

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第251號

上訴人 林祺淵（即林有良之承受訴訟人）

許芳榮（即許李金桃承受訴訟人）

陳勝男

陳伯欽

陳林素靜（即陳志明承受訴訟人）

陳冠宇（即陳志明承受訴訟人）

陳韋君（即陳志明承受訴訟人）

郭乃維

郭乃綺

台灣糖業股份有限公司

上一人

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 楊欽評

李上好

歐漢文

上訴人 陳武瑞

共同

訴訟代理人 邱基峻律師

複代理人 張恩庭律師

上訴人 柳秀珍

上一人

01 訴訟代理人 陳玉霽  
02 視同上訴人 高雄市橋頭區農會

03 0000000000000000

04 上 一 人

05 法定代理人 陸秀蓮

06 訴訟代理人 蔡東昇

07 視同上訴人 郭登賀

08 被上訴人 頂丰開發有限公司

09 0000000000000000

10 法定代理人 李文灝

11 訴訟代理人 許泓琮律師

12 複代理人 林昱吟律師

13 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7  
14 月12日臺灣橋頭地方法院110年度訴字第257號第一審判決提起上  
15 訴，經本院於114年12月31日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 原判決關於分割方法部分，及訴訟費用之裁判廢棄。

18 上開廢棄部分，兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○  
19 ○地號土地依附圖方案一、附表二所示方法分割，兩造應互為補  
20 償之金額如附表三所示。

21 第一、二審訴訟費用，由兩造依附表一「295、296地號土地應有  
22 部分」欄所示比例負擔。

23 事實及理由

24 壹、程序部分

25 一、本件分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，訴訟標的對於共  
26 同訴訟之各人必須合一確定，原審判決後僅林祺淵、許芳  
27 榮、陳勝男、陳伯欽、陳志明、郭乃維、郭乃綺、台灣糖業  
28 股份有限公司（下稱台糖公司）、陳武瑞、柳秀珍（下稱林  
29 淇淵等10人）提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規  
30 定，上訴效力及於同造其餘當事人，爰併列之為視同上訴  
31 人。

01 二、按當事人死亡或法定代理人之代理權喪失者，訴訟程序在有  
02 繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴  
03 訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受  
04 之聲明，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查上  
05 訴人台糖公司之法定代理人於訴訟中已變更為吳明昌；上訴  
06 人陳志明則於民國114年1月13日死亡，由其配偶及子女陳林  
07 素靜、陳冠宇、陳韋君聲明承受訴訟，並辦理繼承登記完畢  
08 等情，有聲明承受訴訟狀、經濟部函、行政院函，及陳志明  
09 之繼承系統表、戶籍謄本、高雄市○○區○○段000○000地  
10 號土地（下分稱系爭295、296地號土地，合稱系爭土地）登  
11 記第一類謄本（本院卷二第67、71至73、97至115頁）可  
12 憑，洵屬有據，應予准許。

13 三、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，  
14 於訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承  
15 當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查：原共有人  
16 陳順弘之應有部分於111年5月16日移轉予許李金桃，嗣許李  
17 金桃於113年2月過世，由許芳榮繼承，並辦理繼承登記完  
18 畢，現許芳榮就此部分聲請承當訴訟，經陳順弘及被上訴人  
19 同意，有承當訴訟狀、土地登記謄本、同意書、準備程序筆  
20 錄可參（本院卷一第433至443頁、卷二第178頁），是許芳榮  
21 所為聲請合於前開規定，應予許可。

22 四、視同上訴人郭登賀未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
23 第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯  
24 論而為判決。

25 貳、實體事項：

26 一、被上訴人主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所  
27 示，又系爭土地上無建物，長期乏人管理，東臨糖北路、西  
28 臨站前街，可聯外通行，卻長期遭外來車輛恣意占用，為謀  
29 共有人公平及發揮經濟利用價值，應變價分割，爰依民法第  
30 823 條第1 項前段、第824 條之規定提起本訴等語。聲明：  
31 兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金按兩造應有部分

01 比例分配。

02 二、上訴人及視同上訴人部分：

03 (一)林祺淵等10人：上訴人希以原物分割，系爭296地號土地由  
04 台糖公司單獨取得，系爭295地號土地則由台糖公司以外之  
05 人分別取得，如附圖所示，價值不足部分則再為找補等語置  
06 辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

07 (二)高雄市橋頭區農會：主張現況分割等語。答辯聲明：被上訴  
08 人之訴駁回。

09 (三)郭登賀：原審複丈成果圖000(00)(00)是伊與郭乃維、郭乃  
10 綺平分等語。答辯聲明：被上訴人之訴駁回。

11 三、原審依被上訴人所請准將系爭土地變價分割。上訴人不服，  
12 提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審  
13 之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、本院得心證理由如下：

15 (一)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；又共有物之分割方法不能協議決定者，法院得依任  
18 何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項、第824條  
19 第2項分別定有明文。查：系爭295、296地號土地使用分區分  
20 別為商業區、住宅區，無分割限制，亦無申請建築執照紀錄  
21 之事實，分別有高雄市政府都市發展局110年4月21日高市都  
22 發開字第11031736100號函、高雄市政府岡山地政事務所110  
23 年1月8日高市地岡測字第11070023700號函、高雄市政府工  
24 務局110年1月13日高市工務建字第11030515200號函可考  
25 (原審審訴卷第57、315頁、訴字卷一第149頁)。又兩造間  
26 未以契約訂有不分割之期限，惟兩造對於分割之方法不能協  
27 議，為兩造所不爭執，故被上訴人訴請裁判分割系爭土地，  
28 於法即屬有據，應予准許。

29 (二)次按共有物分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有  
30 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但  
31 各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分

01 共有人。民法第824條第2項第1款定有明文。是分割共有  
02 物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除  
03 因該土地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分  
04 共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准  
05 該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人  
06 單獨所有，且分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效  
07 益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟  
08 效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及  
09 實質公平，始為適當公平。經查：

- 10 1.系爭土地面積分別為1,115、722平方公尺，分屬商業區、住  
11 宅區，東臨糖北路、西臨站前街，其上均無建物等情，業經  
12 被上訴人陳報在卷，並有照片、地籍圖、街景圖、土地登記  
13 謄本、土地使用分區證明書可參(原審審訴卷第131至173  
14 頁)。又依高雄市畸零地使用自治條例第4條第1項第3款、第  
15 3項規定：基地未符合都市計畫規定之最小面積、寬度或深度  
16 為畸零地；建築基地規模：指基地寬度至少三公尺，深度至  
17 少五公尺，面積至少二十平方公尺以上。其側面依法應設置  
18 騎樓之角地，其寬度應在一點五公尺以上，該騎樓部分不列  
19 入最小寬度和最小面積。又系爭土地因分屬商業區及住宅  
20 區，不符地籍測量實施規則第224條之規定，不得辦理合併  
21 分割，僅能單筆分割，此亦有高雄市政府岡山地政事務所11  
22 3年1月15日高市地岡測字第113700043900號函可憑(本院卷  
23 一第139頁)。而系爭土地之共有人，除郭登賀因於系爭土地  
24 上之應有部分僅88/4849，換算面積僅分別為20.23、13.10  
25 平方公尺，其又未到庭表示意見，如以原物分割，顯難使用  
26 所分配之土地，有礙經濟效益，而不適合單獨分配土地外，  
27 郭乃綺、郭乃維、柳秀珍均表示持有土地面積過小，願接受  
28 價金補償(本院卷第427、526頁)，至其餘上訴人則表示願以  
29 原物分配，並為金錢找補，而林祺淵、陳武瑞及陳伯欽、陳  
30 林素靜、陳冠宇、陳韋君則分別表示願保持共有(本院卷一  
31 第540頁、卷二第199頁)。是於考量各共有人之意願，其等

01 分別持有之應有部分面積，及系爭土地為空地，並無建物等  
02 情，系爭土地依現況進行原物分配，並無困難，就原物分配  
03 有困難之共有人部分，亦能以金錢補償，以衡平各共有人間  
04 之利益，應為適當之分割方法。

05 2.又兩造除郭登賀未到庭表示意見外，均同意以附圖分割方案  
06 一及附表二所示方法分割，是以，本院綜合審酌系爭土地之  
07 使用分區、使用現況、利用價值，及兩造意願、應有部分比  
08 例面積，暨公平原則，認為系爭土地採用附圖分割方案一、  
09 附表二所示方法分割，各共有人日後均可有效使用，又可簡  
10 化共有人之關係，較符各共有人之利益而妥適公平。

11 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
12 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定  
13 有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，  
14 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  
15 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  
16 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  
17 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  
18 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  
19 之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有  
20 部分互相移轉之本旨(最高法院85年度台上字第2676號民事  
21 裁判足參)。經查：系爭土地依附圖分割方案一、附表二所示  
22 方法分割之結果，除郭登賀、郭乃綺、郭乃維、柳秀珍未能  
23 分配土地外，分配後之土地價值亦有差異，為求兩造分割後  
24 土地價值之公平，本院囑託社團法人高雄市不動產估價師公  
25 會鑑定(分派高玉智估價師承辦)，經其以分割前各共有人持  
26 分權利價值比例，分別計算分割後應分配權利價值，並以之  
27 為分割後共有人找補金額之分算依據，且其係就系爭土地進  
28 行產權、一般因素、區域因素、土地個別因素、公共設施便  
29 利性、最有效使用分析，採用比較法及土地開發分析法評估  
30 系爭土地分割前之市場價格，再依土地個別條件差異推算分  
31 割後各筆土地價格，並計算出分割方案一所應找補金額，如

01 附表三所示，有社團法人高雄市不動產估價師公會114年8月  
02 19日(114)高市估師士字第479號函及所附估價報告書在卷可  
03 憑(本院卷二第133頁)。是其鑑定應屬公允，而可採信。又  
04 本件分割方案既採附圖分割方案一、附表二，已如前述，則  
05 兩造間應互相找補之金額即如附表三所示。

06 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條、第824條規定訴請裁判  
07 分割系爭土地，於法有據，應予准許，並應如附圖分割方案  
08 一及附表二所示方法分割，且兩造應相互補償之金額如附表  
09 三所示。原審所定變價分割方法尚非允當，而有未合。上訴  
10 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應  
11 由本院就此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。另訴訟  
12 費用部分，斟酌本件為分割共有物之性質，由兩造依其就系  
13 爭土地之應有部分比例負擔，較為合理，爰諭知如附表一  
14 「295、296地號土地應有部分」欄所示。

15 六、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  
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
17 逐一論列，併此敘明。

18 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

19 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

20 民事第二庭

21 審判長法官 楊國祥

22 法官 陳宛榆

23 法官 劉定安

24 以上正本證明與原本無異。

25 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  
26 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  
27 (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  
28 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  
29 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日

31 書記官 楊明靜

01 附註：

02 民事訴訟法第466條之1：

03 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  
04 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 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  
06 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  
07 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

09 附表一：

10

編號	共有人	295、296地號 土地應有部分	備註
1	頂丰開發有限公司	798/14547	
2	林祺淵	136/4849	
3	台灣糖業股份有限公司	2400/4849	
4	許芳榮	523/14547	
5	高雄市橋頭區農會	382/4849	
6	郭登賀	88/4849	
7	陳勝男	1592/14547	
8	陳伯欽	881/14547	
9	陳林素靜 陳冠宇 陳韋君	881/14547	共同共有
10	柳秀珍	236/14547	
11	陳武瑞	118/4849	
12	郭乃維	44/4849	
13	郭乃綺	44/4849	

11 附表二：分割方案一

編號	共有人	暫編地號	備註
1	頂丰開發有限公司	295	
2	林祺淵、陳武瑞	295(1)	依林祺淵68/127、陳武瑞59/127分別共有
3	高雄市橋頭區農會	295(2)	
4	許芳榮	295(3)	
5	陳伯欽、陳林素靜、陳冠宇、陳韋君	295(4)	依陳伯欽1117/1998、陳林素靜、陳冠宇、陳韋君公司共有881/1998，為分別共有
6	陳勝男	295(5)	
7	台灣糖業股份有限公司	296	

附表三：分割方案一互為補償金額明細(單位：新台幣元)

		應付補償之義務人								合計應受補償金額
		高雄市橋頭區農會	陳勝男	陳伯欽	陳武瑞	頂丰開發有限公司	林祺淵	許芳榮	陳林素靜、陳冠宇、陳韋君	
應受補償	台灣糖業股份有限公司	437,061	3,798,262	1,772,953	99,096	419,367	114,022	10,752,676	121,128	17,514,565

(續上頁)

01

之人	郭 登 賀	64,515	560,665	261,707	14,628	61,903	16,831	1,587,212	17,880	2,585,341
	柳 秀 珍	57,672	501,201	233,951	13,076	55,338	15,046	1,418,872	15,983	2,311,139
	郭 乃 維	32,257	280,333	130,854	7,314	30,952	8,415	793,608	8,940	1,292,673
	郭 乃 綺	32,257	280,333	130,854	7,314	30,952	8,415	793,608	8,940	1,292,673
合計應付補 償金額		623,762	5,420,794	2,530,319	141,428	598,512	162,729	15,345,976	172,871	24,996,391

02 註：本案分割後仍有維持共有情形，於計算找補時因小數點進位  
03 會有1元之差異，為求應找付金額與應受補償金額一致，本案將  
04 其分配於其中之共有人之一。