱之耕地，受同條例第16條第1項本
20 文規定分割面積之限制。兩造間就系爭土地無不分割之約
21 定，然就系爭土地無法達成協議之分割；是以，上訴人請求
22 分割系爭土地，與民法第823條第1項規定相符，應有理由。
- 23 2. 查兩造取得系爭土地應有部分之原因，依土地登記謄本及地
24 籍異動索引（見本院卷第65至105頁）顯示，上訴人為「拍
25 賣」、「買賣」（登記日期為111年7月29日），高約伯為
26 「繼承」、「拍賣」（登記日期為103年11月20日），高智
27 為「買賣」（登記日期為111年12月14日），又系爭土地面
28 積僅4553.74平方公尺，依附表應有部分比例欄所示，除高
29 約伯外，其餘共有人任一人均無法分得面積超過0.25公頃，
30 參酌上開規定及說明，可知系爭土地雖受農發條例禁止農地
31 細分之限制而無法依兩造現共有之狀態辦理原物分割予各共

有人，但可以分配予部分共有人，未受分配之共有人金錢補償之方法分割。至於變價分割（價金分配）應為劣後之選擇。

3. 又查系爭土地現由高瑛芳租給第三人種植龍鬚菜農作使用，有現場照片（見原審卷第25、27頁）可佐，且為兩造所不爭（見原審卷第132頁），另依卷附地籍異動索引及戶籍資料（見本院卷第33頁、第37頁、第41頁、第69頁、原審卷證件袋內）顯示，系爭土地原為高約伯、高瑛芳、高瑪莉（即高智之母）等人之母陳玉妹所有，後輾轉由被上訴人取得、利用，堪認被上訴人辯稱其對系爭土地於感情及生活上有密不可分依存關係（見原審卷第139頁）等節屬實。
4. 據上，被上訴人既有意願以高智分配上訴人應有部分並為金錢補償，再與高約伯繼續維持共有之方式分割系爭土地，酌以系爭土地目前使用狀況，被上訴人對該土地之情感及生活上之依存關係等，認本件以共有物採取原物分配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活等）而為分割，相較於直接變價分割，應為最妥適之分割方案，故被上訴人主張將系爭土地分割由其等共同取得，並按高約伯36分之25、高智36分之11比例繼續維持分別共有，再由高智以金錢補償未受分配之上訴人分割方法，核屬可採。
5. 另就高智應補償上訴人金額部分，查系爭土地經原審送估價師估價後，依出具之估價報告書記載於112年7月8日勘估價值為17,923,521元、單價為3,936元/平方公尺（見該報告書第3頁）。上訴人固主張上開報告書漏參酌鄰近土地即112年3月30日○○段519地號土地交易（單價1.8萬元/坪，下稱A交易）、112年6月14日○○段173之1地號土地交易（單價1.7萬元/坪，下稱B交易）而有低估價格之嫌，並提出地籍圖資及實價登錄資料等為證（見本院卷第129至149頁）。然依該報告書所載之估價過程，係由估價師現場勘察、拍照及確定標的物，並參酌一般經濟、景氣數據及消費者信心指數、

01 該土地區域不動產市場概況、土地利用、公共設施、交通、
02 未來發展趨勢，及系爭土地之基地條件、利用情況等，衡以
03 附近土地實際登錄成交價資料、登記謄本所示公告地價及現
04 值及土地增值稅等資料，透過調整分析而依不動產估價技術
05 規則規定以比較法進行估價，並於報告書內已審酌A交易依
06 實價登錄資料認屬特殊交易而不予採用（見該報告書第27
07 頁、本院卷第143頁、第245至247頁），經核估價內容並無
08 不當或偏頗之處，本院再考量系爭土地之使用分區編定為特
09 定農業區、使用地類別為農牧用地，僅能做農業使用。目前
10 公告現值為5,200元/平方公尺，公告地價為740元/平方公尺
11 （見本院卷第249頁），並參酌○○段地號土地於109年1月
12 起至113年1月間之實價登錄所示各筆交易資料（見本院卷第
13 245頁，含B交易），及上訴人陳報其取得系爭土地之應有部分
14 支出價金約120萬元（見原審卷第218頁），另依其所提資
15 料顯示取得應有部分36分之1當時拍賣拍定價為377,966元，
16 換算後每平方公尺單價約為2,988元（見本院卷第267至270
17 頁）等因素，認上開報告書所鑑估之系爭土地價值17,923,5
18 21元，尚無不合理之處，應可作為本件金錢補償之依據。是
19 以，依上開分割方法，高智除承受高瑛芳應有部分36分之
20 8，於分割後另取得上訴人原有之應有部分36分之3，高約伯
21 應有部分36分之25部分維持不變，故依上開規定，高智自應
22 補償上訴人1,493,627元（計算式： $17,923,521 \times 3/36 = 1,493,627$ ，
23 小數點後位4捨5入），

24 六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定訴請裁判分割系
25 爭土地，為有理由。本院斟酌被上訴人有取得系爭土地之意
26 願、考量系爭土地利用之經濟效益、使用現況，顧全兩造全
27 體共有人之利益，認以將上訴人應有部分分割予高智所有，
28 並與高約伯維持共有，應有部分各為36分之11、36分之25，
29 高智另金錢補償上訴人1,493,627元之分割方法為適當。從
30 而，原審為上開分割方法之判決，並無不合，上訴人執陳詞
31 指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上

01 訴。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日

07 民事第一庭審判長法官 劉雪惠

08 法官 廖曉萍

09 法官 鍾志雄

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或
14 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
15 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
16 但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師
17 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 3 月 13 日

19 書記官 蔣若芸

20 附註：

21 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

22 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
23 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

24 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
25 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
26 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

27 附表：

28

姓名	應有部分比例	備註
宋尚賢	36分之3	

(續上頁)

01

高約伯	36分之25	
高智	36分之8	於111年12月14日因買賣為原因自高瑛芳處取得所有權