

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第274號

上訴人 林冠華

訴訟代理人 陳慶合律師

陳樹村律師

被上訴人 浚圃建設股份有限公司（兼林合法之承當訴訟人）

法定代理人 蘇姿菁

被上訴人 巨暉建設股份有限公司（兼林合法之承當訴訟人）

法定代理人 鄭筱琴

共 同

訴訟代理人 王仁聰律師

田崧甫律師

阮紹鉸律師

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年7月31日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第665號第一審判決提起上訴，本院於114年5月7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地號土地應按附圖二、附表所示分割，被上訴人應各給付上訴人新台幣（下同）253,106元。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）之原共有人林合法，已於本件訴訟繫屬期間之民國111年7月28日將其應有部分1/64，各移轉登記1/128予被上訴人，被上訴人聲請代林合法承當訴訟，未經兩造同意，經本院於113年4月17日裁定准許（本院卷第185、186頁），故林合法已脫離本件訴訟，合先敘明。

01 二、上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，
02 系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，亦未定有不
03 分割之契約，因兩造不能達成分割協議，爰依民法第823條
04 第1項規定，請求裁判分割系爭土地如附圖一（下稱方案
05 一）所示。

06 三、被上訴人則以：系爭土地面積僅有266平方公尺，如以原物
07 分配各共有人將致地形更為破碎而不利利用，自有原物分配
08 顯有重大困難之情形，考量系爭土地周邊之同段811-22、81
09 1-43、473、814、815、823、824及1080地號土地均為伊等
10 所有，故由伊等分得系爭土地全部，上訴人受金錢補償之分
11 割方法，較能使系爭土地及周圍土地之利用發揮最大效益。
12 縱將原物分配各共有人，亦應依附圖二（下稱方案二）所示
13 分割為適當等語為辯。

14 四、原審判決系爭土地分配予被上訴人共有，並以金錢補償上訴
15 人。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭
16 土地按方案一原物分割，上訴人分得編號812、被上訴人分
17 得編號812(1)並按應有部分比例各1/2共有。被上訴人答辯聲
18 明：上訴駁回。

19 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
21 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
22 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
23 共有，應有部分如附表所示，有土地登記謄本為憑（原審審
24 訴字卷第161頁），上訴人主張兩造間並未訂有不分割之契
25 約，且無法協議分割等情，被上訴人均未予爭執，堪信為
26 真。又系爭土地之使用分區為住宅區，現況為閒置狀態，空
27 地上雜草叢生，亦有高雄市政府都市發展局111年6月23日高
28 市都發開字第11132910200號及照片可憑（同上卷第119頁、
29 155、156頁）。是系爭土地尚無依其使用目的不能分割之情
30 形。又系爭土地並無申請建築許可之相關紀錄，即無建築法
31 第11條規定及建築基地法定空地分割辦法之適用，亦據高雄

01 市政府工務局111年6月29日高市工務建字第11136139800號
02 函復在卷（同上卷第120、121頁），則系爭土地並無依法令
03 不得分割情事，上訴人請求分割，自屬有據。

04 (二)按民法第824條第2項明文規定：「分割之方法不能協議決
05 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
06 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配
07 於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將
08 原物分配於部分共有人。原物分配顯有困難時，得變賣共有
09 物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共
10 有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」。是法院為
11 裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共
12 有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其
13 應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公
14 平，始為適當公平。經查：

15 1.系爭土地上現況為閒置狀態，空地上雜草叢生，已如前
16 述。另系爭土地東側可通行高雄市岡山區大勇街，相隔未
17 興闢之人行步道（即同段482、484地號土地），除有照片
18 （審訴字卷第155、156頁）可憑，並經估價報告載明（外
19 放00000000號報告書，下同，第47頁）。考量兩造均有分
20 得原物意願，被上訴人亦同意就分得之原物，按原應有部
21 分比例維持共有，則系爭土地面積266平方公尺，原物分
22 配兩造各可分得面積分別為上訴人150平方公尺、被上訴
23 人合計116平方公尺，尚無過於細微而無從開發利用之情
24 形，則各共有人均受原物分配，尚無困難。被上訴人稱如
25 將系爭土地原物分配兩造將導致地形更為破碎而不利利用
26 云云，尚無可採。

27 2.兩造分別主張系爭土地原物分割如方案一、二，考量系爭
28 土地原即係屬三角形狀，且僅單面臨路，原物分配本無可
29 避免將土地切割一為三角形、一為梯形，方案一、二皆
30 然，則分割後各土地單價不宜落差太大，以兼顧平衡，方
31 符原物分配之旨。又參大有國際不動產估價師聯合事務所

(下稱大有事務所)鑑定分割後土地單價，方案一之兩區塊差異為13,000元(00000-00000=13000)，方案二之兩區塊差異為8,200元(00000-00000=8200)，若採方案二之分配，兩造所分得原物之價值差異較小。另考量系爭土地南側臨同段473地號土地、東側臨811-22地號土地，均為被上訴人共有，有土地登記謄本可查(原審審訴字卷第137、141頁)，若採方案一，被上訴人分得編號812(1)，將僅能與同段811-22地號土地合併利用，相較於方案二被上訴人分得之編號812(1)，則可與同段473、811-22土地合併利用，以被上訴人所能分得面積僅116平方公尺而言，方案二應較能發揮此區塊之價值。上訴人雖謂若依方案一分割，被上訴人分配編號812(1)得與同段811-22地號土地合併利用，且經大有事務所鑑定其價格可達每平方公尺89,100元，尚高於被上訴人按方案二分得編號812(1)之價格85,100元云云，然此既係將非本件分割標的之同段811-22地號土地合併視為同一評價單元之評估結果，即無法直接視為被上訴人於本件分得土地之價值，否則豈非因被上訴人另有周圍地而致自身於分割共有物時處於較不利地位，且因此無端加惠於上訴人，難認公平。

- 3.上訴人雖稱若採方案二，如被上訴人將來起訴請求分割兩造另共有同段484地號土地，其分得編號812之臨路面寬可能僅剩一半，出入通行會有問題云云。然484地號土地現為未興闢之人行步道，有土地使用分區證明書可查(外放報告書內)，從而，484地號土地恐依其土地使用目的而不能分割，難認有上訴人所稱將來若原物分割將影響其分得編號812臨路出入，或被上訴人可能未經上訴人同意即逕行占有484地號土地特定部分進而影響編號812對外通行之情形。至上訴人謂編號812太淺又狹長無法規劃建築云云，然經大有事務所鑑定，系爭土地最有效利用分析結果，系爭土地為都市計畫內之住宅區，住宅區土地使用強度管制之容許建蔽率60%、容積率180%。在合法、實質可

01 能、正當合理、財務可行前提下，本基地以開發興建作為
02 住宅透天使用，可達成客觀上之最有效使用。系爭土地現
03 況面臨未開闢之人行步道（同段482、484地號土地）及毗
04 鄰一住○區○○地0○段000地號土地），經查人行步道屬
05 計畫道路得指定建築線，且依民法786條規定，系爭土地
06 應可開發興建無虞（外放報告書第54、76頁），上訴人此
07 部分主張難認有據。又系爭土地現為空地，上訴人分得編
08 號812，對於其所稱父親在系爭土地上蓋宗祠之遺願，亦
09 無妨礙。

10 4.從而，系爭土地應原物分配於兩造，且以方案二較為適
11 當。

12 (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
13 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
14 配價值較少之共有人。查系爭土地依方案二所示原物分配，
15 兩造雖均按應有部分取得相當之面積，然各區塊土地形狀、
16 面寬、深度不同，經鑑定各區塊價值與兩造應有部分比例不
17 相當，就不能按應有部分價值受分配者，依前揭說明，即應
18 以金錢補償。經本院囑託大有事務所為鑑定，估價師梁祐齊
19 針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、
20 不動產市場現況、最有效使用情況為專業分析後，採用比較
21 法及土地開發分析法等二種估價方法進行評估，計算各共有
22 人間互為找補金額即如附表所示，有估價報告可稽（外
23 放）。經核上述鑑定程序及方法並無違反技術法規或與經驗
24 法則相違背之情事，應認可採，爰以為本件共有人間金錢補
25 償之依據。從而，系爭土地按方案二所示分割，上訴人分得
26 編號812、被上訴人分得編號812(1)並維持共有，被上訴人應
27 各給付上訴人253,106元。

28 六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭
29 土地，為有理由，且依方案二所示分割，上訴人分得編號81
30 2、被上訴人分得編號812(1)並維持共有，被上訴人另按附表
31 所示金錢補償上訴人為適當。上訴意旨指摘原判決不當，求

予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第二項所示。又本件為共有物分割事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，審酌兩造之利害關係，另諭知由兩造依應有部分比例負擔。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

民事第二庭

審判長法 官 黃宏欽

法 官 楊淑儀

法 官 陳宛榆

以上正本證明與原本無異。

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（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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 4 日

書記官 林明慧

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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

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院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：

高雄市○○區○○段000地號土地（面積266.00平方公尺）

(續上頁)

01

編號	共有人	應有部分	原物分配（如附圖二）	金錢補償
1	林冠華	9/16	編號812	受補償506,212元
2	宏圖建設股份有限公司	28/128	編號812(1)，按原應有部分比例分別共有。	補償林冠華253,106元
3	巨暉建設股份有限公司	28/128		補償林冠華253,106元