

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度上易字第2號

上訴人 吳國珍

訴訟代理人 王政琬律師

參加人 吳國文

被上訴人 林金鎮

訴訟代理人 賴淳良律師

胡孟郁律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年1月17日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第300號第一審判決提起上訴，本院於113年12月4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

一、被上訴人主張：坐落花蓮縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分各為百分之63、37。兩造就系爭土地並無不分割之協議，且亦無因使用目的而有不能分割之情形，又系爭土地無從原物分割，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，請求變價分割系爭土地等語，並求為命系爭土地應變價分割，所得價金依應有部分比例分配之判決，原審判決系爭土地變價分割並依應有部分比例分配價金，上訴人不服提起上訴，被上訴人聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭土地上有門牌為花蓮縣○○鄉○○路○段00號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），該建物為伊、參加人吳國文及伊等之母即被繼承人曾孝雲之其他繼承人所共有，亦有瓦房、其他雜物占用，不同意變價分割，被上訴人若要賣，應將伊使用的範圍分給伊，伊願以合理價格購買被上訴人之應有部分，但無力負擔鑑定費用等語置辯。並聲明：原判決廢棄，兩造共有之系爭土地，分歸上訴人取得，

01 並由上訴人以金錢補償被上訴人。

02 三、參加人抗辯：系爭土地有伊與上訴人及其他繼承人共有之系
03 爭建物，不同意分割、變價分割，其餘答辯同上訴人。

04 四、不爭執事項：

05 (一)系爭土地為兩造共有，上訴人及被上訴人應有部分各為百分
06 之37、63。系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別
07 為農牧用地，面積625.10平方公尺。

08 (二)系爭土地上有系爭建物及瓦房、其他雜物，占用狀況如本院
09 卷第185至195頁照片，實際占用情形如花蓮地政事務所112
10 年花測字第237800號土地複丈成果圖所示。

11 (三)系爭建物於系爭土地之占用範圍存有分管契約，經原法院11
12 0年度花小字第219號(下稱前案)判決確定。

13 五、本院判斷：

14 被上訴人主張主張系爭土地無不可分割限制，兩造無法協議
15 分割，且無法現狀分割，請求變價分割等情；上訴人則以願
16 價購被上訴人應有部分，請求將系爭土地分割為其單獨所有
17 等情為辯，經查：

18 (一)被上訴人得請求裁判分割系爭土地：

19 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
20 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
21 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
22 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
23 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
24 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
25 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
26 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
27 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
28 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
29 定有明文。依上明文，若共有物依物之使用目的無不能分割
30 或契約未訂有不分割之期限時，共有人即得隨時請求分割共
31 有物，其他共有人並無拒絕分割共有物之權利。查，被上訴

01 人主張兩造就系爭土地並無不為分割之契約，系爭土地之使
02 用目的亦無不能分割，兩造未能達成分割之協議等情，為上
03 訴人所不爭執，則被上訴人依上述規定起訴請求分割系爭土
04 地，即無不合，應予准許。

05 2. 次按耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業
06 區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。每宗耕地分割後每
07 人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。農業發展條例第3
08 條第1項第11款、第16條本文亦有明定。查，系爭土地面積
09 為625.10平方公尺，該土地之使用分區為山坡地保留區，使
10 用地類別為農牧用地，有系爭土地第一類登記謄本附卷可參
11 （見原審卷第49頁），可認系爭土地屬農業發展條例之耕
12 地。又其面積為625.10平方公尺，依應有部分為原物分割，
13 未達農業發展條例第16條規定得為原物分割之面積，亦經花
14 蓮縣花蓮地政事務所110年11月17日○○○○字第0000000
15 000號函覆系爭土地無法依現有之共有人為分割等語（前案
16 卷(一)第178頁）在卷，上訴人亦不爭執，核與農業發展條例
17 第16條本文規定相符，堪以認定。則上訴人主張依系爭建物
18 及瓦房、其他雜物等占用狀況，將其所占用之土地部分，分
19 由上訴人單獨所有云云，即與上述農業發展條例規定不合，
20 而不可採。

21 3. 另按土地共有人間成立分管契約，各共有人就分管之特定部
22 分土地享有管理、使用、收益權限，得將之出租並交付承租
23 人，無須經其他共有人同意。然分管契約之存在不影響共有
24 人分割共有物之請求權，分割共有物有終止分管契約之意思
25 （最高法院110年度台上字第1330號判決意旨參照）。依上
26 判決意見，縱共有土地有分管契約存在，共有人仍得起訴請
27 求裁判分割共有土地，不受原分管契約之拘束。上訴人雖以
28 系爭土地有前案確定之分管契約存在，抗辯不同意分割云
29 云，然與上述說明不符，無可採取。

30 (二)系爭土地以變價分割為宜：

31 1. 按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟

酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第724號民事判決意旨參照）。

2. 經查，兩造雖於本院表示願意以金錢補償對造並單獨取得系爭土地所有權之方式，分割系爭土地，但所提出之金額，均無法獲對造接受（本院卷第301頁、第327-329頁、第369頁）。另上訴人雖曾表示願意以系爭土地之合理交易價格，購買被上訴人之應有部分，以單獨取得系爭土地之所有權，並聲請鑑定系爭土地之價格（本院卷第17-19頁）。但上訴人於本院依其聲請囑託鑑定後，即以無力負擔高額鑑定費用而放棄鑑定（本院卷第237頁），依民事訴訟法第94條之1第1項規定，本院已無從依該聲請查知系爭土地合理交易價額，俾酌定上訴人應補償被上訴人應有部分土地之金額，並依上訴人上述建議之分割方式，由上訴人以補償被上訴人合理價額之方式，單獨取得系爭土地之全部而分割系爭土地。綜合上情，系爭土地即不適合以原物分配予部分共有人，並以金錢補償其他共有人為分割系爭土地之分割方案。

3. 經審酌本件若以變價方式分割，經執行處委託鑑價，並以公開競價拍賣結果，當可獲得與市價相當之價金，再依應有部分比例分配予兩造，對各共有人均屬公平，較符合全體共有人之利益，亦可免除兩造就系爭土地客觀合理價格之爭執與堅持。另參以變賣共有物方式為分割時，依民法第824條第7項規定，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，是兩造亦得經由優先承買權之行使，取得系爭土地之全部，與前揭以原物分配共有人其中一人，再補償其餘共有人之結果並無二致。另審酌買受人經拍賣取得系爭土地完整所有權後，可使所有權歸屬與使用關係均趨於一致，而使物之交易及使用關係單純化，進而促進其經濟價值等其他情狀，認系爭土地亦不適宜採取併用部分原物分配及部分變賣而以價金分配之分割方法，而以全部變價分割即變賣後以價金分配予各共有人之方法最為妥適。

01 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項前段、第824條第2
02 項第2款，請求以變價方式分割系爭土地，為有理由，應予
03 准許，上訴人反對變價分割或所提分割方案，均無可取。是
04 則原審判決系爭土地變價分割並依兩造應有部分比例分配價
05 金，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改
06 判，為無理由，應駁回其上訴。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提事證，經
08 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
09 要，附此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

12 民事第二庭審判長法官 陳真真

13 法官 李水源

14 法官 詹駿鴻

15 以上正本係照原本作成。

16 本件不得上訴。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日

18 書記官 徐錦純