

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上字第67號

上訴人 洪森茂
洪森林
洪金妙

共同

訴訟代理人 李淑欣律師
連立堅律師

被上訴人 洪璽甫
訴訟代理人 柯尊仁律師

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1月28日臺灣高雄地方法院112年度訴字第712號第一審判決提起上訴，本院於113年10月23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

一、被上訴人主張：原判決附表一（以下均以附表稱之）編號1至9所示○○市○○區○○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000地號土地（以下合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示。系爭土地現由訴外人興陽製磚股份有限公司（下稱興陽公司）占有，作為辦公室、廠房及堆放廢棄磚瓦使用，且有多棟未辦保存登記建物。而系爭土地並無因法令或使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未有不分割之約定，亦無任何分管協議，惟無法經由協議分割。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第5項規定提起本件訴訟，聲明求為判命：系爭土地應分割方法為如原判決附圖（以下均稱附圖）所示A部分土地面積850.4225平方公尺分歸被上訴人取得、B部分土地面積850.4225平方公尺分歸上訴人洪森茂取得、C部分土地面積850.4225平方公尺分歸上訴人洪森林取得、D部分土地面積850.4225平方公尺分

01 歸上訴人洪金妙取得。

02 二、上訴人則以：系爭土地為訴外人洪炳鍛出資購買，做為興陽
03 公司之辦公室及廠房使用，洪炳鍛基於財務規劃之考量，將
04 系爭土地登記於其配偶洪程富外下。嗣洪程富於102年間死
05 亡後，系爭土地雖由被上訴人、上訴人洪金妙、洪森林及洪
06 炳鍛繼承，應有部分各1/4，惟因系爭土地係提供給家族事
07 業興陽公司使用，具有在興陽公司存續期間，需將系爭土地
08 提供給興陽公司使用之意思，故只要興陽公司繼續存在，系
09 爭土地即不得分割，被上訴人、上訴人洪金妙、洪森林及洪
10 炳鍛亦達成不分割之協議，洪炳鍛方於103年間將其應有部
11 分移轉所有權登記予上訴人洪森茂。被上訴人訴請分割系爭
12 土地，自無所據等語為辯。

13 三、原審判決系爭土地合併分割，全部分歸上訴人取得，並按附
14 表二「分割後應有部分」所示比例維持共有，並由上訴人各
15 補償被上訴人新臺幣（下同）1,870,930元。上訴人不服提
16 起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之
17 訴駁回。被上訴人則答辯聲明：如主文所示。

18 四、兩造不爭執事項：

19 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例為各1/4。

20 (二)系爭土地並無因法令不能分割之情事，兩造間亦無分管協
21 議。

22 (三)系爭土地現由興陽公司占用，作為辦公室、廠房及堆放廢棄
23 物等廠區使用。

24 五、本件爭點：系爭土地能否分割，如可分割方案為何？

25 六、經查：

26 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
27 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
28 在此限。民法第823條第1項規定定有明文。所謂因物之使用
29 目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利
30 用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界
31 標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是。即共有物因本

01 身之分割，造成他物之利用或使用目的不能完成而言。苟共
02 有物土地之分割，分割後之各筆土地之所有權人及所有權範
03 圍，雖與分割前有所變動，然如分割後之各筆土地所有權
04 人，仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，該法律關係之
05 權利人得繼續對分割後各筆土地所有人主張權利者，即不能
06 遽謂為將因共有物之分割，致他物之利用或使用目的不能完
07 成（最高法院109年度台上字第1403號、109年度台上字第93
08 號判決意旨參照）。

09 (二)系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分、面積詳如附表
10 一所示，系爭土地並無因法令不能分割之情事，兩造間亦無
11 分管協議等節，為兩造所不爭執，並有系爭土地之土地登記
12 第二類謄本在卷可稽（參見原審調字卷第57頁至第91頁）。
13 又系爭土地使用分區、使用地類別及地上建物建號記載均為
14 空白，有上開謄本可參，並無因法令或物之使用目的而有不
15 能分割之情事，亦可認定。

16 (三)上訴人雖主張系爭土地係提供給家族事業興陽公司使用，具
17 有在興陽公司存續期間，需將系爭土地提供給興陽公司使用
18 之意思，故只要興陽公司繼續存在，系爭土地即不得分割云
19 云，為被上訴人否認。查系爭土地現由興陽公司占用系爭土
20 地現由興陽公司占用，作為辦公室、廠房及堆放廢棄物等廠
21 區使用，為兩造所不爭執，並有空拍圖照片、房屋稅繳款單
22 等件可參（見原審審訴卷第21頁至第33頁、37頁至第41
23 頁），上訴人雖據此主張系爭土地應不能分割，惟審酌兩造
24 並未約定系爭土地作為興陽公司部分廠房使用之現況不得改
25 變，且興陽公司應本係基於一定法律關係而得使用系爭土地
26 作為其廠區，倘系爭土地分割後，各分得土地之所有權人自
27 仍受分割前即已存在之法律關係之拘束，揆諸前揭法規及實
28 務見解意旨，自不能遽認系爭土地之分割將致興陽公司相關
29 廠區之利用或使用目的不能完成，而有不能分割之情，是上
30 訴人此部分主張，自難認有據。

31 (四)上訴人雖再主張被上訴人、上訴人洪金妙、洪森林及洪炳鍛

01 有達成不分割之協議，惟此亦為被上訴人否認，且由證人洪
02 炳鍛到庭證稱：系爭土地從頭到尾是我打拼出來的，我那時
03 是登記給我太太，我太太過世後才登記給4個小孩，我太太
04 過世要登記給小孩的時候，有說那是我打拼出來的，公司要
05 用的土地，不能動不能分割，那是我給小孩的，他們當然沒
06 有意見等語（見本院卷第72頁），可知證人洪炳鍛係以家族
07 家長之強勢地位單方面為上述命令或要求，自不能以執即能
08 認被上訴人已為同意，而達成不能分割之協議。況洪炳鍛於
09 103年間將其應有部分移轉所有權登記予上訴人洪森茂後，
10 上訴人亦未能舉證證明系爭土地之現共有人，仍有達成不
11 分割之協議，則上訴人主張系爭土地有不能分割之協議云云，
12 尚難憑採，被上訴人訴請分割系爭土地，即屬有據。

13 (五)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
14 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
15 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

16 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
17 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
18 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
19 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
20 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
21 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
22 因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
23 持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
24 得請求合併分割。民法第824條第1至5項定有明文。查兩
25 造均為系爭土地之共有人，其等應有部分之比例亦均相同，
26 又系爭土地目前作為興陽公司廠區使用，均如前述。準此，
27 為促進土地利用，避免土地過度細分，被上訴人請求系爭土
28 地應予合併分割，符合民法第824條第5項之立法意旨，自為
29 法之所許。又被上訴人於本院審理時，主張依原判決所示之
30 分割方案分割系爭土地，捨棄其曾主張之其他分割方案（見
31 本院卷第74頁），且上訴人於原審亦主張倘准分割，希望將

01 被上訴人之應有部分分歸上訴人平均取得，並由上訴人補償
02 被上訴人等語（見原審審訴卷第36頁），而願就系爭土地繼
03 續維持分別共有關係，為使系爭土地利用關係盡量合一，避
04 免他日拆屋還地訟爭，及促進土地使用之最大效益等情，本
05 院因認系爭土地合併分割後，全部分歸上訴人平均取得，並
06 按附表二「分割後應有部分」所示比例維持共有，應為適當
07 之分割方法。又系爭土地合計共3,401.69平方公尺，每平方
08 公尺均為5,500元，兩造應有部分均為1/4，上訴人就系爭土
09 地之應有部分均相同，參以依實價登錄資料所載，鄰近之土
10 地於110至112年間，曾有以每坪1.8萬元之價格成交之紀
11 錄，且台灣近年土地持續上漲，為眾所周知之事實，此由內
12 政部地政司發布113年全國公告地價僅約土地市值的19.5
13 9%，是最近14年來與市價差距最大的一年即可得知，上訴
14 人復陳明毋需送鑑價（見本院卷第77頁），則以系爭土地公
15 告現值1.2倍定上訴人應補償被上訴人金額，應屬合理，因
16 認上訴人應各補償1,870,930元予被上訴人（計算式： $3,401.69 \times 5,500 \times 1.2 \times \frac{1}{4} \div 3 = 1,870,930$ ），上訴人主張補償金額過
17 高云云，尚無所據，自不足採。

19 七、綜上所述，被上訴人訴請合併分割系爭土地，為有理由，並
20 應全部分歸上訴人取得，由上訴人按附表二「分割後應有部
21 分」所示比例維持共有，併由上訴人各補償被上訴人1,870,
22 930元。原審判決核無不當，上訴意旨指摘原判決不當，求
23 予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

24 八、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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

29 民事第一庭

30 審判長法 官 蘇姿月

31 法 官 劉定安

01
02 以上正本證明與原本無異。
03 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
04 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
05 （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
06 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
07 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

09 書記官 楊馥華

10 附註：

11 民事訴訟法第466條之1：

12 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
13 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

14 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
15 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
16 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

17 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。