

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第208號

上訴人 詹泉源

訴訟代理人 陳雅姿

被上訴人 詹庚亮

訴訟代理人 詹文治

被上訴人 詹鎮坤（兼詹邱英妹之承受訴訟人）

兼上一人

訴訟代理人 詹鎮郎（兼詹邱英妹之承受訴訟人）

被上訴人 詹雅君

兼上一人

訴訟代理人 詹明藤

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年6月10日臺灣苗栗地方法院108年度重訴字第87號第一審判決提起上訴，本院於113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原審判決附表二「補償原告之金額」欄應更正為本判決附表一「補償上訴人之金額」欄、原審判決附表三「分割後面積」欄應更正為本判決附表二「分割後面積」欄所示）。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項、第178條分別定有明文。本件上訴人訴請分割苗栗縣○○鎮○○段00、00、00地號土地（以下合稱系爭土地，或以

地號分稱之)之原共有人詹邱英妹於民國113年2月22日本院
訴訟繫屬中死亡，其對系爭土地之應有部分均分割繼承登記
予詹鎮郎、詹鎮坤所有，有個人除戶資料、個人戶籍資料、
親等關聯資料及土地建物查詢資料附卷可稽，本院並已裁定
命詹鎮郎、詹鎮坤承受訴訟（見本院卷二第173-174頁，另
詹邱英妹其餘子女詹○月、詹○菊、詹○霞則經上訴人撤回
而脫離本件訴訟，見本院卷二第222頁），合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭00地號土地為甲種建築用地，系爭00、00
地號土地為農牧用地，相互毗鄰，為兩造所共有，應有部分
如附表一、二所示。系爭土地並無因使用目的不能分割之情
形，兩造亦未訂有不分割之期限，惟不能協議分割方法，上
訴人自得訴請裁判分割。又系爭00、00地號土地上現種植梨
樹，由各共有人按先祖留下三大房分管，上訴人歷年來耕種
範圍如原審判決補充鑑定圖(一)（下稱原審判決附圖）範圍A
1、A2所示；系爭00地號土地上另坐落有三合院，為上訴人
父親於50年間重建之磚瓦房，現供上訴人一家居住，三合院
左側護龍雖由被上訴人詹雅君（以下與其餘被上訴人合稱被
上訴人，或逕以姓名分稱之）分管使用，然詹雅君長年移居
國外，僅供堆放雜物；詹庚亮、詹明藤並自行在系爭00地號
土地上搭建超過渠等應有部分之建物。為保留三合院之完整
性，及使上訴人得以使用三合院前方空地及現有道路運送農
產品，應將上訴人現耕種範圍、三合院及其前方空地、現有
道路均分配予上訴人如內政部國土測繪中心補充鑑定圖(二)
所示（見本院卷一第211頁，下稱乙案），上訴人並願按本院
卷一第364-365頁補償金額配賦表所示金額補償被上訴人等
情，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項、第5項
規定，訴請分割系爭土地【原審判決准予分割系爭00地號土
地及合併分割系爭00、00地號土地如原審判決附表二、附表
三及附圖所示（下稱甲案），被上訴人並應按原審判決附表
二「補償原告之金額」欄所示金額補償上訴人。上訴人不

服，提起上訴】。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有系爭00地號土地應予分割、系爭00、00地號土地應予合併分割如乙案所示。

二、被上訴人則以：坐落系爭00、00地號土地上之三合院公廳為三大房子孫祭祀祖先之所在，此部分土地不可單獨分配給上訴人，為使建物使用人與土地所有權人合一，系爭土地應按甲案分割較為適當。乙案將被上訴人分得土地割裂為許多區塊，上訴人分得土地卻保持完整，顯然不利被上訴人。且兩造分得土地本可經同段00-0地號土地對外通行，應無再劃設共有道路之必要，故乙案並不可採等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回，另請求更正原審判決附表二「補償原告之金額」欄所示之金額。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第126-127頁）：

(一)系爭土地相毗鄰，原登記情形如下：

- 1.系爭00地號土地之使用地類別為甲種建築用地、面積554.10平方公尺、108年1月公告土地現值每平方公尺新臺幣（下同）3,300元，共有人包括上訴人（權利範圍3之1）、詹鎮郎（權利範圍9分之1）、詹鎮坤（權利範圍9分之1）、詹邱英妹（權利範圍9分之1）、詹庚亮（權利範圍12分之1）、詹明藤（權利範圍12分之1）、詹雅君（權利範圍12分之2）。
- 2.系爭00地號土地之使用地類別為農牧用地、面積6,990.65平方公尺、108年1月公告土地現值為每平方公尺1,300元，共有人包括上訴人（權利範圍3之1）、詹鎮郎（權利範圍9分之1）、詹鎮坤（權利範圍9分之1）、詹邱英妹（權利範圍9分之1）、詹庚亮（權利範圍1200分之212）、詹明藤（權利範圍1200分之188）。
- 3.系爭00地號土地之使用地類別為農牧用地、面積5,609.37平方公尺、108年1月公告土地現值為每平方公尺1,300元，共有人包括上訴人（權利範圍3之1）、詹鎮郎（權利範圍9分之1）、詹鎮坤（權利範圍9分之1）、詹邱英妹

- (權利範圍9分之1)、詹明藤(權利範圍3分之1)。
- (二)系爭00、00地號土地上種植梨樹，耕種範圍按兩造先祖留下三大房分管，歷年來約略耕種管理範圍如原審判決附圖所示，其餘道路、建物之分布情形亦如原審判決附圖所示。
- (三)兩造另購買同段00之0地號土地作為連外道路使用。
- (四)系爭土地並無因使用目的不能分割之情形或契約訂有不分割之期限，惟兩造不能協議決定分割方法。
- (五)兩造同意系爭00、00地號土地合併分割。
- (六)兩造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院111年12月1日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷一第127頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

- (一)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，民法第823條第1項定有明文。查系爭00地號土地為兩造所共有，系爭00地號土地為上訴人、詹鎮郎、詹鎮坤、詹明藤所共有，系爭00地號土地為上訴人、詹鎮郎、詹鎮坤、詹庚亮、詹明藤所共有，各共有人應有部分如附表一、二「分割前權利範圍」欄所示，有土地建物查詢資料附卷可稽。系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，兩造亦未訂有不分割之期限，迄無法協議決定分割方法，為兩造所是認（見不爭執事項(四)），則上訴人訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有據。
- (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有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

01 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
02 人。以原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
03 有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共
04 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
05 有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
06 請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動
07 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
08 人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併
09 分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第1至6項分
10 別定有明文。再按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
11 量，但亦須以其方法適當者限。又法院裁判分割共有物，須
12 斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價
13 值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適
14 當(最高法院90年度台上字第1607號判決意旨參照)。

15 (三)關於系爭00地號土地之分割方法：

- 16 1.系爭00地號土地雖與系爭00、00地號土地相毗鄰，且部分
17 共有人相同，然系爭00地號土地之使用地類別為甲種建築
18 用地，與系爭00、00地號土地之使用地類別均為農牧用地
19 不同，屬依法令不得合併分割之情形（參見地籍測量實施
20 規則第224條第1項規定），上訴人請求單獨分割系爭00地
21 號土地，核與法律規定相符。
- 22 2.系爭00地號土地現坐落有鐵皮建物、鐵皮與RC構造相連建
23 物、三合院各一棟，各建物坐落位置如原審判決附圖紅色
24 虛線範圍內所示（照片見原審冠宏不動產估價報告書附件
25 三）。上訴人固主張應將上開三合院所坐落土地全部分配
26 予上訴人，並在三合院前側留設通往同段00-0地號土地之
27 共有道路，將其餘土地分配予其他共有人維持共有如乙案
28 所示等語。惟上開三合院正身設有公廳，公廳內擺放兩造
29 之祖先牌位供兩造祭祀（見本院卷二第27、128頁），非
30 專供上訴人一人使用；三合院左側護龍現由詹雅君分管，
31 更非供上訴人使用，乙案將上開三合院所坐落土地全部分

01 配予上訴人，顯然不符合系爭00地號土地之使用現況，恐
02 衍生上訴人與詹雅君間之拆屋還地糾紛，影響被上訴人權
03 益甚鉅。又兩造不論受分配取得系爭00地號土地之何一坵
04 塊，均得與受分配取得系爭00地號土地之坵塊合併利用，
05 並得經由與系爭00地號土地相毗鄰之同段00-0地號土地對
06 外通行，實無在系爭00地號土地另闢共有道路之必要。乙
07 案在系爭00地號土地所留設之共用道路純係便利上訴人一
08 人通行而已，卻將被上訴人所分得系爭00地號土地從中分
09 隔為兩坵塊，亦不利於被上訴人，是乙案並非妥適之分割
10 方案。

11 3.反觀甲案，雖未將系爭00地號土地分配予上訴人，然甲案
12 就系爭00地號土地之分割方法，實已將上訴人目前分管使
13 用之三合院右側護龍所坐落土地分配予上訴人，符合系爭
14 土地之使用現況，且上訴人未獲分配系爭00地號土地亦非
15 不得由被上訴人以金錢補償之（詳後述），被上訴人並同
16 意就系爭00地號土地按原應有部分比例繼續維持共有，以
17 使渠等將來得以整合利用系爭00地號土地與所受分配之系
18 爭00、00地號土地，堪認甲案為妥適之分割方案。

19 4.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
20 應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3
21 項所明定。查系爭00地號土地依甲案原物分割予被上訴人
22 按應有部分比例維持共有，上訴人則未受分配，被上訴人
23 自應依上開規定以金錢賠償未受分配之上訴人，以符公
24 允。原審就此曾囑託冠宏不動產估價師事務所鑑定系爭00
25 地號土地於110年9月8日之市場價格，經該所依比較法考
26 量系爭土地附近地區建地市場供需狀況、臨路情形（需通
27 過其他土地接3米道路）、面積大小等宗地條件後，評定
28 系爭土地之市場價格為每坪31,400元；另依土地開發分析
29 法，求得市場價格為每坪38,600元，最後評估系爭00地號
30 土地之市場價格為每坪32,800元，總價為5,497,779元，
31 上訴人權利範圍為3分之1，持有土地價格為1,832,595元

01 等，有估價報告書存卷足參，本院審酌上開鑑價方法均有所憑，鑑價結果自屬客觀可採。準此，系爭00地號土地採
02 甲案分割，被上訴人應分別補償上訴人之金額即如附表一
03 「補償上訴人之金額」欄所示，被上訴人對此金額之計算
04 結果亦俱無爭執（見本院卷一第124-125頁）。

05
06 (四)關於系爭00、00土地之分割方法：

07 1.按共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有
08 部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
09 意，得適用前項規定，請求合併分割，為民法第824條第5
10 項所明定。查系爭00、00地號土地相毗鄰，部分共有人相
11 同，全體共有人均同意系爭00、00地號土地合併分割（見
12 不爭執事項(五)），則上訴人請求合併分割系爭00、00地號
13 土地，於法自屬有據。

14 2.系爭00、00地號土地除有前開三建物坐落其上，部分土地
15 留設共用道路外，其餘土地均種植梨樹，各共有人耕種範
16 圍按兩造先祖留下三大房分管，歷年來約略耕種管理範圍
17 如原審判決附圖所示，此為兩造所不爭執（見不爭執事項
18 (二)）。甲、乙兩案就系爭00、00地號土地作為耕地使用部
19 分仍由兩造按使用範圍分割，前開鐵皮建物、鐵皮與RC構
20 造相連建物所坐落土地分歸被上訴人取得之分割方法均無
21 不同，但就前開三合院所坐落土地究係分歸何人取得？是
22 否留設共有道路？則互有歧異。上訴人主張應將前開三合
23 院所坐落土地全部分配予上訴人，並在三合院前側留設兩
24 條通往同段00-0地號土地之共有道路等語。惟承前所述，
25 前開三合院目前僅有右側護龍由上訴人分管使用，乙案將
26 前開三合院所坐落土地全部分配予上訴人，顯然不符合系
27 爭00、00地號土地之使用現況，影響被上訴人權益。又上
28 訴人現在系爭00地號土地上之分管範圍本即緊鄰同段00-0
29 地號土地，實無在系爭00、00地號土地另闢共有道路之必
30 要。乙案在系爭00、00地號土地所留設之共用道路純係便
31 利上訴人一人通行而已，卻將被上訴人所分得系爭00、00

01 地號土地從中分隔為數塊，過於零碎破裂，亦不利於被上
02 訴人，是乙案並非妥適之分割方案。

03 3.反觀甲案，係將上訴人目前分管使用之三合院右側護龍所
04 坐落土地分配予上訴人，其餘三合院所坐落土地分配予被
05 上訴人，除符合系爭土地之使用現況外，被上訴人並同意
06 就系爭00、00地號土地按原應有部分比例繼續維持共有，
07 以便於系爭土地之整合利用，且兩造按應有部分比例各自
08 分得坵塊形狀大致方整、均有臨路，價值應屬相當，是認
09 甲案方為妥適之分割方案。

10 五、綜上所述，本件上訴人訴請裁判分割系爭土地，於法有據，
11 原審准予判決系爭00地號土地依甲案原物分配予被上訴人按
12 應有部分比例維持共有，被上訴人並應補償上訴人如附表一
13 「補償上訴人之金額」欄所示之金額；系爭00、00地號土地
14 合併分割，依甲案原物分配予兩造如附表三所示，為適當之
15 分割方案。上訴人仍執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改
16 判，為無理由，應駁回其上訴。又原審判決附表二「補償原
17 告之金額」欄均有誤算、附表三「分割後面積」欄就詹庚
18 亮、詹明藤部分則有誤載，分別併予更正如本判決附表一
19 「補償上訴人之金額」欄、附表二「分割後面積」欄所示。
20 另詹邱英妹就系爭土地之應有部分均已分割繼承登記予詹鎮
21 坤、詹鎮郎，詹邱英妹所受分配土地應一併分歸詹鎮坤、詹
22 鎮郎取得，附此敘明。

23 六、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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，附此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 4 日

28 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

29 法官 莊嘉蕙

30 法官 林筱涵

31 正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 呂安茹

中華民國 113 年 12 月 9 日

附表一：系爭00地號土地分割方案（甲案）

所有權人	分割前權利範圍	受分配土地	分割後權利範圍	補償上訴人之金額	計算式：
詹泉源	3分之1	無	無	無	--
詹鎮郎	9分之1	原審判決附圖範圍丙（554.10m ² ）	加計繼承自詹邱英妹之應有部分，詹鎮郎、詹鎮坤分割前權利範圍合計各為6分之1，分割後權利範圍合計各為4分之1	詹鎮郎、詹鎮坤分別補償上訴人458,150元、458,149元	1,832,595×1/4 = 458,148.75（金額略作調整，以取整數，並使總金額相符）
詹鎮坤	9分之1				
起訴時：詹邱英妹（已歿） 本院言詞辯論終結時：詹鎮郎、詹鎮坤	詹邱英妹應有部分9分之1分割繼承登記予詹鎮郎、詹鎮坤各18分之1				
詹庚亮	12分之1				
詹明藤	12分之1		8分之1	229,073元	1,832,595×1/8 = 229,074.375（金額略作調整，以取整數，並使總金額相符）
			8分之1	229,074元	

(續上頁)

01

詹雅君	12分之2		8分之2	458,149元	$1,832,595 \times 2 / 8 = 458,148.75$ (小數點以下四捨五入)
合計				1,832,595元	

02

附表二：系爭00、00地號土地分割方案（甲案）

03

所有權人	系爭00地號土地分割前權利範圍(5609.37m ²)	系爭00地號土地分割前權利範圍(6990.65m ²)	受分配土地	分割後權利範圍	分割後面積
詹泉源	3分之1	3分之1	原審判決附圖範圍A1、A2(合計4,200m ²)	1分之1	4,200m ²
詹鎮郎	9分之1	9分之1	原審判決附圖範圍B1、B2、B3、B4、B5(合計8400.02m ²)	加計繼承自詹邱英妹之應有部分，詹鎮郎、詹鎮坤分割前權利範圍合計各為6分之1，分割後權利範圍合計各為4分之1	加計繼承自詹邱英妹之應有部分，詹鎮郎、詹鎮坤分割後面積合計各為2100.005m ²
詹鎮坤	9分之1	9分之1			
起訴時：詹邱英妹(已歿) 本院言詞辯論終結時：詹鎮郎、詹鎮坤	詹邱英妹應有部分9分之1分割繼承登記予詹鎮郎、詹鎮坤各18分之1	詹邱英妹應有部分9分之1分割繼承登記予詹鎮郎、詹鎮坤各18分之1			
詹庚亮	無	1200分之212			
詹明藤	3分之1	1200分之188		50400080分之7410089 50400080分之17789951	1235.016m ² 2964.994m ²