臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度上易字第312號

上　訴　人　周光宙
訴訟代理人　駱憶慈律師
視同上訴人　楊竣宇
　　林紋瑞
　　薛雪娥
被上訴人　　陳奕榮
訴訟代理人　陳樹村律師
複代理人　　黃斐瑄律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國111年7月28日臺灣屏東地方法院109年度訴字第588號第一審判決提起上訴，本院於115年6月17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○○鄉○○段23、24、25、25-1、28、29、29-1、126、127地號土地，應按下列方法合併分割：如附圖所示編號A部分面積2782.54平方公尺分歸被上訴人陳奕榮取得；編號B部分面積2782.54平方公尺分歸視同上訴人林紋瑞取得；編號C部分面積5020.96平方公尺分歸上訴人周光宙取得。

周光宙、林紋瑞、陳奕榮應依附表二所示金額分別補償予楊竣宇、薛雪娥。

訴訟費用由兩造按如附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、程序方面：

㈠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。被上訴人起訴請求上訴人及楊竣宇、林紋瑞、薛雪娥就共有坐落屏東縣○○鄉○○段23、24、25、25-1、28、29、29-1、126、127地號土地（下合稱系爭土地）合併分割，其訴訟標的對於共同

訴訟之上訴人及楊竣宇、林紋瑞、薛雪娥必須合一確定，上訴人不服原判決，提起上訴，核屬有利於同造共同訴訟人之行為，依首揭規定，其上訴效力及於原審同造而未提起上訴之楊竣宇、林紋瑞、薛雪娥，爰列為視同上訴人。

㈡本件視同上訴人楊竣宇、林紋瑞、薛雪娥均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

二、被上訴人主張：兩造共有之系爭土地使用分區均為一般農業區農牧用地，面積、應有部分如附表一所示。系爭土地之使用目的並無不能分割之情形，亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄今無法協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3至5項等規定，提起本件訴訟，請求合併分割系爭土地等語。並聲明：系爭土地應如原判決附圖所示方法合併分割。

三、上訴人周光宙則以：兩造出資共同購買系爭土地，並委任上訴人依法規劃設計變更為可建築之土地，同意系爭土地供設置「悅樂休閒農場」使用，使用期限自民國107年1月31日起至117年1月31日止，業經屏東縣政府同意兩造共同籌設「悅樂休閒農場」在案，則在籌設完成前，不得請求分割。退步言，分割方案應採變價分割分配價金，由有意經營休閒農場者能買受系爭土地以供利用等語置辯。

四、視同上訴人則以：

㈠林紋瑞、薛雪娥陳稱：同意被上訴人之分割方案等語。

㈡楊竣宇則以：不同意分割，休閒農場會因建築基地面積不足而造成無法繼續開發，將致伊之權利及財物損失甚大等語置辯。

五、原審判決兩造共有之系爭土地，應按原審判決附圖所示方法合併分割，上訴人不服而提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。復陳述：系爭土地應依估價報告書方案二合併分割；如認方案二不適當，則應依估價報告書方案一進行分割等語。楊竣宇陳稱：同意上訴人之分割方案，願意以取得金錢補償方式進行分割等語；薛雪娥

陳稱：願意以取得金錢補償方式進行分割，將應有部分歸由林紋瑞、陳奕榮取得等語。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。復補充陳述：同意原審分割方案，如認原審分割方案不適當，則請求依照估價報告書之方案五進行分割等語。

六、本院之判斷：

㈠系爭土地得否分割：

1.按共有物除因物之使用目的不能分割或共有人間契約訂有不分割之期限者外，各共有人，得隨時請求分割共有物，又共有物分割之方法，共有人不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配或變價分配之，民法第823條第1項及第824條第2項規定甚明。復按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第5項亦有明文。經查，系爭土地分別為兩造按如附表一所示應有部分比例所共有，且無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，於起訴前無法協議分割，被上訴人自得隨時請求分割共有物；又系爭土地共有人均相同（楊竣宇雖於訴訟繫屬中將25-1、29-1地號土地應有部分移轉予周光宙，惟依民事訴訟法第254條第1項規定，於訴訟無影響），是被上訴人依前開規定起訴請求合併分割系爭土地，於法有據。

2.復按所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分、共有之契據是（最高法院85年台上字第966號判決意旨參照）。又苟共有物土地之分割，分割後之各筆土地之所有權人及所有權範圍，雖與分割前有所變動，然如分割後之各筆土地所有權人，仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，該法律關係之權利人得繼續對分割後各筆土地所有人主張權利者，即不能遽謂為將因共有物之分割，致他物之利用或使用目的不能完成（最高法院109年台上字第93號判決意旨參照）。周光宙雖辯稱其餘共有人曾委由其將系爭土地申請作休閒農場使用，因此系爭土地依物之使用目的不能分割等語。兩造間就是否曾合意將系爭土地作為休閒農場使用乙節

雖有爭執，惟縱認兩造間確存在此等合意，仍與「因物之使用目的不能分割」之情形有異，並不符合共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺等情形。況依前引實務見解，如兩造間確有共同申請經營休閒農場之契約存在，於分割後之各筆土地所有權人，自仍須受分割前已存在之契約關係之拘束，周光宙仍可向各契約義務人主張權利，於此情形即非「因物之使用目的不能分割」，故周光宙辯稱系爭土地不得分割云云，難認可採。

㈡系爭土地應如何分割始符合兩造利益：

1.按定共有物分割之方法，法院有自由裁量之權，不受共有人聲明、主張或分管約定之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年台上字第108號判決意旨參照）。經查，系爭土地臨屏東縣○○鄉○○路、現況種植花卉、檳榔，目前全部出租予他人，並經承租人搭建棚子及擺放貨櫃等情，業經原審至現場勘驗明確，有勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見原審卷一第353至364頁；卷三第367至371頁）。且系爭土地使用分區皆為一般農業區農牧用地，除北側面臨平均寬度約8公尺道路（即○○路）外，其餘鄰地現況為檳榔園；系爭土地相互比鄰，平均寬度約47.3公尺、平均深度約136公尺，屬較不規則之地形，地勢稍低於路面（見不動產估價書第18頁）。

2.按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，農業發展條例第16條定有明文。本院審酌被上訴人所提分割方案五（見本院卷一第339頁，即附圖），主張由附圖編號A所示土地由被上訴人取得（面積2782.54平方公尺），附圖編號B所示土地由林紋瑞取得（面積2782.54平方公尺），附圖編號C所示土地則由周光宙取得（面積5020.96平方公尺），因分割後每人所有面積均達0.25公頃，故此分割方案合於農業發展條例第16條規定之農地分割限制，適可達成農業發展條例第16條規定基於耕地不細分及農業永續發展

的原則，且符合楊竣宇、薛雪娥同意金錢找補而不分得土地之意願（見本院卷一第101頁、第121頁）。再者，附圖編號A與編號B所示土地地形均完整且地理位置相當，因此對於分得上開土地之被上訴人、林紋瑞均無不利；至周光宙分得之編號C所示土地地形雖崎嶇，惟系爭土地東側邊界本不平整，受限於系爭土地之先天條件，無論如何劃分，都難令兩造取得完全方整之土地，兩造復無法取得分配土地位置之共識，且分得面積亦有擴張情形，致土地價值有所差別，各共有人分得土地之實際價值，與其按應有部分就土地所分配之價值有差距，則應依鑑價方式評估分得土地之價值，對於分得編號C所示土地之周光宙亦無不公平之處。

3.周光宙雖主張：應依估價報告書方案二合併分割；如認方案二不適當，則應依估價報告書方案一進行分割等語。然依照農業發展條例第16條規定，系爭土地分割後每人所有面積須達0.25公頃，而系爭土地共計10,586.04平方公尺，共有人有5人，無法每位共有人均分得土地，即各共有人均受原物之分配顯有困難，應依民法第824條第2項第1款但書規定，將系爭土地分配於部分共有人。又楊竣宇、薛雪娥同意金錢找補而不分得土地，楊竣宇、薛雪娥之應有部分本應分配之土地則應由分得土地之周光宙、林紋瑞及被上訴人按應有部分比例分配，較為公平、適當。而周光宙、林紋瑞及被上訴人之應有部分比例依序為47.3%、35.05%、17.52%，林紋瑞及被上訴人復合意平均取得其等應分配之土地，以符合農業發展條例第16條規定之面積限制，則應由周光宙、林紋瑞、被上訴人分別取得5,020.96平方公尺（10,586.04X47.3%＝5,020.96）、2,782.54平方公尺（10,586.04X52.57%÷2＝2,782.54）、2,782.54平方公尺。周光宙主張之估價報告書方案一、二，周光宙均不願承受楊竣宇、薛雪娥之應有部分本應分配之土地，主張由林紋瑞、被上訴人分得楊竣宇、薛雪娥本應分配之土地，使林紋瑞、被上訴人承受過多土地，且負擔過高之金錢補償責任，自非公平、適當之分割方案。從而，附圖所示即方案五分割方案兼顧各共有人之利

益，復為系爭土地分配土地合計應有部分較多之共有人所主張採用，故採行附圖所示之分割方案分割系爭土地，自較周光宙主張之方案一、二為妥適。至被上訴人另主張之原審判決方案，因楊竣宇於本院已表明以金錢補償應有部分而不分得土地之意願（見本院卷一第101頁），本件亦無必須分配予楊竣宇土地之原因，自應尊重其意願，是原審判決之方案，亦非適當之分割方案。

4.綜上，系爭土地如採附圖所示分割方案進行分割，對兩造而言，應屬最適當、公平之方案。

㈢分割後應如何金錢補償？

1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物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，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨(最高法院85年度台上字第2676號判決意旨參照)。

2.關於依照附圖所示方案合併分割時，各共有人應補償及受補償之金額，本院囑託牛津學堂不動產估價師事務所進行估價，該事務所調整、修正評估土地之合理價格，整理出各共有人依附圖所示之分割方案，分割前、後地價總額、差額表（見估價報告書第8頁），因此各須補償、受補償金額如附表二所示，此有該事務所113年3月23日牛津學堂屏估字第11438號函附之不動產估價報告書在卷可查。上訴人及被上訴人均對於鑑定之補償價格及其計算方式無意見（見本院卷二第212頁）；楊竣宇、林紋瑞及薛雪娥則未到庭或出具書狀就估價報告表示意見。審酌牛津學堂不動產估價師事務所出具之估價報告書，係由估價師至現場履勘後，進行產權、一

般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的物依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析；又農業用地估價方法以比較法及收益法為主要評估方法，但囿於農業用地長久存在收益價格偏低，導致以收益法評價之土地價格有偏離市場價格之情形低，故經估價師以比較法推估基準地所得之比較價格為正常價格後，再參酌屏東縣各地政事務所農業用地影響地價個別因素評價基準，進行調整、修正推估附圖所示分割方案各區位土地之合理價格（見外放估價報告書第38頁至第72頁），本院認以附表二所示金額互為找補，符合市場行情，對於各共有人應屬公允。是以，本件系爭土地依附圖所示之方案分割後，其應補償人、應受補償人及金額應如附表二所示。

七、綜上所述，被上訴人本於共有人地位，依民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3至5項等規定，請求裁判合併分割系爭土地，應無不許。因認採取附圖分割方案所示之分割方法為適當，並因各共有人受分配之位置不同，由周光宙、林紋瑞、陳奕榮補償楊竣宇、薛雪娥如附表二所示之金額，以為公允。原判決諭知之分割方法尚非妥適，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄改判如主文第2、3項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，咸認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

九、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，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。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故此部分訴訟費用如由形式上敗訴之當事人負擔顯失公平，應由兩造依如附表三所示應有部分比例分擔，始為公平。

十、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　呂姿儀

附表一

編號	地號	○○段23號		○○段24號		○○段25號		○○段25-1號		○○段28號		○○段29號		○○段29-1號		○○段126號		○○段127號	
	姓名	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)	應有部分	面積(㎡)
1	陳奕榮	100分之10	83.79	100分之10	74.23	100分之10	119.45	100分之10	59.93	100分之10	74.12	100分之10	331.63	100分之10	27.69	100分之10	143.97	100分之10	143.76
2	林紋瑞	100分之20	167.58	100分之20	148.46	100分之20	238.90	100分之20	119.87	100分之20	148.26	100分之20	663.28	100分之20	55.39	100分之20	287.96	100分之20	287.53
3	周光宙	100分之25	209.47	100分之25	185.57	100分之25	298.62	2分之1	299.67	100分之25	185.32	100分之25	829.10	2分之1	138.46	100分之25	359.95	100分之25	359.41
4	楊竣宇	100分之25	209.47	100分之25	185.57	100分之25	298.63	X	X	100分之25	185.32	100分之25	829.10	X	X	100分之25	359.95	100分之25	359.41
5	薛雪娥	100分之20	167.58	100分之20	148.46	100分之20	238.90	100分之20	119.87	100分之20	148.26	100分之20	663.27	100分之20	55.39	100分之20	287.96	100分之20	287.53
	合計	1	837.89	1	742.29	1	1,194.5	1	599.34	1	741.28	1	3,316.38	1	276.93	1	1,439.79	1	1437.64

附表二

		應補償人			
		周光宙	林紋瑞	陳奕榮	合計找補金額
應受補償人	楊竣宇	3,092,297元	977,326元	2,509,960元	6,579,583元
	薛雪娥	2,697,128元	852,428元	2,189,199元	5,738,755元
	合計應補金額	5,789,425元	1,829,754元	4,699,159元	12,318,338元

附表三

編號	共有人	應有部分
1	陳奕榮	0000000分之105857

（續上頁）

2	林紋瑞	0000000分之211723
3	周光宙	0000000分之286557
4	楊竣宇	0000000分之242745
5	薛雪娥	0000000分之211722