

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第384號

上訴人 賴建兆

視同上訴人 賴美惠

被上訴人 賴裕峯

訴訟代理人 歐嘉文律師

複代理人 施竣凱律師

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7月3日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3998號第一審判決提起上訴，本院於112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決（除確定部分外）廢棄。

兩造共有臺中市○○段○○○段0000地號、0000-0、0000-0地號土地應合併分割如附圖所示，並依附表四所示分配予各共有人，及由被上訴人依附表五所示金額補償上訴人賴建兆、視同上訴人賴美惠。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由上訴人賴建兆、視同上訴人賴美惠、被上訴人各負擔3分之1。

事實及理由

壹、程序事項：

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。本件被上訴人於原審以賴建兆、賴美惠為共同被告，訴請裁判分割兩造共有如附表一所示土地（下稱系爭土地），其訴訟標的法律關係對於共同訴訟人之各人必須合一確定，故賴建兆提起上訴，依上開規定，其上訴效力自應及於同造其餘共有人賴美惠，爰併列賴美惠為視同上訴人。

貳、實體事項：

01 一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分各3分之1，
02 共有人就系爭土地無法達成協議分割，復未訂立不分割契
03 約，系爭土地亦無因法令限制或使用目的不能分割之情事，
04 爰依民法823條第1項規定請求裁判分割。伊並主張系爭土地
05 應合併分割如附圖即○○市○○地政事務所收件日期文號民
06 國000年0月00日○○○字第000000號土地複丈成果圖，並依
07 附表二所示分配予兩造，及由賴建兆按附表三所示金額補償
08 伊與賴美惠（下稱甲方案）等語。

09 二、上訴人部分

10 (一)、賴建兆則以：系爭土地應以抽籤方式，較為公平。如不抽
11 籤，因被上訴人先前已擅自將兩造母親○○○所有位在系爭
12 土地北側之同段0000地號土地過戶，如將系爭土地北側土地
13 分歸被上訴人，被上訴人與0000地號土地合併後有完整之8
14 分地，且不致將伊分在被上訴人該2筆土地中間，徒增兩造
15 摩擦與衝突，故由伊取得系爭土地西南側部分土地即分割如
16 附圖，並依附表四所示分配予兩造，再由被上訴人按附表五
17 所示金額補償伊與賴美惠（下稱乙方案）。

18 (二)、賴美惠則以：伊同意系爭土地依附圖分割，但兩造為兄妹關
19 係，應以抽籤方式決定較為公平等語置辯。

20 三、原審判決系爭土地應依甲方案分割。上訴人就分割方案不服
21 提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地應分割如附
22 圖所示，分得位置應由三人抽籤決定。被上訴人之答辯聲
23 明：上訴駁回【原判決就○○市○○區○○段000地號土地
24 及同段000建號建物判決分割部分，業經上訴人撤回上訴，
25 未在本院審理範圍，不予贅述】。

26 四、得心證之理由：

27 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
28 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
29 在此限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
30 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
31 人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第

01 824條第2項分別定有明文。查，系爭土地為兩造共有，應有
02 部分均各為3分之1，系爭土地使用分區均為山坡地保育區，
03 使用地類別為農牧用地，面積如附表一所示等情，有土地登
04 記謄本在卷可稽（見原審卷(一)第33至43頁）。又參諸土地登
05 記謄本之記載，系爭土地係兩造於000年0月29日以繼承原因
06 取得（原因發生日期000年0月17日，見土地登記謄本所載原
07 因發生日期及登記原因），係農業發展條例89年1月4日修正
08 施行後所繼承之耕地，依據該條例第16條第1項第3款規定，
09 得分割為單獨所有，不受每宗耕地分割後每人所有面積達
10 0.25公頃之限制；又系爭土地並無因物之使用目的不能分割
11 之情形，兩造亦無不分割之約定等情，而兩造未能達成協議
12 致無從協議分割，是以上訴人訴請裁判分割系爭土地，自應
13 准許。

14 (二)、又分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
15 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
16 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受
17 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
18 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
19 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
20 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
21 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原
22 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
23 之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有
24 規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數
25 不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應
26 有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分
27 割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第
28 824條第2至6項定有明文。且按分割共有物，究以原物分割
29 或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主
30 張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟
31 效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難

01 者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台
02 上字第2058號判決意旨參照）；又共有物分割應審酌共有
03 人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公
04 平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以
05 求得最合理之分割方法。經查：

06 1、系爭土地為相鄰土地，且共有人均相同，有地籍圖謄本及土
07 地登記謄本在卷可稽（見原審卷(一)第143至144頁、33至43
08 頁），被上訴人依據民法第824條第5項規定，請求合併分
09 割，於法相符，應予准許。系爭土地為山坡地保育區，使用
10 地類別為農牧用地，業如前述；0000、0000-0地號土地以雪
11 山路出雲巷對外出入，0000-0地號土地未接臨現有道路，以
12 私設巷道接連雪山路出雲巷對外出入；0000地號由四界向中
13 心位置之水塘部分傾斜，坡度較陡；另西北側地勢由東向西
14 傾斜，因部分為山溝，相對落差較大，坡度更為陡峭；0000
15 地號土地現況種植果樹，於土地內側設置有一水塘，部分土
16 地現況為道路（雪山路出雲巷、私設道路），土地西北側有
17 部分土地為山溝；另0000-0、0000-0包夾於0000地號內，其
18 上皆有二層鐵皮建築坐落等情，亦有原審囑託之華聲科技不
19 動產估價師事務所（下稱華聲事務所）於現場勘估做成之鑑
20 定報告書可稽（見鑑定報告書第26至27頁）。

21 2、兩造對於系爭土地依附圖所示分割，並就如附圖編號0000
22 (4)、0000-0(1)道路部分由兩造依應有部分各3分之1保
23 持共有乙節，均無意見，惟對於3人分得之區塊部分，被上
24 訴人主張依甲方案分割，即如附表二所示，由伊分得系爭土
25 地西南側、賴美惠分得東南側、賴建兆分得北側土地，道路
26 部分由3人共有，再依附表三所示互為找補；賴建兆、賴美
27 惠則主張應抽籤決定，如不抽籤，賴建兆則主張應依乙方案
28 分割，即如附表四所示，由被上訴人分得系爭土地北側、賴
29 建兆分得西南側、賴美惠分得東南側土地，道路部分由3人
30 共有，再依附表五所示互為找補。被上訴人於審理過程迭表
31 示不同意以抽籤方式為之（見本院卷(一)第85頁、430頁），

01 且兩造未曾協議願意抽籤方式定分配位置做為分割方案，則
02 本件無從強令兩造依抽籤方式定分割方案，先予敘明。

03 3、被上訴人、賴建兆均希望分得系爭土地西南側位置，即附圖
04 編號0000（1）、0000（9）、0000（10）、0000（11）、
05 0000（12）、0000-0、0000-0（2）部分之土地。而查，毗
06 臨系爭土地之北側為同段0000地號土地，有地籍圖在卷可稽
07 （見原審卷(一)第143頁），而參之兩造於另案原法院108年度
08 家繼訴字第32號請求分割遺產事件（下稱系爭遺產分割事
09 件）判決書及土地登記謄本可知，除系爭土地原為兩造母親
10 ○○○生前所有而由兩造繼承外，同段0000地號土地，於
11 ○○○生前已將之贈與被上訴人，並於103年10月22日以贈
12 與為原因登記為被上訴人所有（見原審卷(一)第115至129頁，
13 本院卷(二)第13頁）。此外，觀之附圖所分出之三區塊，分割
14 結果，西南側與東南側土地形狀均屬方正完整，然北側區塊
15 則呈不規則狀。惟因同段0000地號土地亦為被上訴人所有，
16 倘將系爭土地北側區塊分歸予被上訴人，可與同段0000地號
17 土地合併使用，合併後土地形狀大塊完整，顯有利於被上訴
18 人關於土地之整體開發，亦有益於土地之社會經濟價值。倘
19 將北側區塊分予賴建兆，除該區塊多角不規則，降低土地利
20 用價值，且夾在被上訴人所有0000地號與分得之東南側區塊
21 之間，依賴建兆所述，兩造間關係水火不容（參兩造間、及
22 被上訴人配偶間確多起傷害、竊盜及偽造文書等糾紛，經臺
23 灣臺中地方檢察署為起訴或不起訴書處分，見本院卷(二)第
24 207 至231頁），賴建兆主張倘依乙方案分割，將伊與賴美
25 惠同分在系爭土地南側，可減少因土地利用所生衝突，亦非
26 無據。

27 4、又系爭土地南、北側皆有二層鐵皮建物，有鑑定報告書可
28 稽，南側即附圖編號0000-0、0000（11）、0000（12）（下
29 稱甲建物）；北側即附圖編號0000-0、0000（6）、0000
30 （7）（下稱乙建物），並有附圖及現場照片在卷可參（見
31 原審卷(一)149至179頁）。據賴建兆陳稱：甲建物門牌號碼為

01 ○○市○○區○○路○○巷0000號，先前為父親興建，並先
02 後為其父、母親使用，供產銷班開會，現為被上訴人使用並
03 居住其內；乙建物門牌號碼為同巷00號，先前其母親亦曾居
04 住在該建物，現供其做甜柿包裝及放置相關機具使用（見本
05 院卷(二)第198至199頁、卷(一)第85頁）。兩造對於甲、乙建物
06 使用之現況並無爭執，而衡以甲、乙建物均未保存登記，且
07 為鐵皮建物，依其外觀有相當年代，價值亦非甚鉅；且縱依
08 乙方案分割，被上訴人可選擇重建或遷至乙建物居住使用，
09 對被上訴人並無不利。

10 5、又系爭土地位在和平區，為山區地形，臨雪山路出雲巷兩側
11 土地之坡度相對較平緩，位在私設巷道兩造之土地坡度相對
12 較為陡峭等情，有華聲事務所勘估現場情形可參（見鑑定報
13 告第85頁），另華聲事務所並就系爭土地於分割後各區塊土
14 地價值差異及共有人間應為如何之補償為鑑定，該所針對勘
15 估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產
16 市場概況及勘估標的依最有效使用情況下，採用比較法進行
17 評估，並選定鑑定報告第63、65頁圖示編號A【即附圖編號
18 0000（5）、0000（6）、0000（7）、0000-0、0000-
19 0（1）、0000-0（2）】為基準地，並比較基準地與其他各
20 分割土地於個別因素差異，經分析及調整之過程以推算各分
21 割土地單價，而鑑定各共有人相互找補之情形，即應由分得
22 系爭土地北側區塊之人補償分得系爭土地西南側、東南側之
23 共有人。是以本院審酌華聲事務所本其專業，就系爭土地勘
24 估，以比較法進行評估，並就如附圖所示各編號土地之個別
25 因素差異，評估其價格，再依共有人分得面積（即除兩造共
26 有道路面積652平方公尺部分外，被上訴人分得系爭土地北
27 側部分面積為3710平方公尺，賴美惠分得東南側部分土地面
28 積為3494平方公尺，賴建兆分得西南側土地面積為3278平方
29 公尺），由各共有人依附表五所示金額互為找補，為屬公平
30 可採。

31 6、基上，本件綜合系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，如依

01 乙方案分割，使被上訴人得與其所有0000地號土地合併利
02 用，使土地發揮最大經濟效益，並審酌系爭土地之使用現
03 況、各共有人意願、共有人間之公平原則及土地整體經濟利
04 益及有效利用等情，認系爭土地應依乙方案分割方法分割，
05 為屬適當。

06 五、又應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
07 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
08 人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加
09 共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。
10 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881
11 條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2
12 項、第3項定有明文。經查，0000地號土地於000年0月19日
13 設定普登字第000000號最高限額抵押權，權利人為○○市○
14 ○○○○，義務人兼債務人為○○○、債務人為被上訴人等
15 情，有土地登記謄本、他項權利證明書及抵押權設定契約書
16 在卷可稽（見原審卷(一)第33至35頁、本院卷(二)第45頁、47
17 頁），本院已依聲請對抵押權人臺中市○○○○○為訴訟告
18 知，未據參加訴訟，且經合法通知，亦未於言詞辯論期日到
19 場，依上開規定，其等權利即應移存於設定義務人及債務人
20 即○○○（其死亡後由兩造繼承）、被上訴人自0000地號土
21 地所分得之部分。

22 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項前段，請求裁判分
23 割系爭土地，為有理由，應予准許。且系爭土地應合併分割
24 如附圖所示，並依附表四所示分配予兩造，及由被上訴人按
25 附表五所示金額補償賴建兆、賴美惠。原審裁判系爭土地應
26 依甲方案分割，即有未合，上訴人上訴意旨指摘原判決不
27 當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄原判決此部分，並改
28 判如主文第二項所示。

29 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
30 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
31 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明

01 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之
02 分配，不受任何共有人主張之拘束，即分割共有物之訴係以
03 請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方
04 法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無
05 勝敗之問題。因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造按兩造應有
06 部分比例負擔，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

07 八、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，併此敘明。

10 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

12 民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

13 法官 蔡建興

14 法官 李慧瑜

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 書記官 陳秀鳳

18 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

19 附表一：

20

編 號	土 地 坐 落						
	縣 市	鄉鎮市區	段	地號	使用分 區	面積	各共有人應有部分比例
1	○○市	○○區	○○段 ○○○段	0000	山坡地 保育區	10797 平方公尺	賴美惠3分之1、賴裕峯3 分之1、賴建兆3分之1
2	○○市	○○區	○○段 ○○○段	0000-0	山坡地 保育區	118 平方公尺	賴美惠3分之1、賴裕峯3 分之1、賴建兆3分之1
3	○○市	○○區	○○段 ○○○段	0000-0	山坡地 保育區	219 平方公尺	賴美惠3分之1、賴裕峯3 分之1、賴建兆3分之1

21 附表二

22

○○市○○地政事務所000年月0日○○○字第000000號土地 複丈成果圖			
複丈圖符號	面積 (平方公尺)	分割取得人	備註
0000	2993	賴美惠	

(續上頁)

01

0000(1)	2627	賴裕峯	
0000(2)	492	賴美惠	
0000(3)	9	賴美惠	
0000(4)	630	賴美惠3分之1、 賴裕峯3分之1、 賴建兆3分之1	道路
0000(5)	2455	賴建兆	
0000(6)	15	賴建兆	
0000(7)	7	賴建兆	
0000(8)	1115	賴建兆	
0000(9)	274	賴裕峯	
0000(10)	37	賴裕峯	
0000(11)	82	賴裕峯	
0000(12)	61	賴裕峯	
0000-0	106	賴建兆	
0000-0(1)	7	賴建兆	
0000-0(2)	5	賴建兆	
0000-0	195	賴裕峯	
0000-0(1)	22	賴美惠3分之1、 賴裕峯3分之1、 賴建兆3分之1	道路
0000-0(2)	2	賴裕峯	

02

附表三 (各共有人相互找補情形)

03

受補償人 應補償人	賴裕峯	賴美惠	應補償金額合計
賴建兆	00萬0000元	0萬0000元	00萬000元

04

附表四

05

○○市○○地政事務所○○年○月○○日○○○字第○○○○○號土地複丈成果圖			
複丈圖符號	面積	分割取得人	備註

(續上頁)

01

	(平方公尺)		
0000	2993	賴美惠	
0000(1)	2627	賴建兆	
0000(2)	492	賴美惠	
0000(3)	9	賴美惠	
0000(4)	630	賴美惠3分之1、 賴裕峯3分之1、 賴建兆3分之1	道路
0000(5)	2455	賴裕峯	
0000(6)	15	賴裕峯	
0000(7)	7	賴裕峯	
0000(8)	1115	賴裕峯	
0000(9)	274	賴建兆	
0000(10)	37	賴建兆	
0000(11)	82	賴建兆	
0000(12)	61	賴建兆	
0000-0	106	賴裕峯	
0000-0(1)	7	賴裕峯	
0000-0(2)	5	賴裕峯	
0000-0	195	賴建兆	
0000-0(1)	22	賴美惠3分之1、 賴裕峯3分之1、 賴建兆3分之1	道路
0000-0(2)	2	賴建兆	

02

附表五 (各共有人相互找補情形)

03

受補償人	賴建兆	賴美惠	應補償金額合計
應補償人			

(續上頁)

01

賴裕峯	00萬0000元	0萬0000元	00萬000元
-----	----------	---------	---------