

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度簡上字第49號

上訴人 游志賢

游書暉

共同

訴訟代理人 游孟輝律師

複代理人 宋銘樹律師

被上訴人 江羽彤

訴訟代理人 林國漳律師

視同上訴人 劉進南

陳耀基

陳福栢

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年2月22日本院宜蘭簡易庭110年度宜簡字第349號第一審判決提起上訴，本院於民國112年6月14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：

視同上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，依被上訴人聲請為一造辯論判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人部分：

(一)、被上訴人起訴主張如原審判決事實及理由欄乙、壹。

(二)、對於上訴理由之答辯意旨：

1、其為宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地(下稱系爭土地)之共有人。當土地共有人出賣其等應有部分時，其有優先購買權，核該事實應屬土地法第34條之1第4項之優先承購權。惟土地法第34條之1第4項規定之共有人優先承買權係屬債權性質，不得對抗被上訴人已經取得之所有權移轉登記效力，故

即使原共有人之一游銘煌在出售應有部分前若未通知上訴人，倘上訴人有所損害，僅生系爭土地共有人間所生損害賠償之問題而已，並不影響被上訴人取得系爭土地之權利。被上訴人自為合法之共有人，而得訴諸分割共有土地。

2、本件共有土地面積僅為46.44平方公尺，如依共有人應有部分之比例為原物分割，均成為畸零地，分配地形亦難期方正，徒增彼此法律關係之複雜性，亦難以為有效之經濟使用，嚴重影響各共有人之權益，明顯不利於共有人，可見原物分配將使共有人分得無法適宜利用之畸零土地，且系爭土地上亦無建物存在，自無特別將土地分配給特定人，再以價金易配他人之必要。況上訴人並未居住系爭土地上，徒以抽象之符合維繫系爭土地所表彰之歷史情感及全體共有人之利益等情，主張將土地分配予上訴人，再以價金分配其他共有人顯非公平之分割方式，是以且由法院變價為之者，法院會由專業機關就系爭不動產為鑑價，其專業性、公正性及客觀性顯較當事人自行為之而更有利於衡平兩造之利益，因此審酌系爭土地之現狀，系爭土地採變價分割，所得價金由兩造分別按原審附表一所示應有部分比例分配，應屬適當，並符合公平。再者，系爭土地並無法以原物分割的方式來分割，只有可能分割為上訴人或被上訴人所有，再補償差價，或以變價分割方式來分割。其願意承受本件上訴人的應有部分，以每坪新臺幣(下同)40萬元來做補償，若上訴人無法同意，亦認為以變價分割方式是最公平的方式。

二、上訴人答辯及上訴意旨：

(一)、系爭土地本為上訴人所屬頭城游氏家族先輩祖先遺留下來之財產，系爭土地之原共有人游銘煌因個人因素而將名下應有部分3分之1出售予被上訴人及視同上訴人，但未曾依法向上訴人為優先購買權之通知程序，買賣雙方為避免遭到上訴人行使共有人優先購買權，顯然於過戶文件上偽造「優先購買權人確已放棄其優先購買權」等類似文字之不實記載，以此不法手段取得游銘煌之應有部分1/3，核其行為自不宜受到

01 法律之鼓勵。

02 (二)、被上訴人及視同上訴人對於系爭土地毫無生活上、家庭上或
03 成長過程之種種情感可言，然上訴人對於系爭土地有著代代
04 相傳以來種種刻骨銘心之回憶寄託。被上訴人顯然係以規避
05 土地法第34條之1規定，在根本未進行對其他共有人為優先
06 購買通知之情形下，故意以被上訴人及視同上訴人名義，買
07 受原所有權人游銘煌之1/3持分，充斥個人商業利益之私心
08 目的，故本件被上訴人之變價分割請求，不應獲得法律上之
09 允許，方屬符合土地法第34條之1的立法目的。既然訴請分
10 割共有物，此即顯示伊等對於系爭土地持分並無繼續持有之
11 意願，只不過利用訴訟技巧而分列被上訴人及視同上訴人相
12 互唱和而已，上訴人請求系爭土地之所有權全部以原物分配
13 方式分配予上訴人共有，並由上訴人以金錢補償被上訴人及
14 視同上訴人，方屬符合維繫系爭土地所表彰之歷史情感與顧
15 及全體共有人之利益，並兼有遏止炒作土地歪風之效果。另
16 被上訴人之父江建宏所經營之豐啟有限公司在同段183地號
17 新建違章建築，而系爭土地亦遭被上訴人之父親江建宏所設
18 立之豐啟有限公司，於附近興建建築個案「詠居」大樓之售
19 屋中心停車場之用，被上訴人提起變價分割訴訟，其目的即
20 在於進一步謀奪系爭土地部所有權，以圖取同段183地號土
21 地上之違章建築得以順利對外營業之私心，被上訴人以不義
22 手段取得系爭土地持分之行為，於法律評價上不應獲得肯定
23 與保護。

24 (三)、被上訴人於107年購買系爭土地持分之價格每坪32萬元，而
25 系爭土地自107年至110年間之土地公告現值並無太大變化，
26 故上訴人請求准於以每坪32萬元之價格購買被上訴人持分，
27 此亦為上訴人早於原審法院提出之分割方案。系爭土地是祖
28 先留下來的，變價分割可能無法完整保留，被上訴人對系爭
29 土地無任何感情的理由，所以上訴人一再的表示兩造對於土
30 地的感情是不同的，才會以高於估價的價格出價買受被上訴
31 人的持分，由上訴人提出相當價額補償其餘共有人的方法來

01 為本件分割。

02 三、原審為系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造及視同上訴
03 人按原審附表一所示之比例分配之判決，上訴人不服提起上
04 訴，聲明：(1)原判決廢棄；(2)上開廢棄部分，兩造共有系爭
05 土地由上訴人取得，並由上訴人補償價金予被上訴人及視同
06 上訴人。被上訴人則為答辯聲明：上訴駁回。

07 四、本件爭點及本院之判斷：

08 本件兩造爭點為：系爭共有物分割方法以對全體共有人為公
09 平且有利之方法為何？茲認定如下：

10 1、本件被上訴人主張系爭土地為兩造共有，兩造應有部分如原
11 審附表一所示乙節，有系爭土地之登記謄本為證(見原審卷
12 第17至19頁)，自足認為真實。

13 2、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
14 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
15 在此限。為民法第823條所明定。又共有物之分割，依共有
16 人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決
17 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
18 有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
19 人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
20 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
21 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
22 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，亦為同法第824
23 條第2項第1款、第2款定有明文。

24 3、查本件系爭土地並無因物之使用目的不能分割或約定不分割
25 之情事，而兩造就本件共有物分割事宜，前經本院110年度
26 宜簡調字第13號行調解程序因部分共有人未到場，無法達成
27 分割協議。則被上訴人依首揭法律規定，請求判決分割系爭
28 共有物，即屬有據。

29 4、按法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用
30 情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
31 則，以得其適當之分割方法。又究以原物分割或變價分割為

適當，應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割。查本件系爭土地面積僅46.44平方公尺即約14坪，形廓呈南北向狹長狀，堪稱狹小，但共有人有6人，如採原物分割予以細分予各共有人，各區塊僅7.44平方公尺即約2坪，更難期於得為適當而有經濟效益的利用，故以原物為分割確有困難，且對全體共有人均不利。故此分割方法，顯非可採。

5、上訴人主張系爭土地由上訴人取得，並願以每坪32萬元補貼其餘共有人等語。然於本院言詞辯論期日，被上訴人亦當庭表示願以每坪40萬元買受上訴人應有部分，然亦為上訴人拒絕。足認兩造均未提出他造願接受之合理補貼金額方案，上訴人此一主張，亦難採認為適當。

6、經本院審酌上情，認將系爭土地以變價方式分割，當可保共有物完整不致細分，產權可歸於單純一致，不論日後利用或出售均屬有利；再則經公開拍賣競價結果，可獲致與市價相當的價金，不致有上訴人或被上訴人所陳價格過低之情，其後再由兩造按應有部分比例分配價金，對兩造均屬公平。況如共有人中有欲保有系爭土地者，亦可參與拍賣競標，或拍定後行使優先承買權買回，於法於情均無不符。而上訴人既主張被上訴人提起本件變價分割之訴訟，其真正目的係為遂行其謀奪上訴人之持分，長期目標則為進一步謀奪系爭土地等語，則在日後拍賣變價程序時，上訴人自得在出價上與被上訴人良性公平競價，以使系爭土地之交易價值極大化，並使各共有人均能獲較大分配金額。故本院認應將系爭土地予以變價分割，可兼顧全體共有人即兩造之公平性，並使系爭土地之經濟效益得以發揮，應屬適當，爰予採用。

五、綜上所述，被上訴人請求裁判分割系爭土地，於法有據。原審審酌各共有人之應有部分比例及系爭土地之分割限制等因素，認應變賣共有物，所得價金按如原審附表一所示應有部分之比例分配於各共有人，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與
02 判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

03 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436 條之1
04 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
06 民事庭審判長法官 張軒豪
07 法官 夏緯萍
08 法官 謝佩玲

09 以上正本係照原本作成。

10 本判決不得上訴。

11 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
12 書記官 林憶蓉