

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第288號

上訴人

即被上訴人 吳大倫
吳大潭
吳大洲

共同

訴訟代理人 詹志宏律師

被上訴人即

上訴人 林同安

被上訴人即

視同上訴人 簡增恒
胡萬雄
吳靜惠

0000000000000000

吳昧
簡上洵

兼上五人

共同

訴訟代理人 胡樹智
林正忠

被上訴人即

視同上訴人 張淵傑

上九人共同

訴訟代理人 何志揚律師

複代理人 江伊莉律師

被上訴人即

視同上訴人 吳來發
吳彩鳳
瀚霖聯合建設有限公司

0000000000000000

法定代理人 廖本偉

訴訟代理人 吳宜星律師

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4月21日臺灣南投地方法院110年度訴字第111號第一審判決提起上訴，本院於中華民國113年4月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落南投縣○○市○○段○○○○○○地號、地目田、面積七六七平方公尺土地，應分割為如附圖（即南投縣南投地政事務所民國一一〇年八月四日土地複丈成果圖）所示，按附表二所示取得面積分歸兩造各自取得或保持共有。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一所示比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、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款定有明文。而性質上必須合一確定之共同訴訟，依法一人有上訴者，應視與全體所為之上訴同。本事件為請求分割共有物之訴訟，其訴訟標的對於全體共有人必須合一確定；另本事件於原審，係坐落南投縣○○市○○段000○○0地號土地（下稱系爭土地）共有人中之吳大倫、吳大潭、吳大洲（下合稱吳大倫等3人）列名為原告，以其餘共有人即林同安、簡增恒、胡萬雄、吳靜惠、吳昧、簡上洧、胡樹智、林正忠、張淵傑（下合稱林同安等9人）、瀚霖聯合建設有限公司（下稱瀚霖公司）、吳彩鳳、吳來發為被告，請求判決分割系爭土地。經原審判決後，雖僅吳大倫等3人、林同安分別提起第二審上訴，惟依照前揭規定，林同安上訴之效力應及於同造之其餘共有人，其等均應同列為視同上訴人予以裁判。

二、言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，除不到場之當事人未於相當時期受合法之通知；當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由；到場之當事人於法院應依職權調查之事項，不能為必要之證明；到場之當事人所提出之聲明、事實或證據，未於相當時期通知他造等情形外，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1

項前段、第386條分別定有明文。上開規定並為第二審程序所準用，亦為同法第463條所明定。吳彩鳳、吳來發均經合法通知，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，爰依吳大倫等3人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

一、兩造爭執要旨：

(一)吳大倫等3人主張：系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，系爭土地無因物之使用目的不能分割情事，且兩造並未訂有不分割契約，因無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定，請求分割系爭土地。而如附圖即南投縣南投地政事務所(下稱南投地政)民國110年8月4日土地複丈成果圖所示分割方案，符合絕大多數共有人之意願，瀚霖公司於原審主張如原審判決附圖二所示分割方案，其所分得編號B之面積高達77平方公尺，遠逾其原應有部分1/96，不僅未符合民法第824條規定以原物分配為原則，例外始得以金錢補償未能按其應有部分獲分配共有人之規定，亦不符多數共有人意願及利益，且瀚霖公司於本事件上訴後，亦已同意如附圖所示方案。是系爭土地應依如附圖所示方案分割，始為妥適，兩造就分得之部分，亦無庸互為補償等語。並上訴聲明：如主文所示。

(二)林同安等9人陳述主張之分割方法及上訴聲明，均同吳大倫等3人；瀚霖公司陳述主張之分割方法，亦同吳大倫等3人，並上訴答辯聲明：駁回上訴；吳彩鳳未於言詞辯論期日到場，據其於原審陳述主張之分割方法，亦同吳大倫等3人；吳來發未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

二、到場兩造於本院審理中不爭執事項（見上訴卷371-372頁；本院依判決格式修正或增刪文句）：

(一)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示。

(二)系爭土地無不能分割之情事，共有人間亦無不分割契約，且就分割方法未能達成協議。

- (三)系爭土地地形略呈T形，地勢平坦，為都市計畫內之道路用地，目前已納入南投縣政府變更(含南崗地區)都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案之編號變12號，以跨區市地重劃方式辦理整理開發，現尚在內政部都市計畫委員會專案小組進行審議中；系爭土地上僅有雜草，目前為無人使用之狀態；又系爭土地可經由北側之南投縣南投市竹林路一街(下稱竹林路一街)對外通行，其餘三側均未臨路。
- (四)與系爭土地相鄰之坐落南投縣○○市○○段000○○0000○○地號土地(下合稱381之1等2筆土地)為瀚霖公司所有，並為相鄰同段381-16、381-17、381-21地號土地(下合稱381之16等3筆土地)之共有人。
- (五)系爭土地及381-16等3筆土地共有人中之簡增恒、胡萬雄、胡樹智、林正忠、吳彩鳳、吳昧、吳靜惠(下稱簡增恒等7人)，均曾出具土地使用同意書予瀚霖公司，同意該公司於上開土地內施作道路工程，以提供公眾通行。
- (六)除未曾到場之吳來發外，其餘兩造均同意以附圖所示方案分割，並按附表二所示取得面積分歸兩造各自取得或保持共有；且除吳來發外，其餘兩造均同意就分得之部分，無庸互為補償。
- (七)瀚霖公司於109年8月11日，將系爭土地應有部分1/96與其他土地，共同設定擔保本金最高限額新臺幣(下同)4,200萬元之抵押權，予南投縣名間鄉農會(下稱名間鄉農會)。
- 以上雙方所不爭執之事實，並有土地登記第一類謄本(見原審卷51-57頁、405-413頁、上訴卷153-179頁、315-323頁)、土地使用分區證明書(見原審卷97頁)、南投地政110年4月19日投地一字第1100001804號函(見原審卷105頁)、土地建物查詢資料(見上訴卷355-359頁、363-364頁)、南投縣政府112年7月31日府建都字第1120179464號函(見上訴卷149-150頁)、現場照片(見原審卷99-101頁、119-123頁)、土地使用同意書(見原審卷165-177頁)、空拍圖(見上訴卷195-199頁)可證，復據原審法官於111年5月17日囑託南投地政派員會同勘驗並為測量，製有勘驗筆錄、拍攝現場照片(見原

審卷147-150頁)暨土地複丈成果圖(即附圖)可稽，應堪信為真正，上開事實，本院並均採為判決之基礎。

三、得心證之理由：

- (一)除法令另有規定、因物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限者外，共有人得隨時請求分割共有物。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
①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；
②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，如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。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823條第1項、第824條第2項、第3項、第4項分別定有明文。定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等情形，為適當公平之分割(最高法院112年度台上字第618號、第2697號判決意旨參照)。
- (二)兩造共有之系爭土地既無不能分割之情事，共有人間亦無不分割契約，且就分割方法未能達成協議，依民法第823條、第824條之規定，吳大倫等3人求為判決分割系爭土地，即無不可。
- (三)本院審酌系爭土地之共有型態、共有物之性質、共有物之形狀、通路、地上物、當事人之意願、應有部分面積、各共有人間之經濟利益、未來之利用等情，認為系爭土地依附圖所示方案為分割，並按附表二所示取得面積分歸兩造各自取得或保持共有，最為公平妥適，理由如下：
 - (1)系爭土地之地目固為「田」(見上訴卷355-359頁之土地建物查詢資料)，但該土地既屬於都市計畫內之道路用地，尚非農業發展條例第3條第11款所稱耕地，亦即非依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，應不受同條例第16條關於分割面積與

筆數之限制(參原審卷105頁南投地政110年4月19日投地一字第1100001804號函)。

- (2)吳大倫等3人、林同安等9人、吳彩鳳於本事件審理期間，就系爭土地之分割取得部分，均表明願與吳來發繼續保持共有，僅需將瀚霖公司之部分，分配由該公司單獨取得之意願，並獲瀚霖公司同意，而吳來發之應有部分面積僅約16平方公尺(計算式： $767 \times 1/48 = 15.98$)，在吳來發無相鄰土地可合併利用之情形下，如將吳來發之應有部分單獨分出，成為難以有效利用之土地，對其實屬不利，是在考量絕大多數共有人之意願及共有人之利益，應將系爭土地分割成2筆，除瀚霖公司獲分配之部分，由其單獨取得外，其餘當事人取得之土地，則應繼續保持共有。
- (3)系爭土地地形略呈T形，地勢平坦，其上僅有雜草，目前為無人使用之狀態，分割時自無需考慮地勢及地上物保留之問題。而瀚霖公司之應有部分面積固僅約8平方公尺(計算式： $767 \times 1/96 = 7.99$)，惟與系爭土地相鄰之381之1等2筆土地為該公司所有，並為相鄰之381之16等3筆土地之共有人，其所分得之部分，如能與上開土地相鄰，應可合併使用以增加經濟效益；另系爭土地及381-16等3筆土地共有人中之簡增恒等7人，既均曾出具土地使用同意書予瀚霖公司，同意該公司於上開土地內施作道路工程，以提供公眾通行，則未來瀚霖公司應有不小之機會，繼續整合上開土地共有人之意見，做整體規畫利用；況系爭土地為都市計畫內之道路用地，目前已納入南投縣政府變更(含南崗地區)都市計畫(公共設施專案通盤檢討)案之編號變12號，以跨區市地重劃方式辦理整理開發，將來配合開發成為道路用地，殆可預期。是以，依瀚霖公司換算之應有部分面積，將該公司應分得之部分，單獨分配於系爭土地東北側，使之與381之1等2筆土地、381之16等3筆土地相鄰，並將其餘土地分配由其他共有人按原應有部分，亦即如附圖所示方案分割，非但符合絕大多數共有人之意願，亦最為公平妥適。
- (4)系爭土地依附圖所示方案為分割後，兩造取得土地面積均與其等應有部分相同，且均直接面臨北側之竹林路一街，衡諸

前開客觀情狀，兩造取得之各土地間應無差價存在，且除未曾到庭之吳來發外，其餘兩造均已同意就分得之部分，無需互為補償，則兩造就其分得部分，應無庸命為金錢補償。

(四) 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響；但有權利人經共有人告知訴訟而未參加之情形，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第1項及第2項第3款分別定有明文。瀚霖公司於109年8月11日，將系爭土地應有部分1/96與其他土地，共同設定擔保本金最高限額4,200萬元之抵押權，予名間鄉農會，並經吳大倫等3人向原審聲請對名間鄉農會告知訴訟（見原審卷205-208頁），惟經告知後（見原審回證卷未編頁碼之送達證書），迄未表明參加訴訟，則依照前開說明，名間鄉農會就系爭土地應有部分之上開抵押權，依法自僅得轉載於瀚霖公司分配取得如附圖所示編號B之土地。

(五) 綜上所述，系爭土地以如附圖所示方案為分割，並按附表二所示取得面積分歸兩造各自取得或保持共有，最為公平妥適，原審未及審酌到場兩造上訴後，已達成按附圖所示方法分割之共識，而依瀚霖公司原審主張之方法（即原審判決附圖二）分割並命互為價格補償，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應予准許，爰廢棄改判如主文第1、2項所示。

(六) 因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。而分割之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一造起訴請求分割，均無不可；另兩造之行為，均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要；是以本院認本件之訴訟費用應由兩造按其應有部分即如附表一所示比例分擔，較為公允。

四、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本案判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

丙、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、第

385條第1項前段、第450條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 8 日

民事第三庭 審判長法官 許旭聖

法官 莊嘉蕙

法官 劉長宜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 何佳錡

中 華 民 國 113 年 5 月 8 日

附表一：

土地坐落：南投縣○○市○○段000○○地號土地				
編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔	備註
1	簡增恒	48分之7	48分之7	
2	胡萬雄	16分之1	16分之1	
3	胡樹智	16分之1	16分之1	
4	林同安	8分之1	8分之1	
5	林正忠	8分之1	8分之1	
6	吳大洲	24分之1	24分之1	原共有人陳金言於111年12月23日死亡，由左列繼承人繼承並共同共有1/8，嗣於112年2月8日以分割繼承為原因取得應有部分各1/24。
7	吳大倫	24分之1	24分之1	
8	吳大潭	24分之1	24分之1	
9	吳彩鳳	96分之1	96分之1	
10	吳來發	48分之1	48分之1	
11	吳昧	48分之1	48分之1	
12	吳靜惠	48分之2	48分之2	
13	簡上洧	8分之1	8分之1	
14	張淵傑	8分之1	8分之1	
15	瀚霖聯合建設有限公司	96分之1	96分之1	

附表二：

編號	共有人	分得土地（附圖所示編號及面積）	應有部分比例
1	簡增恒	編號A、面積759平方公尺	95分之14
2	胡萬雄		95分之6
3	胡樹智		95分之6
4	林同安		95分之12
5	林正忠		95分之12
6	吳大洲		95分之4
7	吳大倫		95分之4
8	吳大潭		95分之4
9	吳彩鳳		95分之1
10	吳來發		95分之2
11	吳昧		95分之2
12	吳靜惠		95分之4
13	簡上涓		95分之12
14	張淵傑		95分之12
15	瀚霖聯合建設有限公司	編號B、面積8平方公尺	全部