

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度簡上字第65號

上訴人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 胡光華

訴訟代理人 蔡祥銘律師

蔡晉祐律師

黃威銘

林宣儀

視同上訴人 李文龍

李謙雄

被上訴人 李謙信

上列當事人間請求分割共有物案件，上訴人對於中華民國114年2月20日本院潮州簡易庭113年度潮簡字第107號第一審判決提起上訴，本院於115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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項第1款前段定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中之一人對於第一審判決提起上訴，係為有利益於其他共同訴訟人之行為，依同條項第1款之規定，其效力及於未提起上訴之其他共同訴訟人，自應列其他共同訴訟人亦為上訴人（最高法院42年台上字第318號判決意旨參照）。本件被上訴人於原審以其餘共有人為被告，請求裁判分割共有

物即坐落屏東縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於共有人即共同訴訟之各人必須合一確定。原審判決後，雖僅上訴人彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）提起上訴，惟形式上有利益於共同訴訟人，依上開規定及判決意旨，上訴之效力及於原審其餘共同被告李文龍、李謙雄（下稱李文龍、李謙雄），李文龍、李謙雄於本件視同上訴，合先敘明。

二、本件視同上訴人李文龍經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核於民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依被上訴人聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、被上訴人李謙信（下稱李謙信）起訴主張：系爭土地為兩造所共有，兩造之應有部分比例如附表所示。系爭土地之使用分區為都市計劃土地商業區，並無因使用目的不能分割之情形，兩造間亦未以契約約定不分割之期限，復未能協議分割，為此依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割系爭土地，分割方法則請求依原審判決附圖（下稱附圖）所示編號A、B部分面積24.68、23.05平方公尺，分歸李文龍、李謙雄、李謙信取得，權利範圍分為1/2、1/4、1/4；編號A-1、B-1部分面積24.68、23.05平方公尺，分歸彰化銀行等語。於原審聲明：系爭土地請求裁判分割。

二、上訴人、視同上訴人則以：

（一）彰化銀行：系爭土地上如附圖所示編號A、A-1為屏東縣潮州鎮中正路32巷巷道（下稱系爭巷道），係經屏東縣政府認定之既成道路，既為供公眾通行之道路而受公用地役關係限制，已不得為建築使用。雖李文龍、李謙雄、李謙信為鄰近系爭土地之同段8地號土地（下稱8地號土地）之土地所有權人，惟本件非就系爭土地及8地號土地為合併分割，法院應僅就分割方案為公平適當之考量，無須考量共有人是否持有鄰近土地。另附圖所示編號B、B-1現遭訴外人佔用，無論分配何人所有，皆有礙系爭土地之經濟利用價值，又系爭土地

經訴外人中華徵信不動產估價師聯合事務所為價值評估，倘依原審判決為分割，則附圖所示編號B-1每坪僅有新臺幣（下同）11萬8,000元，不若以系爭土地整筆出賣之每坪13萬1,000元高，系爭土地整體之經濟價值已為減損，故為全體共有人之利益及土地之經濟價值，認應為變價分割為適當等語，資為抗辯。於原審聲明：系爭土地請求變價分割。

(二)李謙雄：同意原審判決附圖之分割方案，鄰近系爭土地之同段8地號土地為伊與李文龍、李謙信共有，伊分得附圖所示編號A、B部分土地可與8地號土地一起使用，伊願繼續與李文龍、李謙信維持共有等語。

(三)李文龍未於言詞辯論期日到場，惟其於原審表示同意李謙信之分割方案。

三、原審判決系爭土地由李文龍、李謙雄、李謙信分得附圖所示編號A、B部分面積24.68、23.05平方公尺，權利範圍分為1/2、1/4、1/4；彰化銀行分得附圖所示編號A-1、B-1部分面積24.68、23.05平方公尺。彰化銀行聲明不服，提起上訴，於本院聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭土地請准予變價分割，所得價金由兩造按原應有部分比例分配。

四、兩造經本院整理下列不爭執事項並協議簡化爭點，不爭執事項如下：

(一)兩造為系爭土地共有人，系爭土地北側與8地號土地相鄰，8地號土地為李文龍、李謙雄、李謙信共有，有系爭土地、8地號土地登記第一類、公務用謄本在卷可參（見原審卷第15至17、69至71頁）。系爭土地之使用分區為商業區，有使用分區證明書在卷可參（見原審卷第33頁）。

(二)附圖所示編號A、A-1之現況為潮州鎮中正路32巷，現為供公眾通行之柏油道路，為潮州鎮公所管理，有潮州鎮公所民國112年5月4日潮鎮建字第11230844900號函在卷可參（見原審卷第77頁）。

(三)附圖所示編號B之土地現為潮州鎮中正路30號房屋所占用，附圖所示編號B-1之土地現為潮州鎮中正路28號房屋所占

01 用，有原審勘驗筆錄在卷可稽（見原審卷第106頁）。

02 五、本件爭執事項為：系爭土地之分割方法，究以原審判決附圖
03 所示之分割方法抑或變價分割為當？茲分述如下：

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；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
07 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
08 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
09 一、以原物分配於各共有人。二、原物分配顯有困難時，得
10 變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法第823條第1項、
11 第824條第2項第1款前段、第2款前段定有明文。復按雖土地
12 係屬供公眾通行之柏油路面，惟無論其為具公用地役關係之
13 既成道路，或供特定多數人通行之私設道路，於分割後不妨
14 害既成道路或私設道路供通行目的使用之前提下，現行法規
15 並未限制其不得為權利分割（最高法院110年度台上字第127
16 2號裁定意旨參照）。經查，附圖編號A、A-1之現況為系爭
17 巷道，現為供公眾通行之柏油道路，為潮州鎮公所管理等
18 情，有潮州鎮公所112年5月4日潮鎮建字第11230844900號函
19 在卷可參（見原審卷第77頁），且系爭巷道於69年經屏東縣
20 政府認定為既成道路等情，有屏東縣政府113年12月20日屏
21 府城管字第1135116103號函在卷可考（見原審卷第349
22 頁），是系爭巷道雖為既成道路，惟依上開說明，仍不妨礙
23 共有人訴請裁判分割之權利，兩造為系爭土地之共有人，並
24 無因物之使用目的不能分割之情事，亦未有以契約訂立不分
25 割之期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，系爭土地共
26 有人李謙信請求裁判分割，即屬有據。

27 (二)按依民法第824條第1、2項規定，共有物之分割，原則上以
28 原物分配於各共有人；以原物分配如有事實或法律上之困
29 難，致不能依應有部分為分配者，法院亦得將原物分配於部
30 分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原
31 物之一部分分配予各共有人，他部分變賣後將其價金依共有

部分之價值比例妥為分配，並非定出於「變賣共有物，以價金分配於各共有人一途」。又法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，固應由法院依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束，惟共有物之分割，既採原物分割為原則，如原物分配有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，始得為全部原物分配以外之上述三種分配方法；又按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院101年度台上字第824號、102年度台上字第1336號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地除編號A、A-1部分土地為既成道路外，訴外人張正辰以其所有之中正路30號房屋，紀文卿以其所有之中正路28號房屋占用系爭土地即附圖編號B、B-1之土地，其等乃與彰化銀行就附圖編號B、B-1部分土地與彰化銀行簽訂租約，租賃期間自111年1月1日起至113年12月31日止，此有彰化銀行土地租賃契約在卷可稽（見原審卷第273至280頁），足見附圖編號B、B-1之土地各可獨立使用收益而具有一定之經濟價值。李謙信於原審審理時稱：B部分未來與李文龍、李謙雄考慮要做停車使用，B部分23平方公尺可以停3至4台車等語

（見原審卷第259頁），參以與系爭土地北側相鄰之8地號土地亦為李謙雄、李謙信、李文龍所有，有8地號土地登記第一類謄本在卷可參（見原審卷第369至371頁），堪認其等有意於原物分割後，與8地號土地合併利用B部分土地作停車用途，以發揮土地之利用價值。又李謙雄於原審及本院審理時稱：同意李謙信分割方案，願意繼續維持共有等語（見原審卷第402頁、本院卷第121頁），是分割後由李謙雄、李謙信、李文龍繼續維持共有，亦屬可行。是本件並無不能以原物分配於各共有人之事由，亦無各共有人受原物分配顯有困難之情形，依上開最高法院判決意旨，應以原物分配為優先。又考量編號A、A-1部分土地為既成道路，因有供公眾通行之公益性，無法作為通行以外之其他用途，經濟效益較低，若由單獨一造分得既成道路之全部，恐有分配利益不均之疑，因此以原審判決附圖之分割方法，由彰化銀行取得編號A-1部分、李謙信與李謙雄、李文龍取得編號A部分，應屬較為公平之方式，故系爭土地以原審判決附圖之分割方法為分配，應屬可採。

2. 彰化銀行雖主張採變價分割，將由兩造及有意願之第三人自由競價，反映系爭土地之市場利用價值，兩造亦有機會優先承買，未能取得系爭土地之一方亦可獲得金錢補償，對兩造均屬有利，且依中華徵信不動產估價師聯合事務所為價值評估，原審判決附圖編號B-1每坪價值僅11萬8,000元，不若以系爭土地整筆出賣之每坪13萬1,000元高，故變價分割較為有利等語。惟附圖編號A、A-1部分土地為既成道路等情，業如前揭所述，因其公益性而僅得作為供公眾通行之用，無法再作為建築或商用之用途，若採變價分割，系爭土地勢必無法順利於第一次拍賣即可拍出，且共有物之變賣又無拍賣次數之限制，如經多次減價拍賣，其所得價金所剩無幾，是變價分割恐致拍賣價格過低或無人應買之情形，將造成共有人所分得之拍賣價金不如預期，抑或繼續維持共有之情狀，是彰化銀行雖提出上開鑑價報告以證明系爭土地整筆變賣之

價格較分割後出售之價格為高，惟並未考量系爭土地有部分為既成道路而難以變賣之情況，是以原物分割之方法，較能兼顧兩造利益，故彰化銀行主張以變價方式分割，尚非可採。

六、綜上所述，原審就系爭土地所為之分割方法，核無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予以逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第436條之1第3項、第449條第1項、第463條、第78條、第85條第3項，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

民事第一庭 審判長法官 陳怡先

法官 沈蓉佳

法官 李育任

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

書記官 黃依玲

附表：屏東縣○○鎮○○段00地號土地

編號	共有人	應有部分	分配位置	分配後應有部分	合計分配後應有部分換算面積 (m ²)	原審訴訟費用負擔比例
1	彰化商業銀行股份有限公司	1/2	A-1	1/1	47.73	1/2
			B-1	1/1		
2	李文龍	1/4	A	1/2	47.73	1/4
			B	1/2		
3	李謙雄	1/8	A	1/4	47.73	1/8
			B	1/4		

(續上頁)

01

4	李謙信	1/8	A	1/4		1/8
			B	1/4		
	合計	1/1			95.46	