

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度簡上字第69號

01
02
03 上訴人 林義興
04 視同上訴人 林新枝 (遷出國外，現應送達處所不明)
05 林月昇
06 林啓端
07 林讚亮
08 林澄渭
09 林聖航

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 林潔萍

13 林美蓮

14 0000000000000000

15 林煒淳

16 林維新

17 林漢忠

18 林良江

19 林素卿

20 被上訴人 林聖哲

21 訴訟代理人 蕭琪男律師

22 複代理人 劉玉麟

23 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年8月31
24 日本院宜蘭簡易庭111年度宜簡字第404號第一審判決提起上訴，
25 本院於114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

26 主 文

27 上訴駁回。

28 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序事項：

31 一、按「訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴

01 訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
02 體；不利益者，對於全體不生效力。」，民事訴訟法第56條
03 第1項第1款定有明文。查被上訴人林聖哲依民法第823條第1
04 項、第824條之規定，訴請分割兩造共有坐落宜蘭縣○○鄉
05 ○○段000地號土地（下稱系爭土地），原審判決後，雖僅
06 據原審被告即上訴人林義興提起上訴，惟依前揭規定，上訴
07 效力應及於全體共同被告，爰將原審其餘共同被告列為視同
08 上訴人，合先敘明。

09 二、又「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
10 者，非為訴之變更或追加。」，民事訴訟法第256條定有明
11 文。而「裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分
12 割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用
13 及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分
14 配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。」（最
15 高法院93年度台上字第1797號民事裁判意旨參照），當事人
16 主張之分割方案，僅供法院參考而已。是當事人主張之分割
17 方案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更
18 或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴
19 之變更或追加。經查，本件林聖哲主張系爭土地為兩造共
20 有，請求依民法第824條規定為裁判分割，原審判命系爭土
21 地應予變價分割，並按各共有人應有部分比例分配所得價
22 金，林義興不服提起上訴後，其雖於本院補充其他分割方
23 案，惟核其內容，均係關於系爭土地分割方案之更異，依上
24 開說明，尚無涉及訴之變更。

25 三、視同上訴人林新枝、林月昇、林啓端、林讚亮、林聖航、林
26 潔萍、林美蓮、林煒淳、林維新、林漢忠、林良江無正當理
27 由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列
28 各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決，合
29 先敘明。

30 貳、實體事項：

31 一、被上訴人起訴主張：

01 (一)兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表所示，而系爭土
02 地並無因物之使用目的不能分割及法令不許分割情事，且系
03 爭土地之共有人數多達15人，應有部分比例懸殊，倘依兩造
04 應有部分為原物分割，不僅因兩造分得面積過小而難符合物
05 之效用外，且亦損及系爭土地之完整性，造成日後使用上困
06 難，更無法發揮經濟上之利用價值，故就系爭土地為變價分
07 割，應符合經濟原則，對於兩造最為有利，而就系爭土地變
08 賣後所得價金，各按應有部分比例分配予共有人，亦能彰顯
09 公平原則，變價分割系爭土地係可行之分割方式。又按照林
10 義興於原審提出之分割方案，係依宜蘭縣宜蘭地政事務所民
11 國112年5月2日收件字第108600號土地複丈成果圖（擬分割
12 方案）（下稱附圖甲案）分割，然其上a、b、c、d平行線的
13 寬度僅有2m，而依相關建築法規，日後建築時私設道路寬
14 度應該有3m以上，依附圖甲案分割，將致原屬甲種建築用
15 地之系爭土地右側未來無法建築房屋，對於共有人及社會均
16 屬不經濟，並非公平合理的分割方案。

17 (二)於本院補充陳述：倘依林義興於本院所提出之新分割方案，
18 即依宜蘭縣宜蘭地政事務所113年5月3日收件字第113800號
19 土地複丈成果圖（擬分割方案）（下稱附圖乙案）分割，將
20 致系爭土地於分割後橫生區隔而破碎不完整，更會使得分得
21 右側部分土地之共有人，須通過其他土地始能對外通行，且
22 亦未經其餘共有人同意維持共有，是林義興所提出之附圖
23 甲、乙案均有事實上及法律上困難，自非屬對全體共有人有
24 利之分割方案。惟如其餘共有人有購買之意願，同意以每坪
25 新臺幣（下同）12萬元（即約3萬6,300元/m²）之價格接受
26 找補等語。

27 (三)並於原審聲明：請判准兩造共有系爭土地，予以變價分割，
28 所得價金依兩造如附表所示之應有部分比例分配。

29 二、上訴人及視同上訴人則略以：

30 (一)林義興則以：

31 1.坐落於系爭土地上之門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路00○

01 00○0000號房屋（下稱系爭90、91、91-1號房屋）分別依序
02 為伊之堂兄即訴外人林其財、伊及伊之胞兄即訴外人林義成
03 原始出資搭建。此係起因於伊、林義成及林其財之祖父即訴
04 外人林春茂與訴外人林炳西及四大房代表即訴外人林焯土、
05 林光耀、林月昇及林曉文（即林澄渭之祖父）等人早在日治
06 時代即以口頭成立不定期限之租賃關係（下稱系爭租賃關
07 係），約定由林春茂承租系爭土地作為房屋基地使用，其
08 後，歷代均接續繼承系爭租賃關係，並由伊、林義成共同使
09 用系爭土地之應有部分1/2之範圍，林其財之繼承人共同使
10 用系爭土地之應有部分其餘1/2之範圍，是系爭土地上之系
11 爭90、91、91-1房屋乃為伊及親屬長久居住之處，且具有合
12 法租賃關係存在，參照經濟社會文化權利國際公約第11條第
13 1項適足居住權之規定，為保障伊等之居住權正義，故請求
14 原物分割，第一分割方案為按附圖甲案方式：1.如附圖甲案
15 所示編號B部分（面積279m²）分歸由伊單獨所有；2.如附圖
16 甲案所示編號B部分以外（面積838m²）分歸林聖哲及視同上
17 訴人林新枝、林月昇、林啓端、林讚亮、林澄渭、林聖航、
18 林潔萍、林美蓮、林煒淳、林維新、林漢忠、林良江、林素
19 卿（前揭視同上訴人部分下分稱姓名，合則稱林新枝13人）
20 分別共有，並按原應有部分比例維持共有；第二分割方案為
21 按附圖乙案方式：1.如附圖乙案所示編號G部分（面積279
22 m²）分歸由伊單獨所有；2.如附圖乙案所示編號G部分以外
23 （面積838m²）分歸林聖哲及林新枝13人分別共有，並按原
24 應有部分比例維持共有之分割方案較為妥適。

25 2.又本院雖曾委託寶源不動產估價師事務所鑑定系爭土地之價
26 格，然該估價報告書（下稱系爭估價報告）就影響價格關鍵
27 因素，存在諸多未蒐集資料，部分依據亦與事實不符，有不
28 符合不動產估價技術規則而欠缺公平客觀估價程序之情，致
29 影響估價價格之正確結果，故應再送請外部專家學者審查系
30 爭估價報告，或再另行送請其他單位鑑定價格。如法院仍認
31 本件無法原物分割，伊認為系爭土地之合理價格應為7,570

01 元至1萬2,112元/m²間較符合客觀實情，故第三分割方案願
02 意按1萬,0719元/m²之價格承購，並找補其他未分得土地之
03 共有人，如法院認1萬8,422元/m²為合理價格，亦同意以此
04 價格找補其他未分得土地之共有人等語為辯。

05 (二)視同上訴人林澄涓則以：

06 伊目前未使用系爭土地，亦未曾同意將系爭土地出租予他人
07 作為房屋基地，更未曾收取過租金，而林義興所提之附圖
08 甲、乙案均將致系爭土地變得零散不利使用，伊主張系爭土
09 地應由伊單獨取得，並按系爭估價報告建議之價格，以1萬
10 8,422元/m²承購系爭土地，並找補其他未分得土地之共有
11 人，最高願以2萬元/m²，與林素卿共同找補其他未分得土地
12 之共有人，並各支付找補金額之1/2，如高於此金額，則同
13 意原審之變價分割方案等語為辯。並聲明：1.原判決廢棄；
14 2.系爭土地由林澄涓取得，並以1萬8,422元/m²找補其他未
15 分得土地之共有人。

16 (三)視同上訴人林素卿則以：

17 伊目前並未使用系爭土地，伊主張系爭土地應由伊單獨取
18 得，並按系爭估價報告建議之價格，以1萬8,422元/m²承購
19 系爭土地，並找補其他未分得土地之共有人，最高願以2萬
20 元/m²，與林澄涓共同找補其他未分得土地之共有人，並各
21 支付找補金額之1/2。

22 (四)視同上訴人林月昇、林啓端、林讚亮、林聖航、林潔萍、林
23 美蓮、林煒淳、林維新、林漢忠、林良江則於原審以書狀表
24 示：

25 系爭土地之共有人眾多，共有人分散各地，難為有效管理，
26 為避免土地細分，同意本件以變價分割之方式進行共有物分
27 割等語（見原審卷第169頁）。

28 (五)視同上訴人林新枝經合法通知未於言詞辯論期日到場，亦未
29 提出書狀作何聲明或陳述。

30 三、原審判決：兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩
31 造依如附表所示「應有部分比例」欄之比例分配。林義興不

01 服提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)兩造共有
02 系爭土地應按下列方式原物分割：第一分割方案：1.如附圖
03 甲案所示編號B部分（面積279m²）分歸為林義興單獨所有；
04 2.如附圖甲案所示編號B部分以外（面積838m²）分歸林聖哲
05 及林新枝13人分別共有，並按原應有部分比例維持共有；第
06 二分割方案為：1.如附圖乙案所示編號G部分（面積279m²）
07 分歸由林義興單獨所有；2.如附圖乙案所示編號G部分以外
08 （面積838m²）分歸林聖哲及林新枝13人分別共有，並按原
09 應有部分比例維持共有；第三分割方案為：系爭土地由林義
10 興單獨取得全部，並以1萬0,719元/m²找補其他未分得土地
11 之共有人，如法院認1萬8,422元為合理價格，同意以此價格
12 找補其他未分得土地之共有人。林聖哲則答辯聲明：上訴駁
13 回。

14 四、本院得心證之理由：

15 (一)按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限。」，民法第823條第1項定有明文。查被上訴
18 人主張兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表所示「應有
19 部分比例」欄等情，業據其提出系爭土地第一類登記謄本為
20 證（見原審卷第37至51頁），且系爭土地並無不能分割之情
21 事，兩造間亦無不為分割之約定，此為兩造所未爭執，兩造
22 既就分割方法無法達成協議，被上訴人於原審訴請裁判分割
23 共有物，於法自屬有據，應予准許。

24 (二)又按，「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
25 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
26 求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
27 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
28 人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配
29 於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變
30 賣，以價金分配於各共有人。」；「以原物為分配時，如共
31 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金

01 錢補償之。」；「以原物為分配時，因共有人之利益或其他
02 必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。」，民法第82
03 4條第2項第1、2款、第3、4項分別定有明文。另按，「以原
04 物分配於各共有人時，除應顧及均衡之原則外，並須就各共
05 有人應行分得之範圍，例如面積多寡、交通、位置等等，予
06 以確定，否則名為判決分割，實際仍難收判決分割之效果，
07 自非法之所許。」（最高法院55年台上字第1982號民事裁判
08 意旨參照）；且按，「共有物分割之方法，固可由法院自由
09 裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、
10 分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體
11 共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分
12 割。」（最高法院96年度台上字第108號民事裁判要旨參
13 照），此外，共有人分得之土地是否與外界有適宜之聯絡，
14 是否會造成袋地情形，及社會利益等均在考慮之列。而「分
15 割共有物係以消滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有
16 土地時，除因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之
17 一部分仍維持共有外，不應創設新的共有關係。所謂共有
18 人之利益，例如共有人表明願維持共有關係，或為分割後土地
19 有與公路聯絡之必要，需保留部分土地供為通行道路之用是
20 （立法理由參見）。如僅為部分共有人之建築利用考量，自
21 仍應審酌該部分共有人之意願，否則強令不願維持共有關係
22 之共有人與他共有人維持共有，該共有人日後勢再就該共有
23 部分請求分割，顯失裁判分割共有物之意義。」（最高法院
24 110年度台上字第3281號民事裁判要旨參照）。倘原物分配
25 顯有困難，於考量整體經濟效用及共有人利益之衡平下，變
26 價分配仍為可採之分配方式。所謂原物分配顯有困難，當依
27 社會一般觀念定之，包括法律上禁止共有物細分，以及分割
28 後之共有物各部分性質上難以利用或價值有相當之減損者。
29 如採行變價分割，通常係因共有物性質上不能以原物分割或
30 以原物分割有困難或反而對共有人不利之情形，是倘共有之
31 土地予以原物分割，會致各共有人分得土地面積過於狹窄、

01 不完整、面寬不足，而不利於土地之利用價值時，即不應採
02 行原物分割，此時若採行變價分割，可使該共有之土地得以
03 整筆統一出售，自得提高土地之售價，並以其賣得之價金分
04 配予各共有人，對各共有人均屬有利，自亦屬妥適之分割方
05 法。經查：

06 1.林義興所提之原物分割方案（附圖甲、乙案）：

07 (1)林義興雖提出由其分得如附圖甲案所示編號B部分，其餘
08 部分分歸由其他共有人分別共有，並按原應有部分比例繼
09 續維持共有作為其第一分割方案等語。然系爭土地須經由
10 宜蘭縣礁溪鄉淇武蘭路進入，中間為水泥鋪設之廣場，兩
11 側有建物，林義興之建物為系爭91號房屋，旁邊尚有系爭
12 91-1號房屋、及宜蘭縣○○鄉○○路00號房屋（下稱系
13 爭93號房屋），另一側則有系爭90號房屋，另一邊有1間
14 鐵皮倉庫，僅占用系爭土地之一部分，此有原審及本院勘
15 驗筆錄、現場照片、附圖甲案上之位置圖及宜蘭縣宜蘭地
16 政事務所113年5月3日收件字第113800號土地複丈成果圖
17 （下稱現況圖）附卷可參（見原審卷第279至295頁、第30
18 1頁；本院卷(二)第21至55頁、第67頁），觀諸林義興所提
19 出之附圖甲案，係以其所使用之系爭91號房屋為主要之分
20 割位置，其為避開其餘親人所使用之系爭90號、91-1號、
21 93號房屋，將不足應有部分之面積往前延伸至前方空地
22 上，使得系爭土地若遷就於林義興之附圖甲案，剩餘土地
23 將變成零碎無法完整使用，且其他共有人就剩餘之土地，
24 尚須處理系爭90號、91-1號、93號房屋是否合法使用系爭
25 土地之問題，此種分割方案顯僅有利於林義興，而不利於
26 其他共有人，況依前揭最高法院意旨，附圖甲案將強令不
27 願維持共有關係之共有人與他共有人維持共有，是附圖甲
28 案之分割方案，顯非可採。

29 (2)又林義興復於本院提出由其分得如附圖乙案所示編號G部
30 分，其餘部分分歸由其他共有人分別共有，並按原應有部
31 分比例繼續維持共有作為其第二分割方案等語。然此分割

01 方案亦係以其所使用之系爭91號房屋為主要之分割位置，
02 將不足應有部分之面積往前延伸至前方空地上，剩餘土地
03 仍是零碎無法完整使用，並將致分得編號G部分右側土地
04 之其他共有人將可能面臨袋地通行之爭議，且其他共有人
05 就剩餘之土地，仍須處理系爭90號、91-1號、93號房屋是
06 否合法使用系爭土地之問題，此分割方案仍顯僅有利於林
07 義興，而不利於其他共有人，此外，附圖乙案亦將強令不
08 願維持共有關係之共有人與他共有人維持共有，是附圖乙
09 案之分割方案，亦不可採。

10 2.由林義興或林澄渭或林素卿找補其他共有人之分割方案：

11 (1)林義興雖再以系爭土地上現有之系爭90、91、91-1號房屋
12 具有合法之系爭租賃關係存在，其願承購系爭土地之全
13 部，並同意以1萬0,719元/m²找補其他共有人，且如法院
14 認18,422元為合理價格，其亦同意以此價格找補其他共有
15 人等語；而林澄渭及林素卿則亦均表明其等願最高以2萬
16 元/m²，共同找補其他未分得土地之共有人，並各支付找
17 補金額之1/2等語。然林澄渭、林聖哲均否認有系爭租賃
18 關係存在等語。按「共有物，除契約另有訂定外，由共有
19 人共同管理之。」，為98年1月23日修正前民法第820條第
20 1項所明定。且「共有土地之出租，屬共有物管理行為，
21 於民法第820條第1項修正前出租共有土地，應由共有人全
22 體共同為之，部分共有人出租共有土地，租賃契約僅於契
23 約當事人間有效，對於未同意之共有人不生效力。」（最
24 高法院111年度台上字第2523號民事裁判要旨參照）。又
25 「土地法第103條第1款規定租用建築房屋之基地，非因契
26 約年限屆滿，出租人不得收回。此所謂『契約年限屆
27 滿』，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未
28 明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年
29 限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分
30 離之局面，當非立法本意。又土地租賃契約以承租人自行
31 建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目

01 的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的，探求當事人
02 之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期
03 限。」（最高法院109年度台上字第477號民事裁判要旨參
04 照）；「是否不堪使用，原則上應以承租當時所建房屋之
05 通常使用判斷之；蓋房屋如未經出租人同意而改造或更新
06 材質結構致變更其使用期限者，若以變更後之狀態為斷，
07 不免違背該租地建屋契約立約時當事人之真意。查陳○○
08 等7人與建築信合社訂立之契約屬未定期限之租地建屋契
09 約，上訴人有事實上處分權之系爭房屋，依原始房屋稅課
10 稅資料記載均為『E雜木』或『D雜木以外』，除楊○○自
11 承該屋破損，目前作為堆放雜物之用；其餘地上物經法院
12 勘驗現場發現，均已變更為磚造建物，已非原雜木構造房
13 屋，且其等未能證明曾經出租人同意而改造等情，均為原
14 審所合法認定。系爭房屋經改造或更新材質結構部分，既
15 未能證明曾經出租人同意，揆諸前揭說明，仍應依陳○○
16 等7人承租時所建房屋之材質及結構通常使用判斷其租用
17 期限，不能以變更後之狀態為斷。原審以原興建之房屋建
18 材、結構為據，認原有房屋均已不堪使用，系爭租約已因
19 租期屆滿而消滅，被上訴人請求其等拆屋還地，於法並無
20 不合」（最高法院107年度台上字第843號民事裁判要旨參
21 照）。

22 (2)經查，林義興主張系爭90、91、91-1號房屋具有合法租賃
23 關係存在，固據其提出收據、收租簿（見本院卷(二)第235
24 至237頁、第245至247頁），並援引證人即其配偶毛玲
25 珠、證人即系爭90號房屋之使用人林子翔證述為佐（見本
26 院卷(二)第469至478頁），惟觀諸前揭收據，僅記載「茲收
27 到六十九年地基租，蓬萊稻谷壹佰捌拾台斤是實」、「茲
28 收到七十五年地租蓬萊稻谷壹佰捌拾台斤是實。」等語，
29 並無記載租賃之標的、對象，且僅有林月昇及另名無法辨
30 識完整姓名之人之署名；再參以林義興提出之收租簿內
31 容，其上雖有記載92年房屋，94至97年度地租、85年租、

01 93年租、98至113年租金等語，並有林澄渭、林月昇、訴
02 外人江碧雲、林陳阿丹、毛玲珠、林朝棟、林振東等人之
03 署名，惟仍未記載租賃之標的、對象等節，且林澄渭亦否
04 認其上署名係由其親簽，林義興亦未能提出其他證據證明
05 其上林澄渭署名是由其本人親簽，是本院尚難據前揭收
06 據、收租簿之內容，即推認兩造先祖就系爭土地已達成系
07 爭租賃關係之意思表示合致。

08 (3)又觀以林義興於當事人訊問程序中證述略以：系爭91號房
09 屋坐落之基地早在伊祖先就成立租賃關係，由伊祖父林春
10 茂與林炳西及伊不知道名字之人合意，以及其他共有四大
11 房之人即大房林焰土、二房林光耀、三房林月昇、四房即
12 林澄渭祖父林曉文以口頭約定租賃，租金為180斤稻穀，
13 地主方由四大房代表輪流來收租金，每年祭祖時至公廳收
14 取，伊原本是繳稻穀，在78年間伊取得二房林光耀之應有
15 部分，其後，於85年間伊舊屋不堪使用，始聘工重建，變
16 成繳納2千餘元之現金，租賃範圍包含伊所有之系爭91號
17 房屋、林義成所有之系爭91-1號房屋坐落之基地及前方曬
18 穀場，租金由伊與林義成各分攤1/2，至系爭90號房屋則
19 係由伊伯父即訴外人林德成起造，其子林其財改建；證人
20 林錦標承造系爭91號房屋前有詢問伊是否有取得共有人同
21 意，伊表示有拜訪三大房代表林月昇、林啟端、林讚亮及
22 林澄渭母親江碧雲，此3人為系爭土地全體共有人之代
23 表，因為共有人人數眾多，收租之人都是祭祖時由不同房
24 來收取；關於系爭租賃關係成立之過程證人毛玲珠是聽伊
25 母親及兄長林義成所轉述，其有見過四大房代表，不敢確
26 認是否有見過系爭土地全體共有人，繼承後很多人伊等均
27 不認識；系爭租賃關係成立時證人林子翔年紀尚幼並未參
28 與，但其有參與繳納租金之過程，其應該僅有見過四大房
29 代表即林月昇、林啟端、林讚亮及江碧雲等語（見本院卷
30 (二)第459至463頁）。證人林錦標於本院則具結證述略以：
31 伊係於85年間搭建系爭91號房屋，當時系爭土地上並無系

01 爭90、91-1號房屋存在，當時林義興表示其有系爭土地所
02 有權應有部分1/4，故伊認為其有權可搭建，伊不清楚系
03 爭91號房屋坐落之基地是否有租賃關係存在，林義興曾向
04 伊表示其與林義成一起向其他共有人取得同意其等建屋，
05 但伊不清楚有無談論到租賃，伊亦未向全體共有人確認，
06 均是由林義興轉述，伊在搭建系爭91號房屋時不清楚地主
07 是否來過工地，僅有林義興住在系爭土地上，伊在建造期
08 間不曾見過地主林月昇等語（見本院卷(二)第465至468
09 頁）。證人毛玲珠則於本院具結證述略以：伊為林義興之
10 配偶，系爭租賃關係係由地主之祖先出租給伊等祖先，存
11 在至少百年以上，系爭91、91-1號房屋之租金是各90斤稻
12 穀，後來以每年農會收購價折算為現金，伊是拿給四大房
13 代表，依序大房代表為林朝棟、二房代表是伊等，三房代
14 表江碧雲、四房代表林月昇，因為林義興在78年取得系爭
15 土地所有權應有部分1/4，故伊等參與收租，代表是如何
16 推出來伊不清楚，伊等就以住在該處為主要收租人，但未
17 與全體共有人確認，因為人數太多，伊是從婆婆及林義成
18 轉述知悉系爭租賃關係，所以必須支付租金，伊僅有見過
19 四大房代表林朝棟、林啟端、林讚亮、江碧雲及林月昇，
20 伊並未見過其他共有人，亦未向全體共有人確認過系爭租
21 賃關係，收租簿上「林澄渭」之署名係由江碧雲簽署，因
22 為其認為其子林澄渭才是代表，所以署名林澄渭，系爭91
23 號房屋重新起造時，伊也有去拜訪林月昇，其表示都自己
24 人，同意伊等重建，其不會阻擋，林朝棟則代表大房，其
25 簽「代」字部分，則是代表林澄渭這房，其表示是代林澄
26 渭收租金購買東西祭祖用，但伊不曾與林澄渭確認過等語
27 （見本院卷(二)第469至473頁）。證人林子翔則於本院具結
28 證述略以：系爭90號房屋2層樓磚造鐵皮屋部分（下稱系
29 爭90號A房屋）係由伊父親林其財出資搭建，現由伊及母
30 親居住使用，另系爭90號房屋1層RC加強磚造部分（下稱
31 系爭90號B房屋）則係由伊伯父即訴外人林天經出資搭

01 建，現由伊堂哥即訴外人林裕益、林裕民在使用，系爭90
02 號房屋坐落之基地是從伊祖父林德成就開始使用，據伊所
03 知，系爭90號A房屋在82、83年時有全部拆除重建，系爭9
04 0號B房屋則係原始林德成留下來，林天經於86、87年有部
05 分修建廁所及廚房，伊父親曾表示在重建系爭90號A房屋
06 時有問過全體共有人，且有簽同意書，伊庭後2週內可提
07 出，伊是聽父親轉述系爭91號房屋重建時有得全體共有人
08 同意，但並非聽共有人所述；至系爭91-1號房屋則係系爭
09 91號房屋重建後再搭建，正當權源伊不瞭解，系爭90號A
10 房屋部分之租金是140斤稻穀，隔壁系爭90號B房屋部分亦
11 同，後來以農會公告之收購價折算金錢，先前租金均係由
12 伊父母處理，112年開始由伊處理，當時伊與林裕民共同
13 繳給林朝棟，其係代表大房及四房，這是伊母親告知伊
14 的，並未與其他共有人確認過，伊僅有向林月昇、林朝
15 棟、毛玲珠及林義興確認過系爭租賃關係，沒有見過系爭
16 土地全體共有人，亦未向其等確認各建物之租約情形等語
17 （見本院卷(二)第474至477頁）。互核林義興與林錦標、毛
18 玲珠、林子翔前揭所述可知，系爭租賃關係之成立時間、
19 對象均不明確，其等均係聽聞轉述而來，且租金係由「四
20 大房代表」依家族慣例輪流收取，然其等均未舉證該「四
21 大房代表」確有合法代理全體共有人之權限，則系爭租賃
22 關係成立時是否確有得到系爭土地全體共有人之同意，能
23 否拘束全體共有人，已屬有疑；況系爭90號A房屋、系爭9
24 1、91-1號房屋，均係於82年以後陸續因原始房屋不堪使
25 用而全部拆除重建，系爭90號B房屋則因修建廁所及廚房
26 而更新材質結構，則縱如林義興所述，其等祖先與系爭土
27 地全體共有人之祖先間有系爭租賃關係之意思表示合致，
28 依上說明，該不定期限之租賃關係，除能證明曾經全體共
29 有人同意重建、改建，否則在原始房屋已不堪使用時，系
30 爭租賃關係亦已消滅。而林子翔迄未提出全體共有人同意
31 系爭90號A房屋重建之同意書，僅提出收據4紙（見本院卷

01 (三)第23至27頁) , 該4紙同樣未記載租賃標的, 僅有林月
02 昇、林朝棟、毛玲珠等人之署名, 衡難以逕認為系爭土地
03 之租賃租金。此外, 林義興亦未能提出其他客觀事證證明
04 曾經全體共有人同意重建、改建系爭90、91、91-1號房屋
05 等情, 是本院綜合上情, 認尚無從逕認系爭90、91、91-1
06 號房屋之基地現在確有合法租賃關係之存在。

07 (4)次查, 關於系爭土地之價值經本院囑託寶源不動產估價師
08 事務所鑑定, 經該所估價師針對勘估標的即系爭土地進行
09 產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況
10 及最有效使用情況, 依內政部頒布之不動產估價技術規
11 則, 以市價比較法及土地開發分析法評估系爭土地之價
12 值, 鑑定結果認若系爭土地上現有之建物, 屬無合法占用
13 權源之情形, 其市價為2萬7,763元/m², 此有寶源不動產
14 估價師事務所檢送之系爭估價報告、補充鑑定回函在卷可
15 憑(見外放卷系爭估價報告; 本院卷(三)第127至169頁)。
16 本院審酌鑑定人與兩造並無利害關係, 應無偏頗之虞, 且
17 已提出與所述相符之書證為憑, 而上開鑑價過程客觀詳
18 實、專業公允, 亦就林義興所提出之其他土地單價, 逐一
19 評析, 並詳述不予採用之理由, 另就系爭估價報告內容誤
20 繕道路寬度部分, 業已明確說明並不會影響鑑定結論, 衡
21 其鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等
22 其他一切情狀, 認上開鑑定報告, 具專業性、公正性、客
23 觀性, 應足憑採。林義興雖稱系爭估價報告有諸多瑕疵,
24 並提出訴外人賴永城估價師審查意見為佐(見本院卷(四)第
25 107至125頁), 然該審查意見並無任何簽章, 已難認確為
26 該名估價師所出具, 且該審查意見係於本件訴訟進行中,
27 由林義興私自委託訴外人製作, 並非法院囑託或兩造合意
28 之專業鑑定機關, 僅具備私文書之性質, 鑑定內容之公正
29 性與專業性尚待商榷, 且所用鑑定方法均係依據林義興指
30 摘之內容回應, 而未據他造表示意見, 自無從採憑。從
31 而, 本院尚難僅憑林義興片面指摘, 即認系爭估價報告所

01 認定之金額不足採信，林義興請求再送其他單位估價鑑定
02 或就系爭估價報告為審查鑑定，均無必要，併此敘明。

03 (5)準此，系爭土地上之各建物是否存有合法租賃關係，尚屬
04 有疑，業經本院說明如前，是如共有人有意承購系爭土地
05 之全部，本院認應以無合法占用權源之2萬7,763元/m²找
06 補其他未分得土地之共有人，始屬客觀合理。惟經本院詢
07 問倘系爭土地上之各建物非屬合法租賃，是否仍有意願以
08 2萬7,763元/m²承購系爭土地之全部，林義興、林澄渭及
09 林素卿均明確表示不願意等語（見本院卷(四)第137頁），
10 是本院尚難強令將系爭土地分配予任一方，並強令該方依
11 2萬7,763元/m²之金額找補其他共有人，足徵系爭土地亦
12 無法採行分配於部分共有人，由該分得共有物之共有人補
13 償他共有人之分割方法，系爭土地原物分配確顯有困難。

14 (三)又若不審酌系爭土地上現存建物，而依兩造之應有部分進行
15 原物分割，然兩造之應有部分比例如附表所示並非均等，不
16 僅難以進行棋盤式完整分割，且系爭土地四周並非皆有聯外
17 道路，分得內部土地之人將來勢必要通行其他共有人之土地
18 始得通行至宜蘭縣礁溪鄉淇武蘭路，將徒增訴訟紛爭，兩造
19 分得土地更形狹小之情況下，將來就分得土地之利用困難，
20 且於使用性質或面積過小之特性以觀，因系爭土地為甲種建
21 築用地，貿然原物分割將造成面積狹小之建築基地，顯不利
22 於土地之整體利用開發，有損土地經濟上之價值，故本件若
23 欲進行原物分割，實有困難，且反而對共有人不利；如採變
24 價分割，將使系爭土地保有現況不致細分，亦可與鄰地整合
25 之可能性提高而得作為整體規劃使用，對日後土地之利用較
26 有經濟上效益；再者，經公開拍賣競價結果，當得獲與市價
27 相當之價金，不僅可避免兩造對系爭土地客觀市價之疑慮，
28 基於市場自由競爭，可使兩造取得符合通常買賣交易水準之
29 變價利益，其後再將價金按應有部分比例分配予兩造，對各
30 共有人均屬公平有利，且依民法第824條第7項之規定，變價
31 分配時，共有人有依相同條件優先承買之權，是兩造仍得依

01 其個人對系爭土地之利用情形、在感情上或生活上是否有密
02 不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項後，自行決定
03 是否參與競標，或依前揭規定於變價程序時行使依相同條件
04 優先承買之權利，兩造均有公平應買或承買而得以買受系爭
05 土地之機會，而得以單獨取得系爭土地所有權，如此，不僅
06 使系爭土地發揮最高經濟上之利用價值，保持完整利用性，
07 對兩造均屬有利。雖林義興表示其居住在系爭91號房屋，故
08 不同意變價分割等語，惟其所提之附圖甲、乙案之分割方案
09 均僅有利於自己，對於其他共有人均屬不利，且系爭土地亦
10 無法採行分配於部分共有人，由該分得共有物之共有人補償
11 他共有人之分割方法，業如前述，況本件以變價方式進行分
12 割，並不影響系爭90、91、91-1、93號房屋之整體使用，林
13 義興及其他建物所有權人自得於變賣時參與買受，進而統一
14 產權，相較於多人共有之情形，應更有利於建物之保護或使
15 用，故本院審酌系爭土地之現狀，共有人之利益，前揭分割
16 共有物之原理原則，及相關法令之規定等一切情狀後，認將
17 系爭土地予以變價分割之方式分割，並將價金按兩造應有部
18 分比例予以分配，一則得使系爭土地獲得與市價相當之交易
19 價值予現共有人公平分配，一則得使需用土地之人取得產權
20 單純之土地，而利於整體規劃使用，以展現土地之使用價
21 值，應可認已兼顧共有物利用價值及經濟效益，並屬對於共
22 有人均為公平之分割方法，可兼顧全體共有人之公平性及促
23 進系爭土地之經濟效益，而屬適當。

24 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、824條第2項之規
25 定，請求分割系爭土地，為有理由；本院審酌兩造之意願、
26 系爭土地之使用現況、面臨道路條件、分割後各所有人之利
27 用價值與經濟效用，並兼顧兩造之最佳利益及實質上之公平
28 等一切情狀，認應以變價分割為適當，所得價金按兩造如附
29 表所示「應有部分比例」欄之比例分配之，原審判決核無不
30 合，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無
31 理由，應駁回其上訴。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

05 民事庭審判長法官 伍偉華

06 法官 高羽慧

07 法官 黃千瑀

08 以上正本係照原本製作。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日

11 書記官 張雨萱

12 附表：系爭土地（面積：1,117m²）

13

編號	共有人姓名	應有部分比例	依應有部分 可得之面積
1	林聖哲（被上訴人）	23/2234	11.5m ²
2	林義興（上訴人）	279/1117	279m ²
3	林月昇（視同上訴人）	93/1117	93m ²
4	林新枝（視同上訴人）	93/1117	93m ²
5	林啓端（視同上訴人）	46/1117	46m ²
6	林讚亮（視同上訴人）	47/1117	47m ²
7	林澄渭（視同上訴人）	279/1117	279m ²
8	林潔萍（視同上訴人）	23/2234	11.5m ²
9	林美蓮（視同上訴人）	23/2234	11.5m ²
10	林聖航（視同上訴人）	23/2234	11.5m ²
11	林煒淳（視同上訴人）	47/1117	47m ²
12	林維新（視同上訴人）	47/1117	47m ²

(續上頁)

01

13	林漢忠 (視同上訴人)	93/1117	93m ²
14	林素卿 (視同上訴人)	47/2234	23.5m ²
15	林良江 (視同上訴人)	47/2234	23.5m ²
		合計：1	1,117m ²