

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上字第135號

上訴人 林家澤

訴訟代理人 陳冠年律師

薛西全律師

被上訴人 得恩機電工業股份有限公司

法定代理人 蘇雅各

訴訟代理人 李玲玲律師

複代理人 潘俊蓉律師

訴訟代理人 朱曼瑄律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年9月21日臺灣橋頭地方法院110年度重訴字第92號第一審判決提起上訴，本院於114年2月11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

一、被上訴人主張：兩造共有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（面積7901.19平方公尺，下稱系爭土地），被上訴

人、上訴人之應有部分依序各為4607/6000、2786/12000。

兩造就系爭土地並無不分割之約定，無法成立分割協議，系

爭土地北邊、南邊分別為被上訴人、上訴人分管使用，依附

圖一及附表一所示方法分割土地（被上訴人分得附圖一編號

1017(1)所示6,892.86平方公尺，上訴人分得編號1017所示1,

008.33平方公尺，下稱甲案），兩造分得土地均臨路，上訴

人無庸補償被上訴人，應屬適當。爰依民法第823條第1項、

第824條第2項規定，提起本件訴訟。聲明：兩造共有系爭土

地准予分割如甲案所示。

二、上訴人則以：上訴人不再主張按分管使用範圍分割土地，改

01 為主張按附圖二分割，由上訴人分得系爭土地北面如附圖二  
02 編號A所示2,586.593平方公尺，被上訴人分得南面其餘土地  
03 5,314.597平方公尺，兩造互不金錢補償（下稱乙案），被  
04 上訴人依乙案分得土地臨接南側道路之寬度足夠被上訴人卡  
05 車進出、迴車，且分割前、後之價值相等，兩造均不須再以  
06 金錢補償，較為妥適等語，資為抗辯。

07 三、原審判決系爭土地應依甲案分割。上訴人不服提起上訴，聲  
08 明：(一)原判決關於定分割共有物之分割方法廢棄；(二)請求就  
09 兩造共有系爭土地，准予為適當之分割。被上訴人答辯聲  
10 明：上訴駁回。

11 四、兩造不爭執事項：

12 (一)系爭土地原為蘇王雪、林慶山共有，應有部分各為4607/600  
13 0、2786/12000。系爭土地使用分區為農業區，並非修正後  
14 農業發展條例所指之耕地。

15 (二)上訴人於民國92年3月24日以贈與為原因取得林慶山就系爭  
16 土地之應有部分。

17 (三)臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）前以104年度司執字第5  
18 6495號強制執行事件，拍賣蘇王雪就系爭土地之應有部分，  
19 由上訴人於104年11月30日以總價新臺幣（下同）18,612,00  
20 0元拍定。兩造爭執被上訴人就蘇王雪就系爭土地之應有部  
21 分有無優先購買權，經被上訴人提起確認優先購買權存在之  
22 訴訟，經本院以107年度重上字第40號判決認定被上訴人就  
23 前開強制執行事件，於104年11月30日以18,612,000元，拍  
24 定系爭土地應有部分4607/6000之優先購買權存在，並經最  
25 高法院於109年11月25日以109年度台上第2855號判決駁回林  
26 家澤之上訴確定。被上訴人於110年1月13日以拍賣為原因完  
27 成所有權移轉登記。

28 (四)蘇王雪、林慶山於85年、91年間先後成立分管契約，約定系  
29 爭土地分管範圍大致如附圖三所示，系爭土地約如附圖三編  
30 號1017(1)部分由蘇王雪管理、使用、收益，約如附圖三編號  
31 1017部分則由林慶山管理、使用、收益。

01 (五)系爭土地北側土地（如附圖三編號1017(1)所示），坐落被上  
02 訴人之工廠廠房、外勞宿舍、辦公室等建物，該部分土地由  
03 被上訴人使用。系爭土地臨安北路之南側土地（如附圖三編  
04 號1017所示）為上訴人種植棗子。

05 (六)系爭土地西側相鄰之同段1021地號土地為被上訴人所有，10  
06 22、1024地號土地為被上訴人之法定代理人蘇雅各所有，上  
07 開土地上坐落被上訴人之辦公室、廠房，被上訴人現由此等  
08 土地進出安北路。

09 五、本院判斷：

10 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
11 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  
12 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
13 方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求命為分  
14 配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明  
15 文。次按，法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分  
16 之交換，自屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前  
17 提，故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有  
18 人為限，共有人之應有部分以土地登記簿上所記載者為準。  
19 是法院應依土地登記簿上記載各共有人之應有部分裁判分割  
20 共有物（最高法院67年台上字第3131號判決、101年度台抗  
21 字第224號裁定意旨參照）。

22 (二)系爭土地為兩造共有，被上訴人、上訴人應有部分依序各為  
23 4607/6000、2786/12000，有土地登記謄本可稽（見本院卷  
24 二第212頁），兩造就系爭土地並無不為分割之約定，亦無  
25 依物之使用目的不能分割之情形，兩造未達成協議分割等  
26 情，亦無爭執，系爭土地使用分區為農業區，為都市計畫農  
27 業區內土地，並無領有使用執照之保存登記建物，亦無申請  
28 建築執照之紀錄，無分割限制等情，有高雄市政府都市發展  
29 局110年4月19日、工務局110年4月22日、岡山地政事務所11  
30 0年4月22日函各1份可憑（見原審審重訴卷第181、183、185  
31 頁），被上訴人自得請求裁判分割土地。上訴人雖主張：被

01 上訴人以承租人地位行使優先購買權，僅能購買房屋坐落基  
02 地，不能取得土地應有部分等語。惟依前開說明，被上訴人  
03 之應有部分應以土地登記謄本記載為準，且被上訴人對上訴  
04 人提起確認優先購買權存在之訴訟，經本院107年度重上字  
05 第40號判決確認被上訴人於高雄地院104年度司執字第56495  
06 號強制執行事件中，拍定系爭土地應有部分4607/6000之優  
07 先購買權存在確定（見不爭執事項(三)），有上該訴訟第二  
08 審、第三審判決書可參（見原審審重訴卷第103至116頁），  
09 對兩造有既判力，上訴人前揭所辯並非可取。

10 (三)次按法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌  
11 當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、  
12 價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般情  
13 事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷  
14 基準。經查：

15 1.系爭土地南北狹長，南端臨高雄市燕巢區安北路，寬度約15  
16 米，經被上訴人陳明（見原審審重訴卷第13頁），北端面臨  
17 6米寬之產業道路，於另案審理時現場勘驗明確（高雄地院1  
18 03年度重訴字第340號，乃上訴人就系爭土地對被上訴人提  
19 起分割共有物訴訟，嗣經其撤回起訴），有勘驗筆錄及現場  
20 照片可參（見原審重訴卷第125、127、155頁），被上訴人  
21 之前手蘇王雪、上訴人祖父林慶山曾訂立分管契約，約定系  
22 爭土地分管範圍大致如附圖三所示，系爭土地現由被上訴人  
23 管理、使用土地北側如編號1017(1)所示範圍，其上坐落被上  
24 訴人之工廠廠房、外勞宿舍、辦公室等建物，南側如附圖三  
25 編號1017所示範圍，則為上訴人種植棗子等情，經兩造陳明  
26 （見本院卷一第66頁），並有分管契約可參（見原審審重訴  
27 卷第69至75頁）。依系爭土地地形、使用現況、經濟效益評  
28 觀，於顧及兩造使用現況之情形下為南北向分割，以上訴人  
29 分得南面、被上訴人分得北面土地為原則，當較妥適。上訴  
30 人主張應採乙案分割，然乙案分割方法，與系爭土地使用情  
31 形全然相悖，上訴人長期栽種之棗子樹，將全數刈除，若要

01 利用分得之北面土地為農作，尚須剷除地面水泥、重新整  
02 地，被上訴人於其上設置使用之地上物，若有占用則須拆  
03 除，被上訴人並須另負擔剷除其於北面土地鋪設水泥地之費  
04 用，考量土地現況、兩造長期使用情形、未來利用等情狀，  
05 乙案顯非最有利於兩造之適當分割方法。況上訴人原先係主  
06 張按原分管契約範圍，依附圖三及附表二所示方案分割，由  
07 上訴人取得南面土地1,834.39平方公尺，被上訴人分得北面  
08 土地6,066.8平方公尺（下稱丙案），本院遂依其聲請囑託  
09 不動產估價師重新鑑定依丙案分割之找補金額，經歷時7  
10 月，鑑定結果認應由上訴人補償被上訴人16,056,911元，高  
11 於原審鑑定補償金額13,363,930元，上訴人始改稱不再主張  
12 丙案或其他方案，更改主張乙案（見本院卷二第256、277  
13 頁；上訴人主張分割方案變動過程詳後述），並以本次鑑定  
14 單價自行計算乙案分得土地面積。然分得土地單價因分得位  
15 置、面積、長度、深度等因素而異，尚須另行鑑定、囑託地  
16 政機關測量，上訴人所為不僅有違訴訟誠信，且有延滯訴訟  
17 之情。綜合上情，上訴人於本院主張乙案，已非可取。

18 2.上訴人於原審及上訴時均主張應按原分管契約範圍，依丙案  
19 分割系爭土地，與被上訴人主張之甲案，均係按南北分管範  
20 圍為原則分割，差異在於甲案係以兩造分得土地價值相當劃  
21 定分割線，使上訴人分得土地較原使用範圍縮減，丙案則係  
22 使兩造得完全按原分管範圍使用。惟上訴人於上訴時雖一再  
23 陳稱其有能力按原審鑑定金額給付補償費用13,363,930元  
24 （見本院卷一第90、115至116、324頁），然嗣後卻另行主  
25 張：(1)採丙案分割不為金錢補償為第一方案，(2)採丙案分割  
26 但以金錢補償補償為第二方案，(3)若法院不採第一、二方  
27 案，上訴人則改分割取得北面土地，並以原審鑑定價值為計  
28 算基準補償上訴人分得土地之經濟差異（見本院卷一第335  
29 至342頁、卷二第44頁），又以原審囑託鑑定補償金額之高  
30 雄市建築師公會不具鑑定資格、鑑定有瑕疵、補償金額過高  
31 等為由，主張應由不動產估價師重新鑑定，就其提出上開方

01 案，經本院當庭確認，上訴人僅就第二方案聲請鑑定找補金  
02 額（見本院卷二第46頁），本院依其聲請囑託不動產估價師  
03 鑑定依丙案分割共有人間補償金額，鑑定結果認應由上訴人  
04 補償被上訴人16,056,911元，猶較原審鑑定補償金額13,36  
05 3,930元為高，有高雄市建築師公會00000000號鑑定報告  
06 書、許智欽不動產估價師事務所估價報告書可參。上訴人至  
07 此竟改稱不再主張丙案或其他方案，改為主張乙案（見本院  
08 卷二第256、277頁），並翻異前詞主張要以不動產估價師鑑  
09 定單價自行計算乙案分得土地面積。惟不論依原審或本院囑  
10 託鑑定結果，依丙案分割所得南、北土地之價值顯有差距，  
11 共有人間有金錢補償之必要，然觀之上訴人主張分割方案變  
12 動情形，上訴人顯已無意以金錢補償分割取得原分管使用範  
13 圍之土地，而丙案經鑑定其補償金額甚鉅，縱依丙案分割日  
14 後亦徒增抵押設定甚且拍賣土地等紛爭，本院考量上開各  
15 情，認丙案亦非妥適分割方案。

16 3.被上訴人主張之甲案，雖使上訴人分得土地較原使用範圍減  
17 少，惟係以兩造分得土地價值相當為前提，由原審囑託鑑定  
18 分割線所在位置，再由地政機關測繪劃定分割線，甲案雖使  
19 上訴人分得土地較原使用範圍減少，然兩造長期分管使用系  
20 爭土地，分管範圍各有地上物、果樹，各具有其經濟價值，  
21 上訴人分得土地面積仍逾1,000平方公尺，地形完整，且得  
22 在原地種植果樹，繼續經營農作，兩造仍得按原使用方式繼  
23 續使用分得土地，且各分得土地價值相當，上訴人亦無須負  
24 擔高額之金錢補償義務，被上訴人分得南端土地範圍，與被  
25 上訴人法定代理人所有之同段1022、1024地號土地相鄰，10  
26 22、1024地號土地現況亦供被上訴人使用，亦有利於被上訴  
27 人一併利用，提升土地整體經濟價值，兩造並均能自土地南  
28 端較為寬闊之安北路對外聯通、出入，本院考量裁判分割共  
29 有物無須完全按分管契約為分割，上訴人既不願以金錢補償  
30 取得原分管範圍之土地，兼衡兩造就土地各自之應有部分、  
31 土地利用及使用現況、兩造通行出入情形、分配土地格局、

01 使用便利性、分割後土地經濟效益等情狀，認被上訴人主張  
02 依甲案分割土地，核屬適當可採。又甲案係以兩造分得土地  
03 價值相當為前提，經原審囑託高雄市建築師公會鑑定分割後  
04 土地之分割線位置，兩造並陳明若採甲案分割，就土地單位  
05 價值、補償金額均按原審鑑定金額（見本院卷二第278至279  
06 頁），是依原審鑑定土地價值所定兩造分得土地範圍，共有  
07 人間即無金錢補償問題。

08 4.至上訴人另稱：被上訴人之應有部分係拍賣時主張基地優先  
09 購買權取得，其原意係在就建物基地之特定部分優先購買，  
10 不得承購應有部分，其將來分割位置應限於原基地坐落位  
11 置，且優先承購基地之價格即經濟價值業已確定，被上訴人  
12 不能在本案主張經濟補償；甲案以上訴人之部分土地折價補  
13 償，使其無端損失826.06多平方公尺土地等語。惟分割共有  
14 物事件本應以土地登記之共有人及應有部分為分割依據，被  
15 上訴人並經裁判確認其就系爭土地應有部分4607/6000有優  
16 先購買權存在，因而取得該應有部分之所有權，如前所述，  
17 本院審理分割共有物訴訟，即應以被上訴人就系爭土地之應  
18 有部分為依據，上訴人主張被上訴人分割位置應限於原基地  
19 坐落位置，並無依據，又被上訴人係於特別拍賣程序行使優  
20 先購買權取得系爭土地應有部分，有拍賣公告可參（見本院  
21 卷一第209至211頁），該拍定價格雖與一般市場交易不同，  
22 然此係因於強制執行之特別拍賣程序購入土地使然，並無所  
23 謂因而導致土地經濟價值特定、日後分割土地不能請求金錢  
24 補償之情形，況於強制執行程序拍定取得土地，本質上仍為  
25 買賣，拍定價格多寡與土地分割訴訟之分割方案無涉，上訴  
26 人將之混為一談謂被上訴人不得再受補償云云，自無可採。  
27 又乙案未經本院採為分割方案，上訴人聲請函詢不動產估價  
28 師計算乙案分得土地價值有無不相當之情形及應如何修改分  
29 割線（見本院卷二第280頁），自無贅為函查必要。

30 (四)末按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影  
31 響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加，其權利移存於

01 抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明  
02 文。本院已對被上訴人之抵押權人板信商業銀行股份有限公  
03 司告知訴訟（見本院卷二第212至214、288至290頁），其未  
04 聲請參加訴訟，依前開規定，於系爭土地分割後，其權利移  
05 存於被上訴人所分得之部分。

06 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規  
07 定，請求分割土地，核屬有據，原審依甲案所示方法分割，  
08 核屬適當。上訴論旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改  
09 判，為無理由，應駁回上訴。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認  
11 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

14 民事第三庭

15 審判長法 官 許明進

16 法 官 蔣志宗

17 法 官 周佳佩

18 以上正本證明與原本無異。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其  
20 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書  
21 （均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或  
22 具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律  
23 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日

25 書記官 蔡佳君

26 附註：

27 民事訴訟法第466條之1：

28 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
29 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

30 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
31 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法

01 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。  
02 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

03 附圖一：高雄市政府地政局岡山地政事務所111年8月29日土地複  
04 丈成果圖（甲案）。

05 附圖二：上訴人主張之乙案。

06 附圖三：高雄市岡山地政事務所104年2月土地複丈成果圖（丙  
07 案）。

08 附表一：

09

高雄市○○區○○段0000地號土地分割方法（甲案）			
編號	分得共有人姓名	應有部分比例	面積（平方公尺）
1017	林家澤	全部	1,008.33
1017(1)	得恩機電工業股份有限公司	全部	6,892.86

10 附表二：

11

高雄市○○區○○段0000地號土地分割方法（丙案）			
編號	分得共有人姓名	應有部分比例	面積（平方公尺）
1017	林家澤	全部	1,834.39
1017(1)	得恩機電工業股份有限公司	全部	6,066.80