

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第159號

上訴人 林張金隊
訴訟代理人 鄺澄鵬律師
被上訴人 黃貴金
訴訟代理人 黃雅慧律師
被上訴人 蕭能維律師即朱明宏之遺產管理人

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年4月27日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第293號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地分割如附圖一、附表所示。

上訴人、被上訴人乙○○應分別給付被上訴人蕭能維律師即朱○○之遺產管理人新臺幣（下同）36萬0131元、6萬6409元。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔2分之1、被上訴人各負擔4分之1。

事實及理由

一、被上訴人蕭能維律師即朱○○之遺產管理人（下稱朱明宏遺管人）未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款情形，爰依上訴人聲請，由其就此部分一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各如附表所示，又兩造間就系爭土地並無訂有不分割之契約，且系爭土地亦因無使用目的不能分割之情形，惟未能協議分割，爰依民法第823條第1項規定，提起本訴，請求將系爭土地按使用現況原物分割如附圖二所示，由上訴人、被上訴人乙○○、被上訴人朱明宏遺管人，依序分得編號甲、乙、丙部分。

01 三、被上訴人部分：

02 (一)乙○○稱：同意系爭土地變價分割或按附圖一及附表所示方
03 法原物分割，並為金錢找補，然不同意上訴人所提分割方
04 案。

05 (二)朱明宏遺管人未於歷次準備程序、言詞辯論期日到場，僅提
06 出書狀以：依附圖一或二之分割方案，伊所分得均為較無使
07 用價值之部分，不利於朱明宏之遺產管理，如將系爭土地原
08 物分割，伊將來仍須變價始得對債權人清償，認以變價分割
09 為適當，倘就原物分割，伊同意不分得原物，由上訴人分得
10 附圖一編號乙、丙部分，伊受金錢補償等語為辯。

11 四、原審判決系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所
12 示應有部分比例分配。上訴人提起上訴，並聲明：(一)原判決
13 廢棄。(二)系爭土地分割如附圖二所示，由上訴人、乙○○、
14 朱明宏遺管人，依序分得編號甲、乙、丙部分。乙○○聲
15 明：系爭土地分割如附圖一、附表所示。朱○○遺管人聲
16 明：上訴駁回。

17 五、按為保存遺產必要之處置，乃遺產管理人職務之一，民法第
18 1179第1項第2款定有明文，是遺產管理人之職務除管理、改
19 良遺產之行為外，對遺產為必要之處分行為亦包括在內。又
20 因繼承於登記前已取得不動產物權者，非經登記不得處分其
21 物權，固為民法第759條所明定，惟不動產之共有人死亡，
22 若無繼承人或繼承人之有無不明，經法院依民法第1178條第
23 2項之規定，定6個月以上期限，公告繼承人，命其於期限內
24 承認繼承，而仍無繼承人承認繼承時，尚無民法第759條規
25 定之適用，此觀民法第1179條第1項第2款及民事訴訟法第16
26 8條之規定自明，是當事人死亡，而無繼承人時，遺產管理
27 人得代繼承人之地位進行訴訟，否則關於分割共有物事件，
28 將陷於不能分割之窘境，而妨害其他共有人分割請求權之行
29 使。至於最高法院68年08月21日68年度第13次民事庭會議決
30 議(二)，及72年台上字第3879號判決，所稱「共有不動產之共
31 有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記前，不得分割

01 共有物」係指一般繼承情形，即共有人中有人死亡，而該死
02 亡之人有得為繼承之人之情形而言，與當事人死亡，無繼承
03 人或繼承人之有無不明而僅有遺產管理人者有別。因此，遺
04 產管理人不論主動起訴或被動應訴，均得為分割共有物之當
05 事人，即得以自己名義為遺產起訴或被訴（83年12月28日司
06 法院(83)廳民四字第23379號函參照）。本件系爭土地原共有
07 人朱○○於起訴前死亡，而其法定繼承人均已拋棄繼承，依
08 民法第1176條第6項規定，準用關於無人承認繼承之規定。
09 嗣經上訴人聲請，臺灣高雄少年及家事法院選任蕭能維律師
10 為其遺產管理人，有該院111年度司繼字第558號裁定可憑
11 （司繼字影卷第137-139頁），是上訴人以蕭能維律師為原
12 審共同被告並無不合，然依前述說明，此尚無民法第759條
13 規定之適用，即無命蕭能維律師以遺產管理人身分辦理繼承
14 登記後方能為共有物分割之理，先予敘明。

15 六、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
16 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
17 在此限，民法第823條第1項定有明文。上訴人主張兩造就系
18 爭土地並無訂有不分割之契約，被上訴人均未予爭執，又系
19 爭土地之使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用地，
20 有土地登記謄本可查（原審審訴字卷第121-125頁、訴字卷
21 第21頁），而系爭土地之使用現況亦經本院勘驗明確，有
22 勘驗筆錄、示意圖、照片及複丈成果圖在卷可憑（本院卷第
23 105-119、125頁），是系爭土地尚無依其使用目的不能分割
24 之情形，堪予認定。又系爭土地之分割須依農業發展條例
25 （下稱農發條例）第16條規定辦理，業據高雄市政府地政局
26 路竹地政事務所111年1月26日高市地路○○○0000000000
27 號、高雄市政府農業局111年1月28日高市農務字第11130300
28 000號函復在卷（原審審訴字卷第237-239、245-248、277
29 頁）。而按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，
30 不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例89
31 年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。

01 四、本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為
02 單獨所有，農發條例第16條第1項但書第3、4款定有明文。
03 則系爭土地乃合於農發條例第16條第1項第3、4款規定之共
04 有耕地（原審審訴字卷第245頁），即不受該條例第16條第1
05 項所定分割後每人所有土地面積須逾0.25公頃之限制，惟依
06 耕地分割執行要點第11條所定，分割後筆數不得超過4筆。

07 又依高雄市政府工務局111年1月27日高市工務建字第111309
08 24000號函復說明，系爭土地查無申請執照之記載，即無

09 「建築基地法定空地分割辦法」之適用（同上卷第265、266
10 頁），是系爭土地尚無依法令規定不得分割之情形。

11 七、按民法第824條第2項明文規定：「分割之方法不能協議決
12 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
13 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配
14 於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將
15 原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有
16 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
17 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」準此，分割
18 共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁
19 量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲
20 明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁
21 量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共
22 有人。經查：

23 (一)系爭土地上現有門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00○○
24 ○○○號建物，其中71及75號建物均為加強磚造1層樓，目前
25 無人居住，供停車及堆置物品，73號建物為3層樓加強磚造
26 建物，目前有人居住，土地南側即75號建物旁另有一舊有豬
27 舍，現無養豬，僅有小型雞籠，其餘空間堆置物品，豬舍末
28 端往東側部分，另有雞舍，種植蔬菜、水井及抽水馬達，71
29 號建物旁另有廢棄未使用磚造地上物，其餘部分雜草叢生，
30 勘驗時無法步行抵達，另土地東側臨峰山路235巷，部分路
31 段有未加蓋水溝，有勘驗筆錄、示意圖及照片可稽（本院卷

01 第105-119頁)。考量上訴人及乙○○均有分得原物之意
02 願，且系爭土地面積5286.32平方公尺，兩造按應有部分可
03 分配之原物面積並無過於零碎而難以利用之情形，即尚無原
04 物分配顯有困難之情形。至朱○○遺管人前述所稱應為變價
05 分割為妥云云，僅係便於其日後就所分配之原物再行換價清
06 償遺產債務，尚非屬系爭土地以原物分配顯有困難之情事，
07 自非可採。又上訴人嗣已無意願一併分得附圖一編號丙部
08 分，而另提出附圖二之分割方案，是朱明宏遺管人主張僅由
09 上訴人及乙○○分得原物，其僅受金錢補償之方案，即與他
10 共有人意願不合，尚非妥適，是系爭土地仍以原物分配於各
11 共有人為當。

12 (二)又關於原物分配之方法，因系爭土地僅東側臨峰山路000巷
13 路，部分路段有未加蓋水溝，故將土地以東西向之切割線劃
14 分，並保留未加蓋水溝旁仍有3米寬之通道，使各區塊土地
15 均有臨路且臨路處至少3米，便於對外通行利用，以盡地
16 利。其次，系爭土地上前述建物、舊有豬舍等地上物，雖均
17 為上訴人所有，上訴人並自陳已占有使用系爭土地長達50年
18 餘，然共有人間實未曾協議分管，且上訴人原應有部分僅4
19 分之1，乃於起訴後始另取得原共有人朱良吉之應有部分4分
20 之1，則上訴人逕自占有使用臨路之大部分土地，多年來已
21 不無獲益，倘仍須依其使用現況、意願為主要考量進行分配
22 (如附圖二所示)，對於其他共有人未盡公平。又乙○○已
23 表明有實際利用土地需求，是分配各共有人之土地臨路面寬
24 不宜差距過大。而依附圖二，上訴人留予自己臨路面寬超過
25 另2共有人甚多，且編號乙形狀不若另外2區塊方正，乙○○
26 如受分配此部分會比其依附圖一受分配編號甲部分更為曲
27 折，並非妥適，認應將建物坐落位置土地區塊分配上訴人，
28 則上訴人得繼續利用土地上建物，免於拆除一部，乙○○分
29 配舊有豬舍所在位置之土地區塊，得就該部分為其所稱之種
30 植蔬果利用，而朱○○遺管人已表明無實際使用需求，故分
31 配如附圖一及附表所示，應符合土地共有人對於土地利用預

01 期，對於各共有人較為公平。

02 (三)又倘共有物之價值因位置不同而有差異，因原物分割而取得
03 之價值較其應有部分折算價值為多者，即應以金錢補償其分
04 配價值較少之共有人。查系爭土地依附圖一所示原物分配，
05 兩造雖均按應有部分取得相當之面積，然各區塊土地臨路情
06 況不同，土地現況有平坦、雜草叢生者，經鑑定各區塊價值
07 與兩造應有部分比例不相當，就不能按應有部分價值受分配
08 者，依前揭說明，即應以金錢補償。經本院囑託博誠不動產
09 估價師事務所為鑑定，估價師李博誠針對勘估標的進行產
10 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘
11 估標的依最有效使用情況為專業分析後，考量勘估標的為農
12 牧用地，非屬建築土地，無法採用土地開發分析法(成本法)
13 進行評估，另查實價登錄網站並詢問當地仲介業者，農地租
14 賃實例稀少且收益資料缺乏，亦無法採用收益法進行評估。
15 依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之「第三號估
16 價作業通則：採取單一種估價方法之適用情況」，決定僅採
17 用比較法一種估價方法，先評估勘估標的分割前土地市場價
18 格，再依土地個別條件差異，推算分割後各筆土地價格，並
19 計算各共有人間互為找補金額即如附表所示，此有該事務所
20 提出之不動產鑑定報告書可稽(外放)。經核上述鑑定程序
21 及方法並無違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，應認
22 可採，爰以為本件共有人間金錢補償之依據。從而，系爭土
23 地應按附圖一及附表所示分割，上訴人及乙○○應分別給付
24 朱○○遺管人如附表所示金額。

25 八、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭
26 土地，為有理由，並依附圖一、附表所示分割及補償為適
27 當。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，
28 爰廢棄改判如主文第2項所示。又本件為共有物分割事件，
29 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，審酌兩造之利害關
30 係，另諭知由兩造依應有部分比例負擔。

31 九、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

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

03 十、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

05 民事第二庭

06 審判長法官 黃宏欽

07 法官 楊淑儀

08 法官 陳宛榆

09 以上正本證明與原本無異。

10 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
11 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
12 （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
13 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
14 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

16 書記官 林明慧

17 附註：

18 民事訴訟法第466條之1：

19 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
20 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 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
22 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
23 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

25 附表：

26

編號	共有人	權利範圍	分配位置	金錢補償方法
1	甲○○○	1/2	乙	應給付36萬0131元
2	朱○○	1/4	丙	應受補償42萬6540元
3	乙○○	1/4	甲	應給付6萬6409元