

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第106號

01
02
03 上 訴 人 呂財貴
04 訴訟代理人 李育禹律師
05 曾靖雯律師
06 上 訴 人 呂美枝
07 呂招治
08 呂秀絹
09 呂鎮球
10 呂正道
11 呂正雄
12 呂甄秣（原名：呂沛穎）
13 呂宜曇
14 莊淑芳
15 呂泳輯
16 呂泳林
17 呂彥緯
18 王俊傑
19 兼 上 一 人
20 訴訟代理人 林芊慧
21 上 訴 人 陳奕涵
22 兼 上 一 人
23 訴訟代理人 陳芯儀
24 被上訴人 吳紀寬（原名：吳峻亦）
25 訴訟代理人 陳俊男

26 上列當事人間請求變價分割共有物事件，上訴人對於中華民國11
27 3年1月22日臺灣澎湖地方法院111年度訴字第124號第一審判決提
28 起上訴，本院於114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 上訴駁回。

31 第二審訴訟費用由上訴人呂財貴負擔。

01 事實及理由

02 壹、程序方面：

03 一、本件係請求分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟人全
04 體必須合一確定。原審判決後，僅上訴人呂財貴就○○縣○
05 ○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）部分之判決提起
06 上訴，依民事訴訟法第56條第1款規定，其上訴效力及於該
07 土地未提起上訴之其他共有人，爰併列是該原審其餘共同被
08 告為上訴人。

09 二、上訴人呂美枝、呂招治、呂秀絹、呂鎮球、呂正道、呂正
10 雄、呂甄秣（即呂沛穎）、呂宜曇、莊淑芳、呂泳輯、呂泳
11 林、呂彥緯未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第38
12 6條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而
13 為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、被上訴人主張：系爭土地係兩造共有，應有部分如附表所
16 示。而該地並無不能分割或有不分割協議之情事，惟兩造迄
17 今無法協議分割系爭土地，爰依民法第823條、第824條規
18 定，請求裁判分割。（被上訴人請求分割之他筆土地，經原
19 審判決後，兩造均未上訴而確定，不在本院審理範圍）。

20 二、上訴人方面：

21 (一)呂財貴：系爭土地上有伊於64年所建門牌號碼○○縣○○市
22 ○○里0○0號之未保存登記房屋(下稱系爭房屋)，伊已居住
23 超過50年，有深厚之感情，希望可以保留房子及土地，請求
24 將土地全部分歸伊單獨所有，並以鑑定之價格每坪新臺幣
25 (下同)9萬4,200元為找補。

26 (二)呂泳林稱：對土地分割方式沒有意見；呂美枝、呂招治、呂
27 秀絹、呂鎮球則表示：同意變價方割。

28 (三)其餘上訴人於原審言詞辯論期日均未到場，亦未提出書狀作
29 何聲明或陳述。

30 三、原審判決以變價方式為分割，上訴人呂財貴不服，而以：應
31 為原物分割，並將土地分歸其一人單獨所有為由，提起上

01 訴，聲明求將原判決廢棄，另為適當之分割。被上訴人答辯
02 聲明：上訴駁回。

03 四、本院判斷：

04 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
05 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
06 在此限。次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分
07 割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經
08 共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列
09 之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
10 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
11 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
12 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
13 配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項
14 分別定有明文。其次，共有物之分割，原則上應以原物分配
15 於各共有人或部分共有人，於原物分配顯有困難時，始得將
16 共有物全部或一部變賣，以價金分配於各共有人。又共有物
17 分割方法，法院應斟酌共有物之性質、經濟效用及全體共有
18 人之利益等公平決之，不受當事人主張之拘束；若原則上認
19 原物分配對全體或多數共有人有利，須先就原物分配，必於
20 原物分配有困難者始予變賣；所謂原物分配有困難，係指共
21 有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例
22 如共有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後
23 將顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院69年度台
24 上字第3100號、94年度台上字第1768號、98年度台上字第22
25 3號、102年度台上字第1774號判決意旨參照）。

26 (二)系爭土地並無依法或因物之使用目的不能分割，且兩造就土
27 地分割方法無法達成協議，則被上訴人以共有人之地位，訴
28 請裁判分割系爭土地，於法有據。又，訟爭土地使用分區為
29 一般農業區、使用地類別為甲種建築用地（原審卷一第127
30 頁），並非耕地，固不受農業發展條例及耕地分割執行要點
31 等相關規定之限制，然其面積僅184.08平方公尺，面積不

01 大；土地形狀略成矩形，雖屬方正，但只有單面臨路，且面
02 寬僅有12公尺，有地籍圖及不動產估價報告可考（原審卷一
03 第325頁；卷二第147頁）。系爭土地共有人高達18人之多，
04 且共有人中，應有部分最大者不過為1/7，最小者僅有1/5
05 6，若各按其應有比例以原物分配，非但造成土地過於細分
06 （按：最大應有部分之分配面積亦僅26.3平方公尺），且分
07 配後之土地，亦會因臨路面寬不足而無法申請建築執照。故
08 而如採原物分割之方法，不利於單獨建築或開發使用，徒使
09 法律關係複雜化，並減少系爭土地整體開發價值，不符經濟
10 效用。上訴人呂財貴雖稱其已建屋並住在訟爭土地逾50年，
11 應認存有某程度之默示分管協議，希望可將該地分歸其一人
12 所有，其願以每坪9萬4,200元之價額補償其他共有人云云。
13 然其所指房屋乃未保存登記建物，為兩造所不爭執，足認其
14 係未經取得他共有人之土地使用同意書即將其屋建築在訟爭
15 土地上，且其建築基地面積為121.69平方公尺，業經原審到
16 場勘驗並囑託地政機關測量無訛，有勘測筆錄及複丈成果圖
17 可稽（原審卷一第397-399、423頁），是該基地面積占訟爭
18 土地約66%（ $121.69 \div 184.08 \times 100\% \approx 66\%$ ），顯逾呂財貴
19 應有部分3/84之比例（約3.6%），即由該房屋占用面積之
20 比例與呂財貴應有部分比例間存在懸殊差距，乃與一般共有
21 人間原則上係各按應有部分比例為分管之常情相違背，故而
22 不能徒以其他共有人或因基於親族情誼關係而未有積極反對
23 或異議之行舉，據以推認彼等之間存有默示分管契約。依
24 此，呂財貴據地建屋居住使用，且該屋既已在50年，本身經
25 濟價值不高之情節，即非本件分割所應考量之重點。故衡酌
26 呂財貴應有部分僅為3/84，所占比例甚微，較多數共有人之
27 應有部分為低，如將訟爭土地全部歸予呂財貴一人所有，對
28 於其他共有人顯然有失公平。是以，本件以原物分割既有如
29 上困難、失衡之情事；反觀被上訴人及呂美枝、呂招治、呂
30 秀絹、呂鎮球於原審即均陳明願為變價分割，且經原審以變
31 價分割方法為判決後，除呂財貴外之其他共有人均未提起上

01 訴或表示不同之意見；其中呂泳輯、王俊傑、林芊慧、陳芯
02 儀、陳奕涵於本院審理時，並到庭陳明同意變價分割（本院
03 卷一第474頁；卷二第62頁），可徵多數共有人意願係採變
04 價分割。呂財貴雖以其願以每坪9萬4,200元之價額補償其他
05 共有人，但該價額為他共有人所反對，且差價甚多，即以由
06 呂財貴取得全部土地，而金錢補償他共有人之情形，其他共
07 有人與呂財貴存有重大歧見，而土地估價僅係供參考所用而
08 已，實際價值牽涉各主、客觀條件及意願，是考量如將訟爭
09 土地變賣，則在自由市場競爭之情形下，即可將該土地所具
10 市場價值極大化，對共有人而言，顯較有利，且呂財貴倘認
11 有取得訟爭土地之必要，仍得於變價分配之執行情序時，依
12 民法第824條第7項行使依相同條件優先承買之權利，以兼顧
13 其所云其對該地之特殊感情及需求。是而本件應以變賣土
14 地，共有人再按應有部分比例分配價金之方法為分割，較屬
15 允適。

16 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規
17 定訴請分割訟爭土地，為有理由。本院審酌該土地之使用現
18 狀、整體利用之效益、共有人之利益及兩造之意願等情，認
19 將土地予以變賣，所得價金由兩造按附表所示應有部分比例
20 分配，應屬適當。原審判決訟爭土地予以變賣，並無不合。
21 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁
22 回上訴。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認
24 不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

25 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

27 民事第三庭

28 審判長法 官 許明進

29 法 官 周佳佩

30 法 官 蔣志宗

31 以上正本證明與原本無異。

01 本件不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

03 書記官 駱青樺

04 附表

05

編號	共有人	應有部分
1	吳紀寬 (即吳峻亦)	1/7
2	呂財貴	3/84
3	呂美枝	5/84
4	呂招治	2/84
5	呂秀絹	2/84
6	呂鎮球	1/7
7	呂正道	1/14
8	呂正雄	1/14
9	呂甄秣 (即呂沛穎)	1/56
10	呂宜曇	1/56
11	莊淑芳	1/42
12	呂泳輯	1/14
13	呂泳林	1/14
14	呂彥緯	1/7
15	王俊傑	1/56
16	林芊慧	1/56
17	陳奕涵	1/42
18	陳芯儀	1/42