臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第337號

上　訴　人　徐森慶

000000000000000000

訴訟代理人　王國棟律師

　　王柏硯律師

　　林銘翔律師

上　訴　人　徐肇芳

被 上訴 人　徐淑娟

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　徐丞玉

被 上訴 人　王林明珠

　　蕭林明達

　　林進益

　　林進通

　　林宇碩（原名林永承、林恩輝）

000000000000000000

　　林金葉

　　林貴華

　　林進聰

　　林進隆

　　林素絨

　　林美利

000000000000000000

　　劉雨松

　　劉國華

　　謝劉素甘

　　劉素妙

　　林錦宗

　　陳釋嬌

林鴻森
林鴻志
林沂臻

林錦篇
林錦堂（原名林心炯）

徐慶堂

林秀鳳
林秀□
林木松
林木金

林滄璘
林柏舟
宋惠蓮

宋惠勛
宋瑟鈴
宋錦芳
宋麗玲
林立偉

林燕鈴

林佩馨
林沛雯
000000000000000000
000000000000000000
林建豪
林永山
高延傑
000000000000000000
高延華
高雅屏

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5月5日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2371號第一審判決，提起上訴，本院於115年1月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決第五項廢棄。

兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積699.32平方公尺）分割如附圖一及附表二所示。

上訴人徐森慶、被上訴人徐淑娟並應按附表二之㈠所示金額補償其他被上訴人。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表四所示比例分擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、本件分割共有物事件，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。是上訴人徐森慶提起上訴之效力，及於同造未提起上訴之徐肇芳，爰將之併列為上訴人。

貳、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。此觀民事訴訟法第254條第1項、第2項規定自明。是分割共有物訴訟繫屬中，共有人將其應有部分移轉登記予第三人，該受移轉登記之第

三人倘未經合法承當訴訟，本於當事人恆定原則，移轉人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為而受分配，法院亦應按原共有關係為共有物之分割（最高法院110年度台上字第2060號判決意旨參照）。查被上訴人林秀鳳、林秀眞、林木松、林木金、林滄璘、林立偉（下稱林秀鳳等6人）、徐肇芳於本件訴訟繫屬中，分別將其所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附表一編號2、6至10、17所示應有部分移轉登記予徐森慶；另徐慶堂亦於將其如附表一編號18所示應有部分移轉登記予徐淑娟等情，有土地登記第一類謄本、土地買賣契約書、臺中市地籍異動索引、土地建物查詢資料附卷可稽（見本院卷一第299頁、第315至321頁、第339頁、卷二第171至187頁、本院限閱卷第29至31頁），除徐森慶與林秀鳳等6人在本件訴訟係居於對立之地位，利害相反，應無承當訴訟規定之適用外，徐森慶、徐淑娟復未分別聲請代徐肇芳、徐慶堂承當訴訟，則本於當事人恆定主義之原則，林秀鳳等6人、徐肇芳、徐慶堂仍可繼續以本人名義實施訴訟行為，不影響訴訟進行。

參、徐肇芳、王林明珠、蕭林明達、林進益、林進通、林宇碩、林金葉、林貴華、林進聰、林進隆、林素絨、林美利、劉雨松、劉國華、謝劉素甘、劉素妙、林錦宗、陳釋嬌、林鴻森、林鴻志、林沂臻、林錦篇、林錦堂、徐慶堂、林秀鳳等6人、林柏舟、宋惠蓮、宋惠勛、宋瑟鈴、宋錦芳、宋麗玲、林燕鈴、林佩馨、林沛雯、林建豪、林永山、高延傑、高延華、高雅屏經合法通知，均未於本院最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依徐森慶、徐淑娟之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、上訴人主張：兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所示。系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，並無依法令或物之使用目的不能分割之情事，且兩造就系爭土地並無不分割之約

定，惟無法協議分割。爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為按甲案即如附圖一及附表二所示方法為分割，並依附表二之㈠為差額補償之判決。

貳、被上訴人部分：

一、徐淑娟：希望採如附圖二及附表三之乙案分割。倘依上訴人所提方案，伊母親即訴外人徐素娥、胞姊所有坐落同段218、219地號土地（下分稱218、219地號土地）因無法經由南側對外通行，將成為袋地。若認為乙案不可採，則希望採丙案，即由伊分得系爭土地，再金錢補償其他共有人等語，資為抗辯。

二、林進聰部分：同意上訴人於113年3月6日民事陳報狀提出之方案，但希望能保留道路供通行等語。

三、其他共有人則未到庭對分割方案表示意見，亦未提出其他分割方案。

參、本院之判斷：

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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示等情，有地籍圖謄本、土地登記第一類謄本、土地建物查詢資料附卷可稽（見原審卷一第61至71頁、本院限閱卷第29至31頁），且為到庭之兩造所不爭執，足見系爭土地並無依法令不得分割之情。又系爭土地無因使用目的不能分割情事，兩造亦無不分割之約定，然未能達成分割之協議，復為到庭之兩造所不爭執，則上訴人依前揭規定，請求判決分割系爭土地，自應准許。

二、次按依民法第824條第2項、第3項規定為裁判分割共有物之方法有三：㈠以原物分配於各共有人。㈡變賣共有物以價金分配於各共有人。㈢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，得以價金補償之。又按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各

部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。

三、查系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，為農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款所定之耕地，系爭土地之分割自應適用該條例第16條之規定。又系爭土地於89年1月4日農發條例修正前為訴外人徐芳義等11人共有，嗣於農發條例施行後陸續移轉登記為徐森慶等17人共有，依耕地分割執行要點第9點、第11點第1項規定，分割宗數僅得分割為11筆土地（即不得超過農發條例施行前之共有人人數），且分割後得為單獨所有或維持共有等情，有臺中市太平地政事務所112年11月8日平地一字第1120008347號函及前揭地籍異動索引在卷可參（見本院卷一第229、230頁、卷二第177至187頁），準此，系爭土地原即為共有土地，於農發條例修正後，共有關係未曾終止、消滅，則其分割宗數應以農發條例修正前之共有人人數為上限，亦即可分割為11筆土地，應可認定。

四、系爭土地現況為空地及雜木，東側部分作為道路使用，北側有擋土牆、坡坎，高度落差約4公尺等情，為到庭之兩造所不爭執；又系爭土地東側往北經過坐落同段16地號國有土地（下稱16地號土地），往南經過坐落同段216地號土地之4米新城路內巷道，非臺中市政府建設局認定有案之既成道路，惟現況道路開放公眾通行使用，臺中市太平區公所（下稱太平區公所）於103年間有管養紀錄；系爭土地東臨坐落同段210地號土地（下稱210地號土地），則為臺中市政府建設局75-1374至1375號建造執照套繪有案之法定空地等情，有土地登記第二類謄本、臺中市政府建設局113年8月21日局授建養工屯字第11300432964號函、同年月13日中市都測字第1130185941號函及所附建造執照平面圖、臺中市○○區○○○區○○○○0000000000號函在卷可稽（見本院卷一第365頁、卷二第65至77頁）；又系爭土地西側、西南側均與私人土地毗鄰，未臨可對外聯絡之道路，僅可由東側土地連接4米新

城路內巷道經由長龍路1段對外通行等情，有空間地圖在卷可證（見本院卷二第211頁）；再者，系爭土地南臨徐淑娟母親徐素娥所有之坐落同段218地號土地（下稱218地號土地）、其胞姊所有坐落同段219地號土地（下稱219地號土地），東南則臨徐森慶與他人共有坐落同段214、215、216地號土地等情，有土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷一59頁、卷二第57頁），而218地號土地須經由系爭土地再對外通行等情，為到庭之兩造所不爭執。基上，系爭土地因擋土牆橫阻，致無法直接由北側經由16地號土地對外通行，西側、南側亦無鄰接道路，僅能經由東側土地連接4米新城路內巷道、長龍路一段對外通行，應可認定。

五、次查，系爭土地上並無建物，為徐森慶、徐淑娟所是認（見原審卷一第249頁）；又該土地南北距離為中段較長，漸往兩側縮減呈三角形之不規則狀，若將土地細分為多宗土地，將使分得兩側土地之共有人因土地過於狹長，不能為適宜之規劃、使用，將減損其經濟效益。又系爭土地共有人除徐森慶、徐淑娟2人積極表示欲分得系爭土地外，其餘共有人並未提出具體分割方案，表明要分得系爭土地特定位置；至林進聰雖曾到庭表示同意上訴人於113年3月6日民事陳報狀提出之方案，但希望能保留道路供通行云云，然該方案將系爭土地以南北向縱切成3筆土地，分別由徐森慶、徐淑娟、林進聰單獨取得，然林進聰為原共有人林李端之繼承人之一，於林李端遺產分割前，公同共有關係未消滅，當無從單獨分得系爭土地之一部，且該方案造成除東側之土地外，其餘2宗土地於分割後均成為無法連接道路之袋地，顯非適宜，亦為上訴人摒棄不採，林進聰復未再提出保留通路之具體方案供本院審酌，自難採取。又徐淑娟另提出乙案（即附圖二及附表三），主張將系爭土地分成編號A、B部分2宗土地，其中編號B部分土地由徐淑娟分得，編號A部分土地則分由徐森慶、徐淑娟以應有部分比例各2分之1維持共有。然自編號A部分土地之位置南臨216、218地號土地乙節觀之，乙案由徐

森慶與徐淑娟共有編號A部分土地之目的，無非僅係要讓徐森慶與他人共有之216地號土地得經由該地對外通行，則在徐森慶未單獨受分配土地之情形下，卻要求其就編號A部分土地與徐淑娟維持共有，以達供徐森慶周圍土地通行之目的，顯非公允。反觀徐森慶主張之甲案，將系爭土地以東西向分割為面積相同之北側編號B部分土地、南側編號C部分土地，並預留東側之編號A部分土地連接4米新城內巷道、長龍路1段供編號B、C部分土地通行使用，由徐森慶、徐淑娟維持共有，應較為公平合理。又審酌甲案之編號C部分土地南側即為徐淑娟母親所有之218地號土地、其胞姊所有219地號土地，且徐淑娟自承徐素娥擬於取得農地農用證明文件後，將218地號土地所有權移轉登記予徐淑娟等情（見本院卷二第224頁），則如將編號C部分土地分歸徐淑娟所有，其自可與相鄰近之218地號土地合併為最大效益之使用。是採甲案，由徐森慶、徐淑娟分別分得編號B、C部分土地，應屬較為公平適當之方式。

六、按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。又共有物之原物分割，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年度台上字第2676號判決意旨參照）。經查，本院以原物分割而採如附圖一及附表二所示之甲案分割，考量部分共有人未分得土地，及分得土地之徐森慶、徐淑娟就分得部分之價值有所差異，經囑託駿豐不動產估價師事務所鑑定系爭土地依如附圖一所示方案分割後，徐森慶、徐淑娟分得土地價值及應補償金額結果，如附

表二之㈠所示，有該所不動產估價報告書在卷可憑（置於卷外，見該報告書上訴人徐森慶-甲方案，摘要第4頁）。茲審酌該估價報告書，乃就系爭土地進行現場勘察，並考慮一般因素、市場概況、區域因素、個別因素，並採用比較法估價而為鑑定，應屬客觀可採。徐淑娟雖就上開鑑定結果表示其與徐森慶均希望單獨取得之編號B部分土地單價高於其2人均不願分得之編號C部分土地，並不合理云云。惟查，觀之該估價報告書之擬分割分案各筆土地價格調整表，無論面積、形狀、寬深度比、臨路情形、臨路寬度、總價與單價關係部分，編號B、C部分土地之條件均相若，最大差異乃在編號B部分土地內有坡坎及擋土牆，造成其使用上之限制（見估價報告書第36頁），是估價報告書認定編號C部分土地之單價應高於編號B部分土地，尚屬有據。從而，徐森慶、徐淑娟應分別補償其餘共有人之金額，應如附表二之㈠所示。

七、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，訴請裁判分割共有之系爭土地，於法有據，應予准許。本院審酌共有人之意願、系爭土地面積達699.32平方公尺，性質上並無不能或難以原物分割之情形，並斟酌其經濟效用及全體共有人之利益等情狀，認系爭土地依如甲案即附圖一及附表二所示方式分割，並按如附表二之㈠所示金額互為補償為適當。原判決將系爭土地變價分配之分割方法尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

八、末按，分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平，故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造依如附表四所示應有部分比例負擔，較為合理，附此敘明。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　25　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　李佳芳

法　官　郭妙俐

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　涂村宇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　3　　日

附表一

編號	共有人	應有部分比例	備註
1	徐森慶	231056/860160	於訴訟繫屬中受讓取得編號6至11、17之應有部分
2	徐肇芳	147056/860160	已於113年2月20日移轉登記予徐森慶
3	徐淑娟	47723/161280	於訴訟繫屬中受讓取得編號18之應有部分
4	王林明珠、蕭林明達、林進益、林進通、林永承、林金葉、林貴華、林進聰、林進隆、林素絨、林美利、劉雨松、劉國華、謝劉素甘、劉素妙、林燕鈴、林佩馨、林沛雯、林建豪、林永山	56320/860160（公同共有）	林李端之繼承人

5	林錦宗、陳釋嬌、林鴻森、林鴻志、林沂臻、林錦篇、林錦堂、高延傑、高延華、高雅屏	7280/860160（公同共有）	林溪池之繼承人
6	林秀鳳	11/3528	已於113年3月27日移轉登記予徐森慶
7	林秀□	11/3528	
8	林木松	11/3528	
9	林木金	11/3528	
10	林滄璘	11/3528	
11	林柏舟	11/3528	
12	宋惠蓮	19712/860160	
13	宋惠勛	19712/860160	
14	宋瑟鈴	19712/860160	
15	宋錦芳	19712/860160	
16	宋麗玲	19712/860160	
17	林立偉	11/3528	已於113年3月27日移轉登記予徐森慶
18	徐慶堂	46592/860160	已於112年1月3日移轉登記予徐淑娟

附表二（甲案）

編號	面積	共有人（權利人）	備　　註
A	34.74	徐森慶、徐淑娟持分各1/2	均含訴訟繫屬後受讓取得之應有部分
B	332.29	徐森慶	
C	332.29	徐淑娟	

附表二之㈠（甲案之補償金額；單位：新臺幣）

編號	共有人	找補金額	
		應補償金額	受補償金額
1	徐森慶	8萬6,664元	
2	徐淑娟	43萬3,677元	
3	王林明珠、蕭林明達、林進益、林進通、林永承、林金葉、林貴華、林進聰、林進隆、林素絨、林美利、劉雨松、劉國華、謝劉素甘、劉素妙、林燕鈴、林佩馨、林沛雯、林建豪、林永山公同共有		17萬7,780元
4	林錦宗、陳釋嬌、林鴻森、林鴻志、林沂臻、林錦篇、林錦堂、高延傑、高延華、高雅屏公同共有		2萬2,980元
5	林柏舟		8,466元
6	宋惠蓮		6萬2,223元
7	宋惠勛		6萬2,223元
8	宋瑟鈴		6萬2,223元

9	宋錦芳		6萬2,223元
10	宋麗玲		6萬2,223元
合計		52萬0,341元	52萬0,341元

附表三（乙案）

編號	面積	擬分配之共有人	備　　註
A	60.72	徐森慶、徐淑娟持分各1/2	均含訴訟繫屬後受讓取得之應有部分
B	638.60	徐淑娟	

附表三之㈠（乙案之補償金額；單位：新臺幣）

編號	共有人	找補金額	
		應補償金額	受補償金額
1	徐森慶		113萬2,401元
2	徐淑娟	165萬1,001元	
3	王林明珠、蕭林明達、林進益、林進通、林永承、林金葉、林貴華、林進聰、林進隆、林素絨、林美利、劉雨松、劉國華、謝劉素甘、劉素妙、林燕鈴、林佩馨、		17萬7,185元

	林沛雯、林建豪、林永山公同共有		
4	林錦宗、陳釋嬌、林鴻森、林鴻志、林沂臻、林錦篇、林錦堂、高延傑、高延華、高雅屏公同共有		2萬2,903元
5	林柏舟		8,437元
6	宋惠蓮		6萬2,015元
7	宋惠勛		6萬2,015元
8	宋瑟鈴		6萬2,015元
9	宋錦芳		6萬2,015元
10	宋麗玲		6萬2,015元
合計		165萬1,001元	165萬1,001元

附表四（訴訟費用分擔比例）

編號	共有人	訴訟費用分擔比例
1	徐森慶	3593/7840
2	徐淑娟	56459/161280
3	王林明珠、蕭林明達、林進益、林進通、林永承、林金葉、林貴華、林進	56320/860160（連帶負擔）

	聰、林進隆、林素絨、林美利、劉雨松、劉國華、謝劉素甘、劉素妙、林燕鈴、林佩馨、林沛雯、林建豪、林永山	
4	林錦宗、陳釋嬌、林鴻森、林鴻志、林沂臻、林錦篇、林錦堂、高延傑、高延華、高雅屏（連帶負擔）	7280/860160（連帶負擔）
5	林柏舟	11/3528
6	宋惠蓮	19712/860160
7	宋惠勛	19712/860160
8	宋瑟鈴	19712/860160
9	宋錦芳	19712/860160
10	宋麗玲	19712/860160