臺灣高等法院高雄分院民事判決

110年度上易字第292號

上訴人 許世忠

視同上訴人 洪順典

訴訟代理人 洪達耀

視同上訴人 洪聰輝

洪崑銘（原名洪坤銘）

陳月雲

上一人

訴訟代理人 洪麗薇

視同上訴人 洪天立

洪辰諭

被上訴人 洪健家

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年5月7日臺灣屏東地方法院107年度訴字第769號第一審判決提起上訴，本院於113年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決廢棄。

兩造共有屏東縣○○鎮○里○段○○○地號土地分割如附圖一、附表一所示。兩造之補償金額如附表二所示。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、被上訴人對上訴人請求分割共有物，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。則上訴人許世忠就第一審判決提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其效力應及於未提起上訴之同造當事人洪順典、洪聰輝、洪崑銘、陳月

01 雲、洪天立、洪辰諭，爰將之併列為視同上訴人，先予敘
02 明。

03 二、視同上訴人洪順典、洪崑銘、洪天立經合法通知，均未於言
04 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，
05 爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體事項；

07 一、被上訴人起訴主張：坐落屏東縣○○鎮○里○段000地號土
08 地（重測前地號為屏東縣○○鎮○○○段00地號，下稱系爭
09 33地號土地，原登記面積為480平方公尺，重測後面積為48
10 2.74平方公尺，下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分
11 如附表一「應有部分」欄所示。系爭土地依其使用目的並無
12 不能分割之情形，兩造間亦未以契約約定不分割之期限，復
13 未能協議分割，爰依民法第823、824條規定，提起本件訴
14 訟，請求以原判決附圖即附圖二及原判決附表一所示方案分
15 割系爭土地，兩造各應補償或受補償之金額如原判決附表三
16 所載。

17 二、上訴人則以：

18 (一)許世忠、洪崑銘（下稱許世忠等2人）：對附圖一之甲、
19 乙、丙、戊、己各分配位置均無意見。先位主張編號丁位置
20 土地應分配予許世忠等2人為共有，並願以市價每坪13萬元
21 即每平方公尺新臺幣（下同）39,325元補償其他共有人。備
22 位主張若編號丁位置未分配予許世忠等2人為共有，以碩大
23 估價師事務所估價報告書（下稱估價報告）鑑估金額1.269
24 倍即每平方公尺38,175元計算應受補償之金額等語置辯。

25 (二)洪順典：同意原判決所採之分割方案（分歸編號戊位置）等
26 語置辯。

27 (三)洪聰輝：同意原判決所採之分割方案。附圖一編號乙位置應
28 分歸伊取得，對估價報告沒有意見，但不同意許世忠等2人
29 主張以估價報告金額1.269 倍即每平方公尺38,175元計算補
30 償金額等語置辯。

31 (四)陳月雲：同意原判決所採之分割方案。主張附圖一編號丁位

01 置分歸伊取得，對估價報告沒有意見，上訴人主張以估價報
02 告金額1.269 倍即每平方公尺38,175元計算補償金額，顯然
03 過高。

04 (五)洪天立：同意原判決所採之分割方案（分歸編號己位置）。
05 門牌號碼屏東縣○○鎮○里路00號磚造2層樓房屋及白色1樓
06 磚造建物都是伊所有等語置辯。

07 (六)洪辰諭：同意原判決所採之分割方案。主張附圖一編號丙位
08 置分歸伊取得，其上有建物編號G（門牌號碼屏東縣○○鎮
09 ○○里○里路00號之3）。編號F是他人所有之舊房子，目
10 前無人居住。對估價報告沒有意見，但不同意許世忠等2人
11 主張以估價報告金額1.269 倍即每平方公尺38,175元計算補
12 償金額等語置辯。

13 三、原判決命：(一)兩造共有系爭土地分割方法如附圖二（即原判
14 決「附圖」）及原判決附表一所示。(二)兩造各應補償或受補
15 償之金額如原判決附表三所載。上訴人許世忠提起上訴，許
16 世忠、洪崑銘於本院聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.
17 系爭土地分割如附圖一所示，分割方法除編號丁分歸許世
18 忠、洪崑銘共有外其餘如附表一所示，共有人分配面積有增
19 減者以金錢找補，補償金額以每平方公尺39,325計算應補償
20 或受補償之金額。(二)備位聲明：1.原判決廢棄。2.系爭土地
21 分割如附圖一所示，分割方法若編號丁未分歸給許世忠等2
22 人共有，共有人分配面積有增減者以金錢找補，補償金額以
23 估價報告金額1.269 倍即每平方公尺38,175元計算應補償或
24 受補償之金額。洪順典、洪聰輝、陳月雲、洪天立、洪辰諭
25 於本院聲明：同意原判決分割方案。被上訴人於本院聲明：
26 許世忠等2人之上訴駁回。

27 四、兩造之爭點：系爭土地應如何分割為適當？

28 五、本院之判斷：

29 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
30 民法第823條第1項前段定有明文。查系爭土地現為兩造所共
31 有，應有部分即如附表一「應有部分」欄所示，共有人間就

01 系爭土地並無不能分割之協議，亦未以契約訂有不分割期
02 限，且現不能協議分割，有系爭土地登記謄本在卷可稽（見
03 本院卷一第433至437頁），且為兩造所不爭執，是被上訴人
04 請求裁判分割系爭土地，即屬有據。

05 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
06 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
07 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
08 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
09 困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難
10 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
11 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
12 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
13 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
14 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
15 共有。民法第824條第1至4項分別規定。又按法院裁判分割
16 共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、
17 土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各
18 共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無
19 符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法
20 為分割。

21 (三)經查，系爭土地上有如附表四所示共有人之建物，即洪聰輝
22 （編號A）、洪天立（編號B、C）、被上訴人（編號D）、洪
23 辰諭（編號G）、洪順典（編號H部分），坐落於附圖一位置
24 依序為編號乙、己、甲、丙、戊部分，即如附表四「坐落附
25 圖一位置」欄所示。經原審會同屏東縣恆春地政事務所（下
26 稱恆春地政）測量員到場勘測屬實，製有勘驗測量筆錄、現
27 場照片及複丈成果圖在卷可憑（見原審卷一第116至128
28 頁、第155頁、原審卷二第97頁）。又系爭土地於本院審理
29 時經重測面積變更為482.74平方公尺，於112年11月6日登記
30 完竣，又因112年地籍圖重測時，測量技術及施測儀器均較
31 重測前精密優良，致重測後土地面積難免發生增減，建請依

01 重測後之結果重新測繪位置及分割方案，以符實際等語，有
02 恆春地政113年3月21日及同年6月12日函文在卷可稽（見本
03 院卷一第399、451頁）。嗣經本院囑託恆春地政就重測後系
04 爭土地依原判決附圖各編號及地上物現況使用範圍（附表
05 四）繪製複丈成果圖，業經恆春地政113年10月23日、同年1
06 1月7日函覆複丈成果圖在卷可稽（複丈日期均為113年9月3
07 日，見本院卷一第475至479頁、〈113年11月7日更正標示
08 版〉本院卷二第7至9頁）。

09 (四)本院審酌系爭土地上有洪聰輝（編號A）、洪天立（編號
10 B）、被上訴人（編號D）、洪辰諭（編號G）、洪順典（編
11 號H部分）所有之建物（附表四「使用現況」欄所示），而
12 各該建物雖均為未辦理保存登記建物，現仍居住使用，有其
13 使用上相當之價值，及共有人間長期使用之位置，土地整體
14 性規劃，自應盡量維持現有建物，並使其分割後與土地所有
15 權人合一，較符合共有人整體利益。故如附圖一（與原判決
16 附圖分配位置大致相同，僅因土地重測之故面積有更動）所
17 示分割方法，且經兩造同意（僅編號丁部分，許世忠等2人
18 與陳月雲各自主張由其分得有所爭執，詳下述），則依附圖
19 一、附表一所示，將編號甲、乙、丙、戊、己分歸被上訴
20 人、洪聰輝、洪辰諭、洪順典、洪天立取得，與其使用現狀
21 位置尚稱吻合，亦即分得位置與使用現況相符，各共有人所
22 有建物皆可坐落在分得之土地上（即如附表四所示），使多
23 數共有人得對外通行，亦不影響就系爭土地上地上物之經濟
24 效用，及上開使用人之權益，土地可作有效、完全之利用，
25 足認應屬妥當之分割方法。

26 (五)至洪坤銘等2人雖主張附圖一所示編號丁部分由伊等取得，
27 維持共有，並願以金錢找補云云；陳月雲就於原審及本院審
28 理時均表示希望單獨取得編號丁位置等語。然本院審酌共有
29 物之分割，本以消滅共有關係為目的，而將土地分由共有人
30 單獨所有，俾利土地發揮其最大經濟效用，倘若由許世忠等
31 2人就編號丁位置共有，即與分割共有物消滅共有關係之目

01 的不符，並參酌陳月雲應有部分為12分之1，大於許世忠之
02 應有部分18分之1，亦逾洪崑銘之應有部分36分之1，應認由
03 陳月雲單獨取得附圖一編號丁位置較由許世忠等2人維持共
04 有更屬妥適，即如附表一所示。

05 (六)就分割後之金錢補償部分：

06 1.按以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償均應以
07 其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷。且補償金
08 額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。又按共有物原物
09 分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低
10 之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就
11 其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各
12 該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為
13 共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第
14 65號、90年度台上字第2214號判決意旨參照）。

15 2.本院曾囑託碩大估價師事務所就系爭土地（按：土地重測
16 前）於111年4月22日之價格為何，附圖二各編號價格為每平
17 方公尺27,000元至31,000元不等，有該所出具估價報告在卷
18 可稽（見外放估價報告第4頁）；再參酌卷附內政部不動產
19 交易實價登錄交易資料所示，同段鄰近土地於111年1月至11
20 3年11月之不動產交易實價登錄資料，自重測前之111年至11
21 2年3月間交易價格以觀，相鄰之龍泉水段34地號土地於112
22 年2月之交易價格為每坪11萬元，相當於每平方公尺33,275
23 元（①），其餘鄰近土地之交易價格為每平方公尺605元至2
24 2,385元不等（②）；另113年1月至9月間鄰近之萬里桐段有
25 5筆土地，交易價格有每坪5萬元、11,000元、8,000元、29,
26 000元，相當於每平方公尺15,125元、3327.5元、2,420元、
27 8,772.5元（合稱③），而113年1月間萬里桐段425地號土地
28 交易價額每坪108,000元，相當於每平方公尺32,670元
29 （④），則本院審酌上開②③交易價格均低於估價報告之估
30 價金額（111年4月間估價），衡諸土地價值以112年、113年
31 與111年相較，價格應為上漲（系爭土地於107年公告現值為

01 每平方公尺9,600元，113年公告現值則提高為每平方公尺1
02 1,000元)等情以觀，認將前開①④採為本件補償金額計算
03 標準之考量；並參酌編號甲、乙、丁、戊、己與編號丙(丙
04 部分地形呈狹長、刀型，不若其他編號之土地完整)，分別
05 以每平方公尺33,000元(編號甲、乙、丁、戊、己)、30,0
06 00元(編號丙)作為本件系爭土地補償金額計算標準，應認
07 與市價相當。據此計算，則應依附表二所示「應為補償人」
08 欄所示之人，應分別給付「應受補償人」欄所示之人如該附
09 表二所示之金額(計算式如附表三)。至許世忠主張以每平
10 方公尺39,325元或以估價報告之價格每平方公尺30,083元1.
11 269倍即每平方公尺38,175元計算補償金(見本院卷二第38
12 頁)，尚屬過高，難以採信。

13 (七)綜上，本件系爭土地分割如附圖一、附表一所示分割方法，
14 應依附表二「應為補償人」欄所示之人，應分別給付「應受
15 補償人」欄所示之人。

16 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，
17 請求分割系爭土地，為有理由，並依附圖一、附表一所示之
18 分割方法，暨依附表二所示為補償為適當。原判決諭知分割
19 方法尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，為有理由，應予
20 廢棄，分割方法部分則廢棄改判如主文第二項所示。本件為
21 共有物分割事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，審
22 酌兩造之利害關係，由兩造依如附表一「應有部分」欄比例
23 負擔。

24 七、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

29 民事第四庭

30 審判長法 官 洪能超

31 法 官 李珮好

01 以上正本證明與原本無異。

02 本件不得上訴。

03 中華民國 113 年 12 月 25 日

04 書記官 馬蕙梅

05 附表一：

編號	共有人	應有部分	分割前面積 (m ²)	分割後		
				分配位置	分配面積 (m ²)	面積差額 (m ²)
1	洪健家	108分之2	93.86	甲	93.00	-0.86
2	洪順典	9分之1	53.64	戊	57.82	+4.18
3	洪聰輝	3分之1	160.91	乙	186.39	+25.48
4	洪坤銘	36分之1	13.41	無	0	-13.41
5	許世忠	18分之1	26.82	無	0	-26.82
6	陳月雲	12分之1	40.23	丁	42.72	+2.49
7	洪天立	9分之1	53.64	己	48.72	-4.92
8	洪辰諭	12分之1	40.23	丙	54.09	+13.86
合計			482.74		482.74	0

06 附表二：共有人應補償或受補償表 (單位：新臺幣/元)

	共有人 姓名	應受補償人			應為補償 金額總計
		洪坤銘	許世忠	洪天立	
應 為 補 償 人	洪健家	892	1785	294	2,971
	洪順典	46,870	93,738	15,436	156,044
	洪聰輝	268,767	537,534	88,519	894,820
	陳月雲	28,758	57,517	9,472	95,747
	洪辰諭	92,717	185,434	30,536	308,687
應受補償 金額總計	438,004	876,008	144,257	合計 1,458,269	

附表三：分割前、後各共有人分得價格差異彙整表

(單位：新臺幣/元)

編號	共有人	A. 分割後 分得部分之 價格	B. 分割前應 有部分之價 格	減少金額	增加金額
1	洪健家	3,069,000	3,066,029		2,971
2	洪順典	1,908,060	1,752,016		156,044
3	洪聰輝	6,150,870	5,256,050		894,820
4	洪坤銘	0	438,004	438,004	
5	許世忠	0	876,008	876,008	
6	陳月雲	1,409,760	1,314,013		95,747
7	洪天立	1,607,760	1,752,017	144,257	
8	洪辰諭	1,622,700	1,314,013		308,687
	合計	15,768,150	15,768,150	1,458,269	1,458,269
備註		計算式：除 丙（編號 6）受分配 土地面積×3	計算式： A總和×各共 有人應有部 分=B	此同附表三 應受補償金 額欄	此同附表三 應為補償金 額欄

(續上頁)

01

		萬元外，其餘各編號以受分配土地面積×33,000元。			
--	--	----------------------------	--	--	--

02

附表四 (地上物一覽表)

03

編號	使用現況	占用土地面積(m ²)	坐落附圖一位置之編號
A	2層建物 (門牌萬里路17號) (洪聰輝)	99.7	乙
B	2層建物 (門牌萬里路18號) (洪天立)	48.72	己
C	白色磚造平房 (洪天立)	1.87	甲
D	2層建物 (洪健家)	21.06	甲
E	2層建物 (門牌萬里路18-1號) (嚴重毀損，無人居住)	58.32	甲
F	平房 (訴外人)	3.56	丙
G	2層建物 (洪辰諭)	45.79	丙
H	3層建物 (洪順典)	35.07	戊