

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上字第12號

上訴人 陳信宏

訴訟代理人 湯文章律師

被上訴人 賴彩雲

訴訟代理人 陳國峯

林家錦

被上訴人 李見銀

林連成

鄭淑梅

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1月26日臺灣花蓮地方法院111年度訴字第124號第一審判決提起上訴，本院於113年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落花蓮縣○○市○○段00地號土地，應依附表二方案四所示方法分割。並由上訴人依序各補償被上訴人李見銀、林連成、鄭淑梅新臺幣伍萬元、伍萬元、肆萬元。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被上訴人李見銀、鄭彩雲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依上訴人之聲請，准由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、上訴人主張：兩造共有花蓮縣市○○段00地號土地（下稱系爭土地），各共有人應有部分如附表一所示，因兩造就系爭

01 土地之分割方法無法協議決定，且無不分割之約定，亦無因  
02 物之使用目的不能分割，更無依法令禁止分割之情形，爰依  
03 民法第824條第2項規定，提起本件訴訟。又伊為相鄰袋地00  
04 地號土地所有權人，為使用收益之連貫性，請求分割如附表  
05 二方案四A所示。

06 二、被上訴人則以：

- 07 (一)賴彩雲同意分割，請求依附表二方案四為分割或變價分割，  
08 無法接受附表二方案三分割方案。  
09 (二)林連成、鄭淑梅同意分割，請求依附表二方案二為分割或變  
10 價分割，無法接受附表二方案三分割方案。  
11 (三)李見銀成同意分割，但未表明分割方法。如採附表二方案四  
12 A方案分割，上訴人要以每坪新臺幣（下同）3萬元以上之價  
13 額補償伊不能按其應有部分分配之損失。

14 三、原判決准許兩造共有之系爭土地為變價分割，按附表一所示  
15 之應有部分比例分配價金予兩造。上訴人不服，提起上訴，  
16 聲明原判決廢棄，系爭土地應分割如附表二方案四A所示。  
17 上訴人賴彩雲、林連成、鄭淑梅均答辯聲明：駁回上訴，各  
18 依其等上開主張之方案為分割。李見銀未為答辯聲明。

19 四、本院之判斷

- 20 (一)查兩造為系爭土地共有人，就系爭土地以附表一所示應有部  
21 分比例共有之，有土地登記謄本可稽（原審卷一第61頁至第  
22 63頁）。被上訴人固以共有人李見銀將系爭土地應有部分一  
23 部出售予上訴人之時，未通知其等行使優先購買權，因認上  
24 訴人取得系爭土地所有權不合法。惟共有人出賣應有部分  
25 時，依土地法第34條之1第4項規定，他共有人固得以同一價  
26 格優先承購，然此僅有債權之效力，共有人原與第三人所定  
27 之共有土地應有部分買賣契約，並不因他共有人對之行使優  
28 先購買權而當然失其效力。倘共有人違反法律規定將應有部  
29 分賣與第三人，並已依法移轉所有權時，他共有人不得主張  
30 該買賣為無效，而塗銷第三人已為之登記（最高法院99年度  
31 台上字第1999號判決意旨參照）。故縱共有人李見銀出賣系

01 爭土地應有部分時，未通知被上訴人行使優先購買權，亦不  
02 影響上訴人現已登記為系爭土地所有權人之事實。

03 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
04 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  
05 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為都市計  
06 畫內之農業區，無套繪列管，亦非屬都市計畫劃設之公共設  
07 施用地，其分割無任何限制等情，有花蓮地政事務所111年5  
08 月27日花地所測字第1110005458號及112年5月9日花地所測  
09 字第1120004501號函（見原審卷一第137頁、第347頁）、花  
10 蓮縣政府111年6月9日府建管字第1110107195號及113年5月3  
11 1日府建計字第1130103540號函（見原審卷一第139頁，本院  
12 卷第119頁）可參。系爭土地既無因物之使用目的不能分割  
13 之情事，就系爭土地亦無兩造有以契約訂立不分割之期限，  
14 且兩造復未能達成協議分割之共識，揆諸首揭規定，上訴人  
15 請求裁判分割，自無不合。

16 (三)再按，分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院以原物為  
17 分配時，除部分共有人仍願維持共有關係，或因共有人之利  
18 益或其他必要維持共有之情形外，應將土地分配於各共有人  
19 單獨所有，此觀民法第824條第4項規定自明（最高法院107  
20 年度台上字第282號民事判決意旨參照）。法院裁判分割共  
21 有物，原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實  
22 或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物  
23 分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補  
24 償，此觀民法第824條第2項第1款、第3項規定即明。又分割  
25 共有物，就分配相同土地面積，分得臨公路或臨公路較近  
26 者，其取得土地之價值通常較分得不臨或臨公路較遠者高，  
27 為眾所周知之事實。且如共有人於毗鄰有單獨所有或共有之  
28 土地，為使土地能合併使用，發揮最大經濟效用，宜將鄰近  
29 毗鄰土地部分分歸該共有人取得（最高法院109年度台上字  
30 第1073號、110年度台上字第1614號民事判決意旨參照）。  
31 查系爭土地為狹長型土地，左側緊鄰農路、右側為農業用地

等情，有上訴人陳報之地圖、現場照片、衛星航照圖可證（見原審卷一第189頁至第199頁），並經原審現地履勘製有勘驗筆錄可參（見原審卷一第293頁）。本件無不能原物分割或原物分割有事實或法律上困難，自無採變價分割方法。次查，系爭土地現況為雜草荒地，依被上訴人所述系爭土地為原所有人以作價抵償債務方式移轉為被上訴人共有，自91年1月29日迄今未見被上訴人就系爭土地有使用規劃或有相鄰地而必須保有特定土地之需要，反觀上訴人有同段00地號土地（為袋地）並與系爭土地相鄰，有土地及地籍圖查詢資料可稽（見原審卷一第229頁至第231頁），為使相鄰土地合併使用，發揮最大經濟效用，應由上訴人分得鄰近00地號部分之土地為宜。

(四)本件分割方案之說明：

- 1.鄭淑梅、林連成主張附表二方案二分割方法，因違反鄰近毗鄰土地部分分歸同一人取得之原則，顯非適當。
- 2.附表二方案三分割方法，一部為原物分割，一部為變價分割，此分割方式將使土地更為細碎，僅解決上訴人取得鄰近00地號土地之問題，不利於其他共有人，被上訴人賴彩雲、鄭淑梅、林連成均不同意此分割方法（見原審卷一第436頁），自無可取。
- 3.附表二方案四A分割方法，將使李見銀無法取得與應有部分比例相當之土地，上訴人須另以價金補償，徒增紛擾。
- 4.附表二方案一及四分割方法，上訴人均分得鄰近自有00地號土地位置，其中方案四上訴人取得之土地與00地號界址大範圍重疊，較方案一更有效發揮土地整併之效益，最為適當。

(五)附表二方案四金錢補償部分：

查系爭土地總長約302公尺，前後各段土地均緊臨農路可通行連結至主要道路，經王明朝不動產估價師事務所鑑估系爭土地「正常價格」約8,381元/m<sup>2</sup>，如分區段與右側未臨路之

土地合併之「限定價格」則略有不同（見原審卷二第7頁、第25頁）。附表二方案四上訴人分得如附圖方案四編號00(3)之土地，如與相鄰之00、00地號土地合併，其價值約可提升至1萬1,367元/m<sup>2</sup>，然此係與相鄰地整併後之經濟價值，並非被上訴人犧牲或貢獻之結果，且上訴人因自有00地號致使其分得之土地可整合利用提昇價值，亦未減損其他共有人按依應有部分比例取得正常價格等值土地之利益，但因分得臨公路或臨公路較近者，其取得土地之價值通常較分得不臨或臨公路較遠者高，上訴人就此同意補償被上訴人（見本院卷第130頁），本院考量系爭土地總長302公尺，各區段土地與主要道路之距離均不遠，被上訴人依方案四分割取得之土地位置與主要道路（16股大道）實際距離遠近與分得土地面積大小，認由上訴人依序補償李見銀5萬元、林連成5萬元、鄭淑梅4萬元，應屬適當。至賴彩雲依此方割方案取得之土地距離主要道路最近，並未受有任何不利益，上訴人無庸再予補償。

(六)小結：本件無不能原物分割或原物分割有事實或法律上困難，應由上訴人分得鄰近00地號部分之土地，並以兩地界址最大範圍重疊部分之土地為宜，附表二方案四分割方案由兩造按附表一所示應有部分比例各自取得相等土地，最為適當。又上訴人因本件分割取得土地整併之利益雖非被上訴人犧牲或貢獻之結果，然考量中、後段土地聯絡主要道路距離遠近不同及分得土地面積大小，為兼顧共有人之利益及實質公平，認上訴人依序補償李見銀5萬元、林連成5萬元、鄭淑梅4萬元，應為已足。

五、綜上所述，被上訴人依民法第824條第1項規定，請求裁判分割系爭土地，應予准許。本院認系爭土地採附表二方案四之方法分割，由兩造各自取得如附圖方案四之土地，衡屬適當。從而，原審判准系爭土地應予變賣分割，所得價金按附表一應有部分比例分配，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。又分割共有物之方法本應由

01 法院斟酌決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故  
02 本件上訴雖為有理由，惟如由敗訴之被上訴人負擔全部訴訟  
03 費用（含不動產估價費用），有失公平，爰依民事訴訟法第  
04 80條之1規定，諭知本件訴訟費用應由兩造按分割前應有部  
05 分比例負擔。

06 六、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 113 年 7 月 12 日

08 民事第一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

09 法官 廖曉萍

10 法官 鍾志雄

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 （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  
15 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  
16 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  
17 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  
18 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 7 月 15 日

20 書記官 林香君

21 附 註：

22 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

23 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  
24 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

25 附表一

26

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例   |
|----|-----|----------|
| 1  | 賴彩雲 | 730分之310 |
| 2  | 李見銀 | 730分之65  |
| 3  | 林連成 | 730分之104 |

(續上頁)

01

|   |     |          |
|---|-----|----------|
| 4 | 鄭淑梅 | 730分之104 |
| 5 | 陳信宏 | 730分之147 |

02

## 附表二

03

| 編號 | 共有人 | 應有部分比例   | 方案一   | 方案二   | 方案三      | 方案四   | 方案四A                                                                            |
|----|-----|----------|-------|-------|----------|-------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 賴彩雲 | 730分之310 | 00    | 00(2) | 變價<br>分割 | 00(4) | 00(4)                                                                           |
| 2  | 李見銀 | 730分之65  | 00(4) | 00    |          | 00    | 00                                                                              |
| 3  | 林連成 | 730分之104 | 00(2) | 00(3) |          | 00(1) | 00(1)                                                                           |
| 4  | 鄭淑梅 | 730分之104 | 00(3) | 00(4) |          | 00(2) | 00(2)                                                                           |
| 5  | 陳信宏 | 730分之147 | 00(1) | 00(1) | 00(1)    | 00(3) | 以方案四為基礎，00(3)與00(2)邊線對齊00與00地界，00(1)、00(2)均往00的方向順移，00(3)多的面積與00少的面積，由陳信宏補償李見銀。 |