臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第251號

上　訴　人　林文華
　　方靜
　　林琦
　　林予婷
000000000000000000
兼上4人共同
訴訟代理人　方世樑
000000000000000000
被 上訴 人　尤秀雲
000000000000000000
　　尤秀霞
000000000000000000
上列2人共同
訴訟代理人　尤財權
被 上訴 人　林均澤
000000000000000000
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年10月30日臺灣屏東地方法院113年度訴字第386號第一審判決提起上訴，本院於115年7月1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：

被上訴人林均澤經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：坐落屏東縣○○鎮○○段000○0地號土地(面積192.94平方公尺，下稱系爭土地)為兩造共有，兩造應有部分如附表一「應有部分」欄位所示。系爭土地無因使用目的不能分割之情形，共有人間亦未以契約約定不分割之期限，惟其分割之方法迄不能協議決定，為此爰依民法第823、824條規定，請求裁判分割系爭土地。至系爭土地之分割方法，因各共有人如依持分分配土地，獲分配之面積狹小，無從發揮經濟效用，又系爭土地地目為住宅區，為使土地利用價值最大化，爰主張：先位請求(下稱A案)，將系爭土地依附表一所示比例僅分配予上訴人林文華、方靜、林琦、林予婷、方世樑及被上訴人林均澤6人維持分別共有；至未受分配土地之共有人即被上訴人尤秀雲、尤秀霞2人（下稱尤秀雲2人），則由上開分得土地之人按鑑定價格即每平方公尺新臺幣(下同)33,300元，依附表二所示比例及金額，各自補償予尤秀雲2人。備位則請求(下稱B案)，將系爭土地予以變價分割，所獲價金由全體共有人依持分比例分配受償等語。並聲明：㈠先位聲明(即A案)：系爭土地准予依附表一所示比例分割予上訴人及被上訴人林均澤維持共有，並依附表二所示金額補償未受分配之尤秀雲2人；㈡備位聲明(即B案)：系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造按如附表一所示「應有部分」乙欄之比例分配之。

二、被上訴人部分：

㈠林均澤與原審與上訴人共同具狀稱：同意上訴人主張之A案方式分割；並於本院稱：同意上訴人所為變價分割之請求，或將系爭土地分由伊與上訴人共有，再以金錢找補予尤秀雲2人；抑或由伊取得系爭土地應有部分1／2，尤秀雲2人共同取得應有部分1／2，再分別以金錢找補上訴人等語等語。

㈡尤秀雲2人稱：系爭土地之原法院鑑定價格偏低，與系爭土地周遭地價相去甚遠。且系爭土地為其父母所留，無出售意願。本件主張依原判決附圖（下稱附圖）及附表三所示方式分割，即附圖編號甲部分土地分歸其2人依附表三比例維持

分別共有，附圖編號乙部分土地則分歸上訴人及林均澤依附表三比例維持分別共有等語(下稱C案)。

三、原審判決如附件所示，即採尤秀雲2人於原審所主張之C案，分割系爭土地。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠先位聲明：1.原判決廢棄；2.系爭土地分割由上訴人與林均澤等6人取得，按原有比例維持共有；3.上訴人與林均澤以每平方公尺4萬元補償未受分配之尤秀雲2人。㈡備位聲明：1.原判決廢棄；2.系爭應予以變價分割，變賣所得價金按兩造之持份比例分配之。林均澤則聲明：㈠先位聲明一：1.原判決廢棄；2.系爭土地分割由上訴人與林均澤等6人取得，按原有比例維持共有；3.上訴人與林均澤以鑑定價格補償未受分配之尤秀雲2人。先位聲明二：1.原判決廢棄；2.系爭土地分割由被上訴人取得並按原有比例維持共有，再以鑑定價格補償未受分配之上訴人。先位聲明三：1.原判決廢棄；2.系爭土地分割由林均澤取得應有部分1／2，尤秀雲2人共同取得1／2維持共有，再由被上訴人以鑑定價格補償未受分配之上訴人，並於對待給付後方為土地移轉登記。㈡備位聲明：1.原判決廢棄；2.系爭土地應予以變價分割，變賣所得價金按兩造之持份比例分配之。尤秀雲2人則聲明：上訴駁回。

四、到場當事人不爭執事項：

㈠系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一「應有部分」乙欄中所示。

㈡系爭土地並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，惟對於分割方法迄未能達成協議。

㈢系爭土地大致為完整四方型，旁為鄰地圍繞，現況可經由東南側柏油道路對外聯繫至恒南路，車輛通行進出無困難；另系爭土地為恆春鎮都市計畫土地住宅區；系爭土地東側有尤秀雲2人所興建之1層樓磚造三合院乙座（下稱系爭建物），現由尤秀雲2人之家人尤財權占有使用，西側為砂石鋪面空地，最西側則有一鐵皮車庫，由尤財權搭建使用，其餘部分無明顯分管使用狀態。

五、本件之爭點：系爭土地應如何分割為當？茲分述本院之判斷如下：

㈠按各共有人除共有物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一「應有部分」乙欄中所示，有土地登記公務用謄本附卷可憑（原審卷第47頁至第49頁參照），系爭土地並無不能分割之情形，且共有人又無不分割之特約，惟對於分割方法迄未能達成協議，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠、㈡），上訴人依前揭規定，請求分割系爭土地，自無不合。

㈡次按分割之方法，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。且以原物為分配時，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持共有。民法第824條第2、3、4項定有明文。再按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求(最高法院98年台上字第2058號民事判決意旨參照)。

㈢經查：

1.系爭土地為袋地，惟現況可經由東南側柏油道路（按：坐落同段第769-1地號、第769地號等私人土地；如原審卷第309頁複丈成果圖中所示B部分，即附圖中坐落同段769-1、769地號土地上綠色線部分，此為上訴人及尤秀雲2人所不爭執，見本院卷第245頁至第246頁；下稱系爭道路）對外聯繫至恒南路；系爭土地東側有1層樓磚造三合院乙座，門牌號碼為恆春鎮恒南路5巷11號（下稱系爭建物），現由尤秀雲、尤秀霞之家人尤財權占有使用，西側為砂石鋪面空地，最西側則有一鐵皮車庫，由尤財權搭建使用，其餘部分無明顯分管使用狀態等節，業經原審會同兩造及屏東縣恆春地政事務所（下稱恆春地政）測量人員至現場勘驗明確，並有勘驗筆錄暨現場照片可參(見原審卷第285頁至第294頁)，是由上開原審勘驗現況，系爭土地雖為袋地，惟車輛通行進出並無困難。

2.系爭建物現況依原審勘驗時之照片所示（見原審卷第289頁至第292頁），系爭建物外觀屋況尚稱良好，可供人正常居住使用，且現況亦由尤秀雲2人之家人使用中，已如前述，自具相當經濟價值。審酌依尤秀雲2人所採取之C案分割方案（即附圖所示），系爭建物大部分均坐落於附圖所示編號甲部分土地（另有部分坐落同段771、772、769-1地號土地之上），以此方式分割，系爭建物自無因本件分割結果而有遭拆除之虞；又分割後甲、乙2區域土地現況，均得藉由上揭系爭道路對外聯繫，分得土地之人對外通行無礙，在其他共有人事實上未有使用系爭土地之情形下，如將附圖所示甲部分土地分歸尤秀雲2人繼續維持共有，除實用性方面無疑義外，亦可發揮系爭土地現有最大使用經濟效益。至應分歸上訴人及林均澤繼續維持共有之附圖所示編號乙部分區域，其上現況雖有尤秀雲2人訴訟代理人尤財權搭建之鐵皮車庫乙座（見原審卷第293頁履勘照片參照），惟因尤秀雲2人已陳明因無資力故無意取得系爭土地全部（見本院卷第245

頁），在該鐵皮車庫僅為鐵皮棚架型式，價值不高，拆除容易，於本件判決分割確定後，僅消拆除該鐵皮車庫，編號乙部分土地即可恢復原貌而保有完整實用性，則就此部分分歸上訴人及林均澤依附表三所示比例繼續維持共有，亦無不妥，且可以避免系爭土地於分割後再為細分。末以，依此方式分割，兩造均可依原有應有部分維持系爭土地之利益，互不生價值找補問題，免生分配複雜化後果，難認有何不公允之處，自應認以尤秀雲2人所主張C案方案分割，最屬公平，且合於民法第824條第2項第1款前段規定之優先以原物分配於各共有人立法旨趣。

3.上訴人雖稱採C案方案分割將使上訴人於分割後所取得之土地為袋地云云。惟系爭土地本即為袋地，此經原審現場履勘明確，已如前述，且為上訴人兼訴訟代理人於原審具狀自承在卷（見原審卷第357頁）。且依C案方案分割後，甲、乙2區均仍得依原有對外聯繫之系爭道路連通至恒南路，俱如前述，是自無上訴人所稱乙區土地將因分割成為袋地之情。至上訴人所稱尤秀雲2人按C案方案分割後所取得之土地鄰近8米計畫道路乙節，因上訴人所主張為計畫道路之同段768地號土地，地目編定為建地，現尚為私人所共有，有上揭同段768地號土地之土地登記謄本可稽（見本院卷第281頁至第285頁），尚未依法徵收開闢，是依現況，系爭土地仍屬袋地無誤，僅能由系爭道路聯外通行，本院認僅能以現況為如何分割系爭土地之決定，是上訴人此部分之主張，尚難為不利尤秀雲2人之認定。至上訴人請求發函調查系爭道路坐落土地之所有權人是否同意供兩造通行部分，審酌系爭道路依現況既即為可供兩造通行，已為兩造所不爭執，並有現況照片可佐，已如前述，是此部分自無為調查之必要。

4.上訴人及林均澤固主張系爭土地應予變價分割，或由上訴人及林均澤分割取得系爭土地，按比例維持共同，再以金錢找補尤秀雲2人；林均澤並再主張由林均澤、尤秀雲2人分別取得系爭土地應有部分1／2，再以金錢找補上訴人等語。惟

查：

⑴就上訴人及林均澤請求變價分割部分，其理由略謂系爭土地面積僅為192.94平方公尺，且為住宅區用地，如以採原判決所示分割方案，將導致全體共有人獲分配土地面積狹小而失其實用性云云。然因尤秀雲已明確表明不願出售其等之所有系爭土地之應有部分，並請求依原判決所示之分割方案現物分割（見本院卷第81頁），在分割共有物原則應以原物分配為原則，且系爭土地採原物分配亦顯無困難，依上說明，系爭土地自不宜以變價分割，由全體共有人分配價金之方式，進行分割。

⑵上訴人雖稱系爭土地如不變價分割，亦應將尤秀雲2人就系爭土地所有應有部分，悉數由上訴人及林均澤6人吸收分得，並以附表二所示金額補償尤秀雲2人未獲分配土地之價值，避免分割後之上訴人等人所取得之土地成為《屏東縣畸零地使用規則》（下稱畸零地規則）第8條所定之「面積狹小之基地」，而無從依系爭土地住宅區地目發揮土地之建築價值云云。惟查，尤秀雲2人就系爭土地之持分合計已達1/2，又其2人堅決反對以獲得補償金方式而未受分配土地實物，迭據其2人於原審審理時陳述明確，尤秀雲並於本院再陳稱應以原判決所示之分割方案，即原物分割方式進行分割，在系爭土地採原物分割並無困難，均已如前述，且尤秀雲2人尚有所有系爭建物坐落於系爭土地上之現況，如採取上訴人及林均澤之此方案，將剝奪尤秀雲2人就系爭土地之使用權利，且將因此致尤秀雲2人需拆除尚可使用之系爭建物，造成不必要之經濟損失，以系爭土地使用現況視之，自難謂當。至就採C案方式分割後，縱然上訴人及林均澤獲分配土地面積，或因前開畸零地規則而無從立即用以建築，且分割共有物固需斟酌土地使用目的，避免產生畸零地等，惟待分割之土地，以其先天環境之限制，雖為建地，本即可能產生無法為建築使用之結果，況土地功能並非僅有建築房屋乙途，且能否興建房屋本即應視所擁有土地之面積決之，再審

酌尤秀雲2人使用系爭土地之現況，以及其等主觀意願及客觀經濟狀況，實無僅因為求發揮系爭土地最大經濟效用，忽視尤秀雲2人之意願，強命尤秀雲2人出售其等擁有系爭土地之應有部分，或要求尤秀雲2人於逾其等經濟能力以外，收購上訴人及林均澤等人之應有部分，增加無益之負擔，復參酌前述關於分割共有物應予原物分配，僅在不能原物分配之際始應以變價或金錢找補之旨，以及系爭土地現況及兩造當事人之主觀意願、經濟能力等主、客觀因素，上訴人與林均澤此部分之主張，均難謂當。同理，林均澤所主張由其與尤秀雲2人分別取得系爭土地應有部分1／2，再以金錢找補予上訴人，同難謂適當。

六、綜上所述，本件系爭土地應以尤秀雲2人所提之C案方式分割為妥適，原審於審酌後，判決以C案方式分割系爭土地，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　22　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

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　　115　　年　　7　　月　　22　　日

書記官　梁雅華

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。

附件：

一、兩造共有坐落屏東縣○○鎮○○段000○0地號面積192點94平方公尺土地按附圖及附表三所示方式分割，即：

㈠附圖所示編號甲部分面積96點47平方公尺土地分歸被上訴人尤秀霞、尤秀雲依附表三所示比例分別共有。

㈡附圖所示編號乙部分面積96點47平方公尺土地分歸上訴人及被上訴人林均澤依附表三所示比例分別共有。

附表一：（A案）

共有人	應有部分	原持分面積（㎡）	分割後權利範圍	分配面積（㎡）	面積增減（㎡）
尤秀霞	1/4	48.235	未受分配	0	－48.235
尤秀雲	1/4	48.235	未受分配	0	－48.235
林文華	1/30	6.43	1/15	12.86	＋6.43
林　琦	1/10	19.294	3/15	38.59	＋19.296
林均澤	2/10	38.59	6/15	77.18	＋38.59
林予婷	1/10	19.294	3/15	38.59	＋19.296
方　靜	1/30	6.43	1/15	12.86	＋6.43
方世樑	1/30	6.43	1/15	12.86	＋6.43
合 計		192.94		192.94	

附表二：（單位：新臺幣/元，補償金額依33,300元/㎡計算）

		提撥補償金額比例	受補償人		合計
編號	補償人		尤秀霞	尤秀雲	
1	林文華	1/15	107,082	107,082	214,164
2	方世樑	1/15	107,082	107,082	214,164
3	方　靜	1/15	107,082	107,082	214,164
4	林　琦	3/15	321,245	321,245	642,490
5	林予亭	3/15	321,245	321,245	642,490
6	林均澤	6/15	642,490	642,490	1,284,980
合計			1,606,226	1,606,226	3,212,452

計算說明，例如：

⑴受補償人尤秀霞應受補償之總金額為：33,300元×尤秀霞原持分面積48.235＝1,606,226元

⑵補償人林文華，依其分配後之應有部分比例補償，則林文華應補償予尤秀霞之金額為：尤秀霞應受補償之總金額1,606,226元×林文華受分配後之應有部分1/15＝107,082元

附表三：（C案）

共有人	應有部分	原持分面積（㎡）	分配位置	權利範圍	分配面積（㎡）
尤秀霞	1/4	48.235	甲	1/2	48.235
尤秀雲	1/4	48.235		1/2	48.235
林文華	1/30	6.43	乙	6430/96470	6.43
林　琦	1/10	19.294		19294/96470	19.294
林均澤	2/10	38.59		38590/96470	38.59
林予婷	1/10	19.294		19294/96470	19.294
方　靜	1/30	6.431		6431/96470	6.431
方世樑	1/30	6.431		6431/96470	6.431

合 計		192.94			192.94

附表四：

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	尤秀霞	1/4
2	尤秀雲	1/4
3	林文華	1/30
4	林　琦	1/10
5	林均澤	2/10
6	林予婷	1/10
7	方　靜	1/30
8	方世樑	1/30