臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上字第7號

上　訴　人　蔡淑華
訴訟代理人　柳馥琳律師
視同上訴人　蔡金財
000000000000000000
　　蔡坤興
　　林黃月琴
　　蔡福文
　　洪漢斌
　　蔡金在
000000000000000000
　　陳蔡金只
　　蔡秀鳳
　　蔡秀吟
　　蔡秀娘
　　黃依萍
　　洪漢池
　　蔡沅羲
　　蔡思旋
被上訴人　　蔡金興
訴訟代理人　侯勝昌律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年10月28日臺灣屏東地方法院113年度訴字第670號第一審判決提起上訴，本院於115年8月12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、程序方面

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟

人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1款定有明文。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體必須合一確定，原審判決後，雖僅上訴人蔡淑華提起上訴，然依前開規定，其上訴之效力及於未提起上訴之原審其他共同被告，爰併列為視同上訴人。

二、視同上訴人蔡金財、蔡坤興、蔡福文及洪漢斌、蔡金在、陳蔡金只、蔡秀鳳、蔡秀吟、蔡秀娘、黃依萍、洪漢池、蔡沅義、蔡思旋（上10人下稱洪漢斌等10人）均經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人起訴主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000○00000○00000○00000地號土地（下分稱158、158-1、158-2、158-3地號土地，並合稱系爭土地）為兩造共有，其面積及應有部分比例各如原判決附表一所示，又158地號之土地使用分區為保護區，158-1地號為住宅區，158-2、158-3地號則均為道路，雖因土地使用分區不同而不得合併分割，然兩造間就系爭土地並無不分割之約定，依其使用目的或法令亦無不能分割之情事，惟分割之方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1項、第824條規定提起本件訴訟，請求就系爭土地准予裁判分割。並聲明：㈠兩造共有158地號應依附圖A（即屏東縣東港地政事務所114年2月24日屏港地二字第1140000417號函檢附土地複丈成果）及附表A所示之分割方法予以分割。㈡兩造共有158-1地號應依附圖A及附表A所示之分割方法予以分割。㈢兩造共有坐落158-2、158-3土地應依附圖A及附表A所示之分割方法予以合併分割。

二、上訴人答辯則以：

㈠蔡淑華係以：坐落系爭土地上之門牌號碼同鄉民生路17之7號（現已拆除）、17之8號房屋係伊父與被上訴人共有並於92年間共同出租予第三人，僅係借名登記在被上訴人名下，

租金均由伊與被上訴人平分收取，故該部分臨路基地亦應由伊與被上訴人平均分配，系爭土地應分割如原判決附圖B（即屏東縣東港地政事務所114年5月22日屏港地二字第1140001064號函檢附土地複丈成果圖）及原判決附表三所示，再由各共有人間互為找補（下稱B方案），被上訴人主張之前開方案（下稱A方案），找補金額過鉅，伊無能力支付等語。

㈡蔡金財係以：同意A方案等語。

㈢蔡坤興、林黃月琴則以：對A、B方案均沒有意見，伊等就A方案之找補金額雖較B方案多出新臺幣（下同）10,000餘元，惟尚可接受等語。

㈣洪漢斌等10人、蔡福文均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、原審判決兩造共有之系爭土地，應按附圖A及附表A所示方法（即A方案）分割，並應互為補償如附表a所示之金額。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡系爭土地應分割如附圖C（即屏東縣東港地政事務所115年3月20日屏港地二字第1150000539號函檢附土地複丈成果圖）及附表C，再由各共有人間互為找補（下稱C方案）。林黃月琴陳稱：對A、C方案均無意見。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（洪漢斌等10人應就蔡金松所遺系爭土地應有部分各641/22800辦理繼承登記部分，未據上訴已告確定，不另贅述）。

四、本院之判斷：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。又共有人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人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用民法第824條第5項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第6項定有明文。經查：

1.被上訴人主張系爭土地為兩造共有，應有部分比例及面積各如原判決附表一所示，各共有人間並無不能分割之協議，亦無因使用目的不能分割情形，然無法協議分割等情，有土地登記公務用謄本在卷可憑（原審調字卷第29至39頁），兩造就此均未爭執，應信被上訴人主張為真實，被上訴人請求裁判分割系爭土地，既合於上開規定，自應予准許。

2.又系爭土地相毗鄰，158、158-1地號土地之使用分區分別為保護區、住宅區，158-2及158-3地號土地則均為道路，亦有地籍圖及及屏東縣琉球鄉公所函可參（原審調字卷第41、43頁），除158-2、158-3地號土地均為道路之外，其他土地之使用分區既不相同，即不適宜合併分割而應為單獨分割，則被上訴人依上開規定訴請158、158-1地號土地單獨分割，158-2、158-3地號土地合併分割，亦屬有據。

㈡系爭土地之分割方法應以何者為適當？

按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌共有人意願、利害關係及共有物之性質、使用情形、分得部分所得利用之經濟效用等情形，定一適當、公平之方法以為分割。次按法院命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；共有人中如有未受分配者，得以金錢補償之；如為不動產分割，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權，觀民法第824條第2項第1款、第3項、第824條之1第4項規定自明。則倘有共有人受分配超逾其應有部分之不動產，卻無力負擔對其他共有人之金錢補償義務，僅應受金錢補償之共有人對補償義務人所分得不動產有抵押權而已，並非無法原物分割（最高法院114年度台上字第498號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地整體係從東南往西北方向延伸，地勢亦自東南往西北漸高，其中如原判決現況測量圖（下稱現況圖）中之B部分為混凝土造之擋土牆，以此擋土牆為區隔，其西北

側與東南側之坡度落差約為6至8米，西北側擋土牆以上之土地多為雜樹林、空地，而東南側以下之土地由東至西依序建有門牌號碼同鄉民生路23、21、19、17之8、17之7號房屋（下分稱各門牌號碼），均為未辦理建物所有權第一次登記建物，其中23號、21、19房屋均為2樓磚造平房，23號房屋為蔡坤興占有，1樓作為「坤興機車行」營業使用，21號房屋1樓現為「麻古茶坊」營業使用；19號房屋為林黃月琴占有，1樓作為「頑皮豹鍋燒麵」營業使用，另17之8號及17之7號房屋為1樓鐵皮屋，17之8號房屋為被上訴人占有，作為商店營業使用，17之7號房屋之屋頂及四周牆面、隔間均遭拆除，上開房屋均直接臨民生路，附近地上物多為磚造平房、商店，交通便利及繁榮程度均佳等情，有房屋稅課稅明細表、房屋稅籍登記表、房屋平面圖、航照圖可按（原審調字卷第49至51、275至282、361至366、381至383頁），復經原審會同兩造、地政人員到場勘測屬實，有勘驗測量筆錄、現場照片（調字卷第387至389、395至415頁）及屏東縣東港地政事務所複丈成果圖可參（即現況圖，原審訴字卷一第21至23頁），堪可認定。

2.A、C方案中就擋土牆下方之乙1、乙2、丙1、丙2、丁1、丁2、戊1、戊2部分，及擋土牆以上之庚、辛、壬部分，面積及位置均相同，而兩造就擋土牆下方之乙1、乙2、丙1、丙2部分之土地均分歸林黃月琴所有，丁1、丁2、戊1、戊2部分之土地均分歸蔡坤興所有，及擋土牆上方之庚部分土地分歸上訴人所有，辛、壬部分土地則歸被上訴人所有等節，均表示同意，且與使用現況大致相符，自屬適當。

3.被上訴人主張之A方案，係將附圖A之甲1、甲2、癸1、癸⑴部分分歸被上訴人所有（臨路面寬為7.8公尺），己、癸2（臨路面寬為4.2 公尺）部分則分歸蔡淑華所有，本院審酌被上訴人與蔡淑華就系爭土地之應有部分分別為25

18/5700、1260/5700，比例約為2：1，而依此方案分割後，上訴人所分得之臨路面寬已高於前開比例（4.2公尺：7.8公尺≒1.86：1），對上訴人並無不利之情事，並與17之7、17之8號房屋占用現況相符，且除上訴人請求按C方案分割外（詳下述），其餘共有人均無意見，足見此方式應符絕大多數共有人意願及利益，應屬公平妥適之分割方法而可採。

4.上訴人固以17之7及17之8號房屋係由其父蔡全生與被上訴人共同興建，當初約定雙方使用權及租金收取權均各為1/2，故上開房屋占用系爭土地部分應由其與被上訴人平均分配臨路面寬，A方案對其顯不公平云云，然此為被上訴人所否認。查17之7、17之8號房屋之房屋稅籍均係以被上訴人為納稅義務人，此有屏東縣政府財稅局東港分局函覆之課稅明細表、稅籍紀錄表等件為憑（原審調字卷第359至366頁），而證人即被上訴人胞妹吳罔市於原審證稱拆除前之17之7及17之8號房屋是承租人即訴外人黃金發出資興建的，當初因為土地是祖先留下來給被上訴人與蔡全生兄弟共有，所以共同出租給黃金發，收租比例原先是各一半，後來變成被上訴人收2/3，蔡全生收1/3，原因其不清楚等語（原審卷第352至353頁），惟其既證稱被上訴人與蔡全生收取租金之比例嗣已變為2：1，即與上訴人前開所辯不符，自難採信上訴人主張為真實，且上訴人就其與被上訴人就系爭土地存有何分管協議或默示分管契約，復未另行舉證以實其說，其上開所辯，即屬無據。

5.上訴人另提出C方案，主張己、庚部分之邊線應拉成一直線，使其分得之土地方正，較利於使用，且亦可減少被上訴人應負擔之補償金額云云，然己、庚部分係以擋土牆為區分，而庚部分均為山坡地，無法使用乙節，亦據上訴人自陳在卷（本院卷第175頁），則己、庚部分既因有擋土牆相隔而無法合併使用，該2部分之土地邊線是否對齊，於使用上並無影響，且C方案中，上訴人與被上訴人就擋

土牆以下可平坦使用之土地面積，分別為111.12平方公尺（己部分97.87平方公尺、癸2部分13.45平方公尺）、114.82平方公尺（甲1部分78.68平方公尺、甲2部分20.17平方公尺、癸1部分4.79平方公尺、癸⑴部分11.18平方公尺），與兩人就系爭土地之應有部分比例2：1顯不相當，反失公平，自屬不妥。況依前開說明，縱被上訴人無力負擔分割後之補償金，亦僅應受金錢補償之共有人對其所分得不動產有抵押權而已，尚不得以此而認A方案不可採，是上訴人此部分所辯，仍無可採。

㈢系爭土地分割後應如何補償？

1.按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。故 以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。又按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額 ，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85台上字第2676號裁判要旨參照）。

2.系爭土地採A方案分割後，因有部分共有人未能按其等之應有部分受分配，自應以金錢補償之。原審囑託牛津學堂不動產估價師事務所鑑定系爭土地市價，經該所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素分析後，運用比較法推估擬分割方案之基準地之土地價格，以該評價基準條件進行調整、修正推估擬分割後各區位之合理價格，另就系爭158-2、158-3地號使用分區為都市計

畫道路用地部分，則援引114年當期土地公告現值為其土地價值，有該所出具之不動產估價報告書及補充意見可參（下稱系爭估價報告，原審卷二第19至238、461至467頁）。本院審酌上開估價結果，係經牛津學堂實地勘估、蒐集並查證比較標的相關資料，且於系爭估價報告詳述其採用之估價準則及相關法令，依比較法評估找補之市場正常價格所得，自屬客觀可採，故依前引規定及說明，各共有人應互為找補之金額則如附表a所示。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條、第824條規定，請求就系爭土地為分割，係屬有據。本院審酌系爭土地之地形、使用現況、經濟效用及共有人之意願等情，認應採被上訴人主張之A方案分割，較為公平適當，而各共有人於按A方案分割後應互為找補之金額則如附表a所示。原審依此分案分割，核無不當，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、抗辯等攻防方法及卷附其他證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予一一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　11　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

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　　9　　月　　11　　日

書 記 官　林秀珍

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A：共有人分割前後面積增減表（即附圖A之分割方案，A方案）

編號	共有人	分割前持分總面積（平方公尺）	附圖A之分配位置		分割後應有部分比例	分割後各區土地面積（平方公尺）	面積增減（平方公尺）
1	被上訴人 蔡金興	387.09	158地號	甲1	1/1	100.01	＋120.79
				辛	1/1	358.92	
			158-1地號	甲2	1/1	20.17	
				壬	1/1	9.98	
			158-2、158-3地號	癸1	1/1	4.79	
				癸1(1)	1/1	14.01	
2	上訴人 蔡淑華	193.68	158地號	己	1/1	76.54	＋50.99
				庚	1/1	157.51	
			158-1地號	－	－	－	
			158-2、158-3地號	癸2	1/1	10.62	
3	視同上訴人 蔡金財	65.65	系爭土地	－	－	－	－65.65
4	視同上訴人 蔡坤興	65.65	158地號	丁1	1/1	20.54	－7.08
				戊1	1/1	11.07	
			158-1地號	丁2	1/1	12.14	
				戊2	1/1	14.82	
			158-2、158-3地號	－	－	－	
5	視同上訴人 林黃月琴	65.65	158地號	乙1	1/1	22.49	－0.53
				丙1	1/1	19.44	
			158-1地號	乙2	1/1	12.06	
				丙2	1/1	11.13	
			158-2、158-3地號	－	－	－	
6	視同上訴人 蔡福文	24.63	系爭土地	－	－	－	－24.63
7	視同上訴人 洪漢斌	24.63	系爭土地	－	－	－	－24.63
		24.63（蔡金松承受訴訟人公同	系爭土地	－	－	－	－24.63（蔡金松承受訴訟人公同

		共有）					共有）
8	被告蔡金在	24.63	系爭土地	-	-	-	－24.63
		24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）	系爭土地	-	-	-	－24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）
9	視同上訴人陳蔡金只	24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）	系爭土地	-	-	-	－24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）
10	視同上訴人蔡秀鳳						
11	視同上訴人蔡秀吟						
12	視同上訴人蔡秀娘						
13	視同上訴人黃依萍						
14	視同上訴人洪漢池						
15	視同上訴人蔡沅義						
16	視同上訴人蔡思旋						

附表C：共有人分割前後面積增減表（即附圖C之分割方案，C方案）

編號	共有人	分割前持分總面積（平方公尺）	附圖A之分配位置		分割後應有部分比例	分割後各區土地面積（平方公尺）	面積增減（平方公尺）
1	被上訴人蔡金興	387.09	158地號	甲1	1/1	78.68	＋96.63
				辛	1/1	358.92	
			158-1地號	甲2	1/1	20.17	
				壬	1/1	9.98	
			158-2、158-3地號	癸1	1/1	4.79	
				癸(1)	1/1	11.18	
2	上訴人蔡淑華	193.68	158地號	己	1/1	97.87	＋75.21
				庚	1/1	157.51	
			158-1地號	-	-	-	
			158-2、158-3地號	癸2	1/1	13.45	
3	視同上訴人蔡金財	65.65	系爭土地	-	-	-	－65.65
4	視同上訴人蔡坤興	65.65	158地號	丁1	1/1	20.54	－7.08
				戊1	1/1	11.07	
			158-1地號	丁2	1/1	12.14	
				戊2	1/1	14.82	
			158-2、158-3地號	-	-	-	

5	視同上訴人林黃月琴	65.65	158地號	乙1	1/1	22.49	－0.53
				丙1	1/1	19.44	
			158-1地號	乙2	1/1	12.06	
				丙2	1/1	11.13	
			158-2、158-3地號	-	-	-	
6	視同上訴人蔡福文	24.63	系爭土地	-	-	-	－24.63
7	視同上訴人洪漢斌	24.63	系爭土地	-	-	-	－24.63
		24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）	系爭土地	-	-	-	－24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）
8	被告蔡金在	24.63	系爭土地	-	-	-	－24.63
		24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）	系爭土地	-	-	-	－24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）
9	視同上訴人陳蔡金只	24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）	系爭土地	-	-	-	－24.63（蔡金松承受訴訟人公同共有）
10	視同上訴人蔡秀鳳						
11	視同上訴人蔡秀吟						
12	視同上訴人蔡秀娘						
13	視同上訴人黃依萍						
14	視同上訴人洪漢池						
15	視同上訴人蔡沅義						
16	視同上訴人蔡思旋						

附表a：按A方案分割後各共有人間應相互找補金額明細（單位：新臺幣）

應受補償人	**應付補償人**				**應受補償金額合計**
	視同上訴人蔡坤興	被上訴人蔡金興	上訴人蔡淑華	視同上訴人林黃月琴	
視同上訴人蔡金財	29,128元	798,387元	253,305元	69,204元	1,150,024元
視同上訴人蔡福文	10,932元	299,628元	95,063元	25,972元	431,595元
視同上訴人洪漢斌等10人	10,932元	299,628元	95,063元	25,972元	431,595元
視同上訴人蔡金在	10,932元	299,628元	95,063元	25,972元	431,595元
視同上訴人洪漢斌	10,932元	299,628元	95,063元	25,972元	431,595元
應付補償金額合計	72,856元	1,996,899元	633,557元	173,092元	2,876,404元