

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第41號

上訴人 許琨龍
訴訟代理人 蔡進清律師
被上訴人 許時輝

0000000000000000
訴訟代理人 黃瓊瑱
被上訴人 許麗娟
兼訴訟代理人 許麗純
被上訴人 許娜君

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國112年11月14日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第195號第一審判決提起上訴，本院於113年8月28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

壹、程序部分：

被上訴人許娜君經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：上訴人與被上訴人許時輝共有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地，及兩造共有相鄰同段1502地號土地（下合稱系爭土地，以下同段地號，均以各該地號稱之），應有部分如附表一所示。系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦無不能分割之約定，但不能以協議定分割之方法，致無法協議分割，為各共有人利益及促進土地利用，爰依民法第823條、第824條規定，請求系爭土地准予合併分割，分割方法如附圖一及附表二所示（下稱甲案），及依附表四所示之補償方式及金額為補償等語。並聲

01 明：請求分割系爭土地如甲案，並依附表四所示之補償方式
02 及金額為補償。

03 二、被上訴人之答辯：

04 (一)許時輝辯以：伊所有門牌號碼高雄市○○區○○路00號未保
05 存登記建物（下稱系爭45號建物）坐落於系爭土地上，屋齡
06 雖久，但結構完整，且不定時整修補強，屋況尚佳，現已整
07 修完成由伊姪、姪媳等人入住，希望保留該建物，請求合併
08 分割系爭土地如附圖二及附表三所示（下稱乙案），並願依
09 不動產估價師所鑑估如附表五所示補償方式及金額為補償等
10 語。

11 (二)許麗娟、許麗純（下合稱許麗娟等2人）均辯以：共有人意
12 見紛歧，原審雖曾認為變價分割最符公平；惟如採原物分
13 割，其等同意如原審判決所採之乙案分割，並依附表五補償
14 方式及金額為補償等語。

15 (三)許娜君經通知未到庭，惟原審具狀辯以：同意上訴人主張之
16 分割方案暨補償方式及金額等語。

17 三、原審判決上訴人與許時輝共有1501地號土地，及兩造共有15
18 02地號土地，應合併分割如乙案，並依附表五所示之補償方
19 式及金額為補償。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原
20 判決廢棄。(二)上訴人與許時輝共有1501地號土地，及兩造共
21 有1502地號土地，請准予合併分割如甲案，並依附表四所示
22 之補償方式及金額為補償。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

23 四、兩造不爭執事項如下：

24 (一)上訴人與許時輝共有1501地號土地，及兩造共有1502地號土
25 地，均位於高雄市○○區○○段，屬岡山都市計畫土地，使
26 用分區均為住宅區，應有部分如附表一所示。

27 (二)系爭土地無不分割之協議，未定有不分割之期限，亦無因物
28 之使用目的不能分割之情形，兩造均同意合併分割二土地，
29 但就分割方法未能達成協議。

30 (三)坐落系爭土地上之(1)門牌號碼高雄市○○區○○路00號土磚
31 混合造（頂樓鐵皮加蓋）二層房屋（下稱系爭41號建物），

01 上訴人稱為其所有，占用1501、1502地號土地面積依序為83
02 平方公尺、9 平方公尺，合計92平方公尺；(2)系爭45號建物
03 緊鄰系爭41號建物西側，為地面三層木石磚造及加強磚造房
04 屋（第三層鐵皮加蓋），許時輝稱係其所有，原審稱無人居
05 住使用，各占用1501、1502地號土地面積1 平方公尺、100
06 平方公尺，合計101 平方公尺；(3)上開建物屋後（即南側）
07 為廢棄之三合院祖厝，兩造均稱無保留必要。

08 五、兩造爭執事項為：系爭土地應如何分割及找補？茲分述如
09 下：

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；又分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有
13 人之請求，命為以原物分配於各共有人。以原物為分配時，如
14 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
15 金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
16 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不
17 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人
18 部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有
19 人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項
20 規定，請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第2項第
21 1款、第3項、第4項、第5項、第6項前段分別定有明文。再
22 揆諸民法第824條第6項立法理由，乃為促進土地利用，避免
23 土地過分細分之目的而設，惟各該不動產均具應有部分之共
24 有人始享有訴訟權能。查系爭土地之共有情形及應有部分如
25 附表一所示，為兩造所不爭執，並有系爭土地謄本在卷可稽
26 （見原審卷一第137至153頁）；又1501、1502地號土地乃屬
27 相鄰，僅上訴人及許時輝相同，許麗娟、許麗純、許娜君則
28 未共有1501地號土地，依上開規定，僅上訴人及許時輝享有
29 請求合併分割之權能。因兩造就系爭土地並無不分割之約
30 定，且依系爭土地之使用目的，亦無不能分割之情形，惟就
31 分割之方法迄未能為一致之協議等情，為兩造所不爭執，則

01 上訴人就系爭土地均具應有部分，系爭土地之共有人全體並
02 均同意合併分割，是上訴人提起本件訴訟，請求裁判合併分
03 割系爭土地，自屬有據。

04 (二)次按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適
05 當之分配，不受任何共有人主張之拘束。但仍應斟酌當事人
06 之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等公
07 平決定之（最高法院84年度台上字第1756號判決意旨參
08 照），始能謂公平適當之分配。經查：

09 1.系爭土地位於高雄市○○區○○段，均屬岡山都市計畫土
10 地，使用分區均為住宅區，此有土地使用分區證明書可憑，
11 並經高雄市政府都市發展局函復在卷（見原審審訴卷第21、
12 77頁）；1501地號土地面積90平方公尺，略呈梯形，位於同
13 段1502地號土地東北側，1502地號土地面積402平方公尺，
14 略呈L形狀，系爭土地北側均臨寬度7公尺之後協路，東側均
15 臨寬度4公尺之人行步道（即後協路39巷），呈雙面臨路，
16 均可供人、車通行，有地籍圖謄本、地籍圖套疊正射影像圖
17 及不動產估價報告書（下稱估價報告）可佐（見原審審訴卷
18 第89、91頁；估價報告第24頁）。又坐落系爭土地上之後述
19 未辦理所有權第一次登記之建物：(1)系爭41號建物，方位坐
20 南朝北，上訴人稱為其所有，占用1501、1502地號土地面積
21 依序為83平方公尺、9平方公尺，合計92平方公尺；(2)系爭4
22 5號建物緊鄰系爭41號建物西側，方位坐南朝北，許時輝稱
23 係其所有，原審時稱無人居住使用（許時輝於本院稱：現供
24 姪、姪媳等人往來居住其內等語，見本院卷第113頁），占
25 用1501、1502地號土地面積依序為1平方公尺、100平方公
26 尺，合計101平方公尺；(3)系爭41、45號建物屋後（即南
27 側）為廢棄之三合院祖厝，方位坐西朝東，正廳位置磚造平
28 房已頹圯、屋頂破損，左護龍位置磚造平房外觀尚屬完好，
29 並架設鐵皮棚，兩造均稱該祖厝現無人居住使用，無保留必
30 要；其餘土地則為鋪設水泥之空地（原應為三合院之「埕」
31 部分），此經原審會同兩造履勘現場明確，並囑託高雄市政

01 府地政局岡山地政事務所人員測量屬實，有勘驗筆錄、現況
02 略圖、現場照片、土地複丈成果圖等存卷可參（見原審卷一
03 第209至231、337頁），且經高雄市稅捐稽徵處岡山分處函
04 復系爭41、45號建物稅籍證明書在卷可佐（見原審審訴卷第
05 69至76頁），並經許時輝陳報系爭45號建物內部照片為憑
06 （見原審卷一第315至333、353頁、本院卷第115至127
07 頁），上開事實堪以認定。

08 2.許時輝主張採乙案分割，分割後：(1)許麗純、許麗娟依序取
09 得如附圖二所示編號A、B部分、面積均各80平方公尺土地單
10 獨所有；(2)許時輝取得如附圖二所示編號C、面積106平方公
11 尺之土地單獨所有，其上坐落系爭45號建物，使土地及建物
12 同歸一人所有；(3)上訴人及許娜君取得如附圖二所示編號
13 D、面積226平方公尺之土地，並依原應有部分比例保持共
14 有，系爭41號建物坐落於該部分土地上，使土地及其上建物
15 所有情形趨於一致。而分割後，如附圖二所示編號C、D部
16 分，北側均臨後協路，寬度依序為8.4公尺、8公尺，深度均
17 達12公尺以上；編號A、B部分，東側均臨後協路39巷，臨路
18 寬度各約5公尺，深度各約16公尺，有標示乙案各筆土地
19 寬、深度之分割方案及現況圖在卷可參（見原審卷二第53
20 頁）。又許麗娟等2人雖分得如附圖二所示編號A、B部分土
21 地而未與後協路直接相臨，然與A、B土地東側毗鄰之同段15
22 00地號及與1500地號土地北側毗鄰之1498-1地號土地，使用
23 分區均為人行步道，現況作為聯外通行之後協路39巷，且許
24 麗娟等2人同為1498-1、1500地號土地共有人之一，有土地
25 登記公務用謄本及附於估價報告之土地使用分區證明書可參
26 （見原審卷一第165至167、173頁），自得通行其所有土地
27 以連接至東西向之後協路。是各筆土地分割後均與既有道路
28 相臨而無通行之障礙，應屬對全體共有人均屬妥適之分割方
29 法，且為許麗娟等2人於本院亦表示同意採納（原審判決）
30 乙案之分割方法（見本院卷第105頁）。至上訴人主張如採
31 乙案，日後申請建照時，因只能興建基地面積60%，將使系

01 爭土地能興建之基地深度僅7.2公尺而明顯過淺，而其與許
02 娜君分得倒L形狀，只能分上下二區塊使用，下半部區塊如
03 建屋使用，必有畸零地形成，若將分得如附圖二所示編號D
04 部分土地興建方正房屋二間，每間面寬僅3.5公尺，明顯過
05 窄，對上訴人及許娜君不利云云。惟上訴人及許娜君分得之
06 該部分土地雖呈倒L形狀，而未若其他共有人方正，然其等
07 面積多達226平方公尺，且雙面臨路，易於規劃建築使用，
08 故大部分土地仍得利用以盡最大經濟效益，亦與目前現況使用
09 情形大致相同；並依上訴人援引之高雄市畸零地是使用自
10 治條例第4條規定，正面之後協路寬超過7公尺至15公尺者，
11 其最小寬度應達3.5公尺，故若其欲日後將系爭41號建物拆
12 除，興建方正房屋二間，其面寬亦合乎法令，其另可區分上
13 下二區塊重行決定興建位置，其餘空地再妥善利用等情，難
14 認有何不公允之處，故上訴人此部分主張，已不足採。

15 3.上訴人雖主張應採甲案分割，並陳稱：許時輝之系爭45號建
16 物使用已久，保存情況不佳，如將該屋拆除，不會造成其太
17 多損失，且由許時輝分得如附圖一所示編號C部分，面積79
18 平方公尺之土地，臨路面寬4公尺，規劃建屋使用並無不
19 易；由上訴人及許娜君取得如附圖一所示編號D部分，面積2
20 46平方公尺之土地，並依應有部分比例保持共有；許麗純、
21 許麗娟則依序分得如附圖一所示編號A、B部分，面積各83平
22 方公尺、84平方公尺之土地單獨所有，並無不公允等語（見
23 本院卷第27-29頁）。而以許麗娟等2人而言，甲、乙二案差
24 異非大，然如採甲案分割，許時輝取得上開C部分土地，上
25 訴人及許娜君則共有D部分土地，雖北側亦均臨後協路，然C
26 部分土地臨路寬度4公尺、深度達19.5公尺；D部分土地臨路
27 寬度12.3公尺，深度達20.8公尺，亦有標示甲案各筆土地
28 寬、深度之分割方案及現況圖在卷可參（見原審卷二第51
29 頁）。而此分割方法，除使系爭45號建物絕大部分坐落於被
30 上訴人與許娜君分得之D部分土地外，亦使編號C部分土地呈
31 狹長形狀而較難以規劃利用，並將造成現仍可供人居住之系

01 爭45號建物於分割後，大部分日後將遭上訴人請求拆除，而
02 損害許時輝及親友居住使用權利；此分割方案則使上訴人及
03 許娜君取得雙面臨路、面寬逾許時輝分得C部分土地面寬3倍
04 餘之地形方正之絕佳位置，而與現狀建物使用情形未合，自
05 難認對其他共有人亦屬公平妥適，即無足採。

06 4.本院斟酌系爭土地占用現況、共有人土地利用情感，採乙案
07 分割，使分得如附圖二所示編號C、D部分土地之共有人自行
08 決定是否保留其上建物，再由分得超過其應有部分面積之共
09 有人以價金補償於其他共有人，應符合兩造之利益，亦無不
10 公平之情形，原物分割亦無事實上或法律上之困難，是以採
11 乙案分割為公允，並無變價分割之必要。至上訴人雖主張依
12 高雄市政府工務局函（見原審審訴卷第137頁），僅1501地
13 號土地有經原地主同意而取得2筆建築執照，而許時輝之系
14 爭45號建物位在1501地號土地上僅1平方公尺，其餘大部分
15 在1502地號土地上，否認該建物為合法建物云云（見本院卷
16 第169頁）。惟系爭2筆土地（重測前地號：為後協段475、4
17 74-2地號）原均屬上訴人之先祖許江所有，嗣許江死亡後，
18 由訴外人許得發及上訴人父親許萬清繼承取得所有，再由上
19 訴人及許麗娟、許麗純之父許太平共同繼承取得，此為上訴
20 人所自承（見本院卷第29頁）。又系爭土地在許得發、許萬
21 清繼承取得所有時，既於49年書立同意書，同意訴外人李生
22 根興建系爭45號建物，李生根亦依法向主管機關提出申請建
23 築執照之申請書，嗣再為興建，此有高雄市政府工務局函覆
24 檢送之同意書及建築圖說等相關資據供參（見原審卷一第65
25 -95、410-431頁），堪認系爭45號建物係李生根經系爭土地
26 當時所有權人同意始為申請建築執照及興建之合法建物，其
27 後再輾轉移轉至許時輝名下，惟此無礙系爭45號建物係合法
28 申請興建之建物。故上訴人徒以系爭45號建物目前坐落位
29 置，即質疑該建物非合法建物，且已老舊，應採甲案分割云
30 云，難認可採。

31 5.又採乙案分割後，各筆土地之價值暨互為找補之金額，經原

01 審囑託兩造合意選定之碩大不動產估價師事務所鑑定，由不
02 動產估價師依比較法、土地開發分析法評估系爭土地之價
03 值，認各共有人應依附表五所示之補償方式及金額為補償，
04 有估價報告可參（參估價報告第3至9頁），上訴人對該估價
05 報告亦無意見（見原審卷二第131頁）。佐以系爭土地公告
06 現值現為每平方公尺新臺幣（下同）23,000元（見原審卷一
07 第137、141頁），經不動產估價師評估系爭土地產權、一般
08 因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及依最有效使
09 用情況，以如附圖二所示編號A、B、C、D部分土地每平方公
10 尺單價各為70,560元、70,560元、79,576元、81,928元，並
11 據以計算各共有人應補償及受補償金額如附表五所示，尚屬
12 妥適。從而，本院斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之
13 性質、利用價值、使用現況、分割後之經濟效用及公平性等
14 情事，認系爭土地以如乙案即附圖二及附表三所示之合併分
15 割方法，並依附表五所示之補償方式及金額為補償，應屬適
16 當，且符合公平原則。

17 (三)按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
18 受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
19 人所分得之部分：一、權利人同意分割；二、權利人已參加
20 共有物分割訴訟；三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，
21 民法第824條之1第2項定有明文。查：系爭土地經許時輝以
22 其所有如附表一所示之應有部分共同設定擔保債權總金額50
23 0萬元之最高限額抵押權予訴外人王燕航，有土地登記公務
24 用謄本可參（見原審卷一第137至139、143至145頁），經原
25 審依法通知抵押權人且經收受送達在案（見原審審訴卷第12
26 7、136-1頁），然迄至原審言詞辯論終結前，王燕航均未參
27 加訴訟，依前引規定，其抵押權僅轉載於分割後該共有人取
28 得之所有權應有部分土地上（如附圖二及附表三編號C所
29 示），併予敘明。

30 六、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，上訴人依民法第
31 823 條第1 項、第824 條第2 項第1 款前段、第3 項、第5

01 項、第6項規定，訴請合併分割系爭土地，應屬有據。爰審
02 酌兩造之意願，兼顧兩造利益，併共有物之性質、經濟效
03 用、分得部分之利用價值等情，認系爭土地依乙案之分割方
04 法予以分割，並參考估價報告，由許時輝依附表五所載之金
05 額給付其餘共有人，作為未能按其等應有部分價值受分配之
06 補償最適當、公允，並符合兩造利益。則原審認系爭土地以
07 採乙案之分割方法，並按附表五之方式及金額為補償為妥
08 適，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
09 應予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及
10 所用之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 2 日

14 民事第四庭

15 審判長法 官 洪能超

16 法 官 李珮好

17 法 官 楊淑珍

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具
22 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
23 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日

25 書記官 葉姿敏

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 附表一：系爭土地分割前明細

共有人	地段	高雄市○○區○○段			應有部分面積合計
	地號	0000	0000		
	使用分區	住宅區	住宅區		
	面積(m ²)	90	402		
	應有部分	面積	應有部分	面積	
許琨龍	1/0	00	00000/00000	000.24	199.24
許時輝	278730/55746 0 (即1/2)	45	1/12	33.5	78.5
許麗娟	(無)	(無)	2082/00000	00.70	83.70
許麗純	(無)	(無)	2081/00000	00.66	83.66
許娜君	(無)	(無)	3500/00000	00.9	46.9

05 附表二：上訴人主張之分割方案（參附圖一，甲案）

共有人	暫編地號	所有狀態	面積(m ²)
許麗純	A	單獨所有	83
許麗娟	B	單獨所有	84
許時輝	C	單獨所有	79
許琨龍	D	按應有部分比	246
許娜君		例保持共有	

07 附表三：被上訴人許時輝之分割方案（參附圖二，乙案）

共有人	暫編地號	所有狀態	面積(m ²)
-----	------	------	---------------------

(續上頁)

01

許麗純	A	單獨所有	80
許麗娟	B	單獨所有	80
許時輝	C	單獨所有	106
許琨龍	D	按應有部分比例保持共有	226
許娜君			

02

附表四：上訴人分割方案之補償方式及金額

03

應受補償人	許時輝	許麗娟	許麗純	合計(元)
應受補償金額(元)	680,837	603,057	671,186	1,955,080
補償義務人	應補償金額(元)			
許琨龍	558,673	494,849	550,754	1,604,276
許娜君	122,165	108,208	120,433	350,806

04

附表五：被上訴人許時輝分割方案之補償方式及金額

05

應受補償人	許琨龍	許娜君	許麗娟	許麗純	合計(元)
應受補償金額(元)	506,387	109,369	781,648	778,659	2,176,063
補償義務人	應補償金額(元)				
許時輝	506,387	109,369	781,648	778,659	2,176,063