臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度簡上字第14號

上　訴　人　簡君晏
　　林靜迦
共　　同
訴訟代理人　簡坤山律師
視同上訴人　劉明華
　　劉美寶
被　上訴人　劉惠庸
訴訟代理人　林正欣律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國114年1月14日本院宜蘭簡易庭113年度宜簡字第160號第一審判決提起上訴，本院於民國115年9月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有宜蘭市○○○段○○○地號土地分歸上訴人簡君晏、林靜迦按附表二「分割後應有部分比例」欄所示之應有部分比例維持共有，並由上訴人簡君晏、林靜迦分別補償被上訴人及視同上訴人劉明華、劉美寶如附表三「應受補償金額」欄所示之金額。

三、第一、二審訴訟費用，由兩造依附表一「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。又分割共有物之訴為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於各土地共有人必須合一確定，共同訴訟人之一人對於第一審判決提起上訴，係為有利益於其餘共同訴訟人之行為，其效力及於其餘共同訴訟人。查被上訴人於原審起訴請求分割兩造共有宜蘭市○

○○段00地號土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於共同訴訟之各人間必須合一確定。是上訴人簡君晏、林靜迦提起第二審上訴，依上開規定，其效力及於同造未提起上訴之原審共同被告劉明華、劉美寶，爰併列其等為視同上訴人。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用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配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張之分割方案，僅供法院參考而已，是以當事人主張之分割方案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。查上訴人之上訴聲明原為：㈠原判決廢棄；㈡上開廢棄部分，請求判決如下：1.先位分割方案：請求就兩造共有系爭土地依宜蘭縣宜蘭地政事務所複丈日期民國113年10月14日土地複丈成果圖（下稱附圖）為原物分割，編號甲分割予被上訴人及視同上訴人劉明華、劉美寶按原有持分比例維持共有；編號乙分割予上訴人簡君晏、林靜迦按原有持分比例維持共有；2.備位分割方案：兩造共有系爭土地分割由上訴人簡君晏、林靜迦按原有持分比例取得土地所有權全部，並以價金補償被上訴人及視同上訴人劉明華、劉美寶（本院卷一第17-18頁），嗣迭經更正分割方案（本院卷一第157-158頁、第269-270頁），最終以115年6月11日民事辯論意旨狀更正前開上訴聲明㈡之先位、備位分割方案順序如後上訴聲明所示（本院卷二第41-42頁），僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更，參諸前揭規定，並無不合，應予准許。

三、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴

訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385條第1項、第2項分別定有明文。本件視同上訴人劉明華、劉美寶無正當理由，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，因本件訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，已如前述，依民事訴訟法第385條第2項規定，亦得適用同條第1項之規定，爰由上訴人對同造之視同上訴人劉明華、劉美寶，聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、被上訴人主張：

㈠被上訴人與視同上訴人劉美寶、訴外人劉美珍為姊妹關係。系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，其上現有門牌號碼宜蘭縣○○市○○路00號之未保存登記鐵皮建物（下稱系爭建物），視同上訴人劉美寶為系爭建物之共有人。而系爭土地上原有宜蘭縣○○市○○○段00○號木造平房（門牌號碼同系爭建物，下稱42建號木造平房），係當時共有人同意出借予被上訴人母親及其家人居住使用，被上訴人母親自30、40年起即基於使用借貸之法律關係，居住於42建號木造平房，嗣由視同上訴人劉美寶與訴外人劉美珍、劉惠陸（下稱劉美寶等3人）於106年8月間，以保存共有物為目的，將42建號木造平房改建為現有之系爭建物，核屬民法第820條第5項保存共有物之簡易修繕及其他保存行為，得單獨為之，並非無故惡意拆除42建號木造平房。

㈡視同上訴人劉美寶及其父執輩居住於42建號木造平房超過一甲子，承載家族感情，為避免系爭建物遭拆除，以維護視同上訴人劉美寶之居住權及社會經濟，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求將系爭土地原物分割予視同上訴人劉美寶，並由視同上訴人劉美寶按各共有人應有部分比例給付各共有人補償金，此分割方案為被上訴人及視同上訴人劉美寶、劉明華所同意等語。

二、上訴人則以：

㈠系爭土地與相鄰同段36、40、41地號土地（下均逕稱地號）

本屬一筆房屋基地，僅系爭土地、同段36地號土地臨路，除被上訴人、視同上訴人劉明華、劉美寶就系爭土地之應有部分合計2分之1外，前開土地均為上訴人家族即林姓家族財產，因分別遭第三人占用而分割為4筆土地，現均登記於上訴人名下。而系爭土地上42建號木造平房係被上訴人與視同上訴人劉美寶之母於40、50年前，因沒有房屋住，向林姓長輩求助，當時林家祖母，基於家族之關係，以無權處分方式，允諾其母暫住於42建號木造平房，從此定居不曾歸還。嗣42建號木造平房共有人於106年8月10日發現劉美寶等3人於明知共有人不同意之情形下，偷偷拆除42建號木造平房後，重建為簡易鐵皮屋之系爭建物，繼續無權占有系爭土地，前經本院112年度宜訴字第7號確認所有權法律關係不存在事件（下稱另案）判決確認42建號木造平房業因劉美寶等3人拆除而滅失，且系爭建物之所有權人為劉美寶等3人。

㈡原審判決所採之分割方案，將系爭土地原物分割予視同上訴人劉美寶單獨取得所有權，並未審酌「劉美寶先是非法僱工拆除42建號木造平房，復又在系爭土地上強行違建系爭建物」之違法事實，而仍將系爭土地全部分配予違法加害者，等同嚴懲被強佔土地之被害人，實非符合共有物分割之公平原則。又與系爭土地相鄰之同段36地號土地，面積僅47.37平方公尺，若單獨使用，因面積過小，深度不足，屬畸零地，無法單獨申請建築執照，則系爭土地對同段36地號土地所有人而言，至關重要，若能合併使用，即可符合建築要件，原審所採之分割方案，將導致上訴人所有36、40、41地號土地及系爭土地組成之完整房屋基地，挖去臨路面寬之一半，嚴重影響上訴人所有土地之價值，使上訴人受極大損失。如將系爭土地完全分配予上訴人，使上訴人之房屋基地完整，視同上訴人劉美寶經上訴人補償價金後將獲得價差利益，並未造成損失等語。

三、視同上訴人劉美寶、劉明華未於言詞辯論期日到庭，於原審具狀同意被上訴人所提之分割方案。

四、原審判決系爭土地由視同上訴人劉美寶單獨取得全部，並由視同上訴人劉美寶補償被上訴人、視同上訴人劉明華、上訴人簡君晏、林靜迦，上訴人不服，提出上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡上開廢棄部分，請求判決如下：1.先位分割方案：兩造共有系爭土地分割由上訴人簡君晏、林靜迦按原有持分比例取得土地所有權全部，並以價金補償被上訴人及視同上訴人劉明華、劉美寶；2.備位分割方案：兩造共有系爭土地依附圖為原物分割，編號甲分割予被上訴人及視同上訴人劉明華、劉美寶按原有持分比例維持共有；編號乙分割予上訴人簡君晏、林靜迦按原有持分比例維持共有。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、不爭執事項（本院卷一第443-444頁；本院卷二第62頁）：

㈠兩造為系爭土地之共有人，上訴人簡君晏、林靜迦為同段36、40、41地號土地共有人，應有部分合計全部。

㈡系爭土地與同段36、40地號土地相鄰，同段40、41地號土地須經由系爭土地或同段36地號土地始能臨接宜蘭市新民路。

㈢系爭土地上原有42號建物木造平房，惟已於106年8月間遭劉美寶等3人拆除而滅失，劉美寶等3人並於系爭土地上興建系爭建物，即本院另案判決附圖之未保存登記鐵皮建物。

㈣如採取上訴人之備位分割方案，將導致系爭土地分割後為畸零地，無法建築使用。

六、本院得心證之理由：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造分別共有，兩造之應有部分如附表一所示，有系爭土地查詢資料（本院院二第135-136頁）在卷可憑，則被上訴人本於系爭土地共有人之地位訴請裁判分割，且迄至本件言詞辯論終結前，兩造就分割方法仍無共識，足認兩造就系爭土地之分割方法不能協議決定，而系爭土地依物之使用目的並無不能

分割之情形，兩造亦未訂定不分割之期限，復查無何法令之限制，是依上開規定，被上訴人提起本件訴訟，核屬有據。

㈡次按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴時，即應由法院依民法第824條規定命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上字第2569號判決意旨參考）。又法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共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人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項至第4項定有明文。法院依上開規定定共有物分割之方法時，應斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，各共有人分割後所得之利用價值、利用前景及分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配。

㈢經查：

1.系爭土地為類長方形土地，面積為67.22平方公尺，北側臨宜蘭市○○路○○○段00地號土地），東側為同段38地號土地，西側與同段36、40地號土地相鄰，同段40、41地號土地須經由系爭土地或同段36地號土地始能臨接新民路；而同段36、40、41地號土地為上訴人簡君晏、林靜迦共有，應有部分合計全部，同段38地號土地則為訴外人呂理斌所有；又系爭土地上原有42號建物木造平房，已於106年8月間遭劉美寶等3人拆除而滅失，劉美寶等3人並於系爭土地上興建系爭建物，為劉美寶等3人共有，占用系爭土地之面積為63.27平方公尺等情，有另案確定判決、地籍圖謄本、同段36、38、40、41地號土地謄本（原審卷第276-290頁；本院卷一第471頁、第469-470頁、第317頁、第67-70頁）附卷為證，並經

本院調閱該卷核閱屬實，且為兩造所不爭執（本院卷一第444頁），是系爭土地之使用現況、周遭土地及臨路交通情形，應堪認定。

2.被上訴人固主張系爭土地上現有系爭建物，為保留該建物並兼顧視同上訴人劉美寶居住權及家族感情，應將系爭土地原物分配予劉美寶單獨所有，並以金錢補償他共有人，惟被上訴人業已自承系爭建物之興建，沒有經其他土地全體共有人之同意，雖同時辯稱因屬改建行為，為民法第820條第5項保存共有物之簡易修繕及其他保存行為，得單獨為之云云（本院卷一第443-444頁；本院卷二第62頁），然此僅為劉美寶等人何以就共有之42建號木造平房為拆除並興建系爭建物之說明，與系爭建物有無占有系爭土地之正當權源無涉，況觀另案確定判決可知，系爭土地上原有之42建號木造平房業於106年間經拆除，僅留地面、與相鄰之門牌號碼宜蘭縣○○市○○路00號房屋共用牆壁後，重新以C型鋼架構，並將原屋頂全數拆除、更換，現狀為系爭建物，原有之42建號木造平房包括屋頂部分均已拆除，僅留下地面部分，拆除後之42建號木造平房已不足避風雨而達經濟上使用之目的，應認42建號木造平房之所有權業已因房屋之滅失而不存在等情（原審卷第287頁），堪認已屬拆除之處分行為，顯非僅為民法第820條第5項所規定之共有物簡易修繕或其他保存行為甚明。至被上訴人另主張其母親係基於使用借貸之法律關係，居住於42建號木造平房等語，縱使屬實，充其量僅為占用42建號木造平房之使用權源，尚非系爭建物占用系爭土地之正當法律權源。被上訴人既未能舉證證明系爭建物占有系爭土地具何合法權源，自難僅憑無權占有系爭土地之地上物現狀，即強制將系爭土地分配予無權占有人，否則無異變相鼓勵先占先贏，僅滿足視同上訴人劉美寶單方之利益，而忽略其他共有人之利益，顯失公允，亦難謂符合社會正義。另系爭42建號木造平房既經拆除，即無被上訴人所稱考量居住超過一甲子，承載家族感情之必要。

3.本院審酌上訴人提出之備位分割方案，業經兩造不爭執將導致分割後之土地成為畸零地，無法單獨建築使用，顯有損土地之經濟效用，不足採行。復觀本院囑託高源不動產估價師事務所鑑定之鑑定結果，若採原審之分割方案，即將系爭土地原物分割予視同上訴人劉美寶，並分別補償上訴人簡君晏、林靜迦新臺幣（下同）101萬9,792元、343萬0,208元，上訴人簡君晏、林靜迦所有之同段36、40、41地號土地將因整體基地遭切斷臨路面寬，致基地面積及面寬減少，受有高達408萬0,402元之土地價值減損不利益；反觀系爭建物本身之客觀價值僅為58萬5,854元，有該事務所估價報告書在卷可憑。本院審酌前開鑑定機關據以鑑定之參酌數據尚屬明確，且該鑑定並未發現有何違反技術法規，或與經驗法則相違背之情事，故該估價報告書之鑑定結論，應屬可採。兩相權衡之下，保留客觀價值極低且屬無權占有之系爭建物，卻造成上訴人整體基地重大之經濟價值貶損，顯不符合共有物分割之經濟效益與公平原則。

4.被上訴人雖辯稱前開估價報告書係以系爭土地與鄰地合併開發後所減損之價值為判斷，已逾越分割共有物應考量之因素等語（本院卷二第61頁），惟裁判分割共有物之目的，在於消滅共有關係，並使土地發揮最大之經濟效益。倘共有人中有人同時兼任相鄰土地之所有權人，而系爭土地與該相鄰土地相連，經原物分配後得與相鄰土地合併利用，發揮地形完整、臨路面寬增加等整體經濟效益者，此種土地合併利用之經濟價值，自屬定共有物分割之方法時，法院所應考量「共有物之經濟效用」及「共有人利益」之重要範疇，故被上訴人前開所辯，並不足採。

5.本院綜合上情，認系爭土地若分配予上訴人簡君晏、林靜迦按原有應有部分比例維持共有，除得使上訴人所有之同段36、40、41地號土地與系爭土地結合為完整地形之建築基地，充分發揮土地之最有效利用與整體經濟價值外，被上訴人及視同上訴人劉美寶、劉明華未受原物分配部分，亦得依

民法第824條第3項規定，獲得金錢之足額補償，應係目前相對完整且兼顧全體共有人最大利益之分割方案，是認以上訴人主張之先位分割方案分割對兩造較公平、合理，且符合系爭土地整體之利用價值，並兼及兩造間共有價值平等均衡原則；又到場之上訴人、被上訴人均同意系爭土地之價值，以原審囑託上為不動產估價師事務所鑑價之估價報告書為依據（本院卷二第61頁），而該估價報告書係對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素分析，採用比較法及成本法之土地開發分析法二種估價方法進行評估結果，認系爭土地之市價應為890萬元，此有前述估價報告書在卷可憑，應屬客觀可採。準此，被上訴人及視同上訴人劉美寶、劉明華既有無法按其應有部分受分配情形，自有以金錢補償之必要，爰以系爭土地之價值890萬元為基礎，計算被上訴人及視同上訴人劉美寶、劉明華就各自所有系爭土地之應有部分價值後，由上訴人簡君晏、林靜迦分別按其應有部分比例依各該價值以金錢補償他共有人，找補金額如附表三所示，爰判決如主文第2項所示。

七、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，於法並無不合。本院斟酌共有人之利益、共有物之經濟價值及利用效益等事項，認應採上訴人主張之先位分割方案為妥。原審所採分割方法，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。

八、被上訴人雖請求現場履勘（本院卷一第235頁），惟卷內已有系爭土地之現場照片，核無必要。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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之

訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌兩造因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例分擔較符公平原則，爰酌命兩造各應負擔訴訟費用如主文第3項所示。

十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第450條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事庭審判長法　官　鄭貽馨

法　官　謝佩玲

法　官　夏婋萍

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　田曉蒨

附表一：

不動產種類	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	應有部分比例
土地	宜蘭市○○○段000000000地號	67.22	全部	被上訴人劉惠庸：20分之1 視同上訴人劉明華：20分之1 上訴人簡君晏：96分之45 上訴人林靜迦：96分之3 視同上訴人劉美寶：20分之8
合計				1分之1

附表二：分割後應有部分比例

共有人	分割後應有部分比例
簡君晏	16分之15
林靜迦	16分之1
合計	1分之1

附表三：上訴人應補償金額（新臺幣；元以下四捨五入，並就尾

差酌予調整）

應補償人	受補償人	應受補償金額
簡君晏	劉惠庸	417,188元 【計算式：8,900,000元×(1/20)×(15/16)＝417,188元】
	劉明華	417,188元 【計算式：8,900,000元×(1/20)×(15/16)＝417,188元】
	劉美寶	3,337,500元 【計算式：8,900,000元×(8/20)×(15/16)＝3,337,500元】
林靜迦	劉惠庸	27,812元 【計算式：8,900,000元×(1/20)×(1/16)＝27,812元】
	劉明華	27,812元 【計算式：8,900,000元×(1/20)×(1/16)＝27,812元】
	劉美寶	222,500元 【計算式：8,900,000元×(8/20)×(1/16)＝222,500元】