

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第465號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

上訴人 賴永鎮  
訴訟代理人 林世祿律師  
複代理人 張鈺奇律師  
視同上訴人 趙奎  
上 一 人  
特別代理人 趙峻杉  
0000000000000000  
上 一 人  
訴訟代理人 賴永鎮  
0000000000000000  
視同上訴人 趙胡綉焜  
0000000000000000  
0000000000000000  
訴訟代理人 賴永鎮  
視同上訴人 趙新興（即趙宏龍承當訴訟人）  
0000000000000000  
0000000000000000  
0000000000000000  
被上訴人 何奕霖（趙新發之承受訴訟人兼趙彥茗、趙子瑄、  
趙子瑩之承當訴訟人）  
0000000000000000  
訴訟代理人 趙惠如律師  
受告知人 台中商業銀行股份有限公司  
0000000000000000  
法定代理人 王貴鋒  
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8  
月9日臺灣彰化地方法院111年度訴字第915號第一審判決提起上  
訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：  
主 文

01 原判決廢棄。  
02 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，應分割如附圖  
03 即彰化縣田中地政事務所收件日期113年5月28日土丈字第56700  
04 號土地複丈成果圖（不含該圖附表）及附表二所示。

05 第一、二審訴訟費用由兩造按附表一所示之應有部分比例負擔。

06 事實及理由

07 甲、程序方面：

08 本件原告趙新發於本院審理時之民國113年7月12日死亡，由  
09 繼承人何奕霖、趙彥茗、趙子瑄、趙子瑩依法承受訴訟（見  
10 本院卷一第249、259-269頁），嗣由何奕霖就趙新發所遺坐  
11 落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有  
12 部分辦畢繼承登記，並由何奕霖就趙彥茗、趙子瑄、趙子瑩  
13 部分聲明承當訴訟（見本院卷二第37-43頁），兩造均表示  
14 同意（見本院卷二第76頁），合於民事訴訟法第168條、第1  
15 75條第1項、第254條第2項規定，應予准許。

16 乙、實體方面：

17 壹、被上訴人主張：兩造共有系爭土地，應有部分比例如附表一  
18 所示。系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分  
19 割之期限，兩造間就系爭土地亦無不分割之特約及不能分割  
20 之情形存在，因兩造不能達成分割協議，爰依民法第824條  
21 第2項規定，請求裁判分割如原審判決主文第一項所示（下  
22 稱甲案）。（原審判決系爭土地應依甲案分割，上訴人賴永  
23 鎮不服，提起上訴）並答辯聲明：上訴駁回。於本院另提出  
24 新分割方案如本判決主文第二項所示（下稱乙案）。

25 貳、上訴人、視同上訴人部分（合稱上訴人，各別以姓名稱  
26 之）：

27 一、賴永鎮、趙奎、趙胡綉焜部分：系爭土地上建有如原審判決  
28 附圖甲區塊A所示之鐵皮建物（下稱系爭建物），為訴外人  
29 ○○○、○○○所有，而後出售予賴永鎮，故本件應將系爭  
30 建物占用之土地範圍分歸賴永鎮，應採本院卷一第225頁方  
31 案（其中該附圖附表區塊E「擬分配人」更正為何奕霖，下

01 稱丙案)等語,資為抗辯。並上訴聲明:(一)原判決廢棄。(二)  
02 被上訴人在第一審之訴駁回。

03 二、趙新興:意見同被上訴人。

04 參、本院之判斷:

05 一、按各共有人,除法令另有規定外,得隨時請求分割共有物。  
06 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  
07 在此限,民法第823條第1項定有明文。本件被上訴人主張兩  
08 造共有系爭土地,應有部分比例如附表一所示。系爭土地無  
09 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限,兩造間  
10 就系爭土地亦無不分割之特約及不能分割之情形存在,但兩  
11 造不能達成分割協議等情,為上訴人所不爭執,並有土地建  
12 物查詢資料附卷可稽(見本院卷二第5-7頁),堪信實在。  
13 是以被上訴人訴請裁判分割系爭土地,於法有據,應予准  
14 許。

15 二、次按分割之方法不能協議決定,法院得因任何共有人之請  
16 求,命以原物分配於各共有人,民法第824條第2項第1款定  
17 有明文。又法院定共有物分割之方法,固可由法院自由裁  
18 量,惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、  
19 分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效  
20 用、全體共有人利益等有關情狀,於符合公平經濟原則下,  
21 為適當之決定。經查:

22 (一)系爭土地略呈四方形,南鄰田中鎮○○○巷,使用現況如原  
23 審判決附圖甲所示,其中區塊A、面積432.28平方公尺之系  
24 爭建物,作為倉庫使用等情,為兩造所不爭執,並經原審會  
25 同兩造及地政人員履勘現場及由地政人員施測明確,此有勘  
26 驗筆錄、現場照片、彰化縣田中地政事務所函送之土地複丈  
27 成果圖在卷可憑(見原審卷第105-115頁),堪先認定。

28 (二)被上訴人、趙新興主張之分割方案為乙案,賴永鎮、趙奎、  
29 趙胡綉焜則主張丙案。就共有人數而言,主張乙案雖為2  
30 人,丙案為3人,但依共有人應有部分計算,主張乙案與丙  
31 案各占一半(參附表一「應有部分小計」欄所示)。

01 (三)另經本院審酌兩造之攻防及比較乙案、丙案之差異，可知兩  
02 造主要之爭執點在於系爭建物係何人所有或具事實上處分  
03 權？析述如下：

04 1、按未辦理建物第一次所有權登記以前，房屋所有權屬於出資  
05 興建之原始建築人（最高法院96年度台上字第2772號判決意  
06 旨參照）；又稅捐機關就訟爭房屋所為稅籍資料納稅義務人  
07 之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關（最高法  
08 院72年度台上字第1816號判決意旨參照）。查系爭建物為未  
09 辦保存登記建物，上訴人對於系爭建物為趙新興發包委由他  
10 人承攬興建之事實，並不爭執（見本院卷一第134頁），堪  
11 認趙新興原始取得系爭建物之所有權。而○○○、○○○於  
12 110年11月16日向彰化縣地方稅務局員林分局提出系爭建物  
13 之房屋稅申請，並由該2人為納稅義務人，而後於111年12月  
14 2日因買賣而改由賴永鎮為納稅義務人迄今等情，雖有房屋  
15 稅申請書、彰化縣房屋稅籍紀錄表可證（見本院卷一第97、  
16 99頁，原審卷第189-191頁）。但○○○、○○○於上開房  
17 屋稅申請書記載：其2人為該屋原始起造人等語，顯非事  
18 實，該2人又未提出取得系爭建物所有權或事實上處分權之  
19 其他憑證，則依上開說明，尚難徒憑系爭建物之房屋稅籍申  
20 請、納稅義務人之記載，即遽認○○○、○○○為系爭建物  
21 之所有人或具有事實上處分權之人。至賴永鎮抗辯稱：系爭  
22 建物之房屋稅籍已移轉給伊多年，○○○、趙新興多年來均  
23 未異議等語，已據○○○於生前回應稱：伊不知系爭建物申  
24 請房屋稅籍之事等語，而賴永鎮除未舉證證明○○○、趙新  
25 興知悉房屋稅籍申請及異動之事外，另依前述，房屋稅籍與  
26 所有權之取得，係屬二事，賴永鎮此部分所辯，即不可採。

27 2、證人○○○於原審結證稱：系爭土地是伊阿公的，因為○○  
28 ○、趙新興要開工廠，所以向伊租地，後來聽伊父親○○○  
29 說鐵皮屋（按即系爭建物）是趙新興蓋的，當時他們有跟伊父  
30 親談說租幾年後，鐵皮屋就是伊所有，所以房屋稅金由伊支  
31 付。後來土地租約到期後，因鐵皮屋所在的公司是○○○在

01 經營，伊就問○○○要不要拆，他回說隨便你，伊就將鐵皮  
02 屋留下等語（見原審卷第317-318頁）。惟○○○、趙新興  
03 僅承認有承租系爭土地，皆否認其2人有與○○○商談系爭  
04 建物要歸○○○所有之事；且○○○、趙新興於78年間所簽  
05 訂之土地租賃契約書第4條係約定：乙方(即趙新興)於租賃  
06 期滿即將土地恢復空地交還給甲方(○○○)等內容（見原審  
07 卷第325頁），核與證人○○○上開所證情節，亦不相符。賴  
08 永鎮雖又提出○○○與○○○於109年4月20日所簽立之房屋  
09 租賃契約書(見原審卷第229-236頁，下稱109年租約)，及  
10 趙新興與○○○於110年4月20日簽立之住宅租賃契約書（見  
11 原審卷第237-251頁，下稱110年租約），欲證明系爭建物為  
12 ○○○、○○○所有，但上開2租約均是雙方以制式租約為  
13 版本，再於空白處以手寫方式載明個別約定，自應以手寫內  
14 容認定雙方之締約真意。其中，109年租約並未載明租賃標  
15 的，110年租約則於「租賃住宅標示」手寫記載系爭土地之  
16 地號，參以上開2租約均無手寫內容或附圖足認租賃標的為  
17 系爭建物，上開2租約簽立時，○○○、○○○亦尚未申請  
18 系爭建物之房屋稅籍，則徒憑上開2租約以電腦打字之名稱  
19 有「房屋租賃」、「住宅租賃」等字，尚無從認定租賃標的  
20 為系爭建物。賴永鎮雖又謂：租地建屋習慣，租約到期房屋  
21 歸地主云云，但未舉證以實其說，無法採信。是以賴永鎮抗  
22 辯稱：上開2契約之租賃標的為系爭建物，進而主張○○  
23 ○、○○○為系爭建物之所有人或具有事實上處分權之人云  
24 云，尚乏明證，無法遽採。

25 3、據上，賴永鎮抗辯稱：○○○、○○○原為系爭建物之所有  
26 人或具事實上處分權人，伊向○○○、○○○買受後，即成  
27 為系爭建物之所有人或具事實上處分權人云云，難以憑採。

28 (四)又系爭建物自興建完成起迄至112年5月10日為止，均由趙新  
29 興、○○○使用，此為該2人於原審時所陳明，復經證人○  
30 ○○於原審結證綦詳（見原審卷第317-318頁）。本院審酌  
31 系爭建物供作倉庫使用，足見有相當之經濟及市場價值，現

01 使用人趙新興及何奕霖就系爭土地之持分合計5000/10000  
02  ，換算面積為1055.245平方公尺（計算式：2110.49m<sup>2</sup>×500  
03  0/10000=1055.245m<sup>2</sup>），大於系爭建物占用之範圍，則依  
04  乙案之分割方案，由趙新興、被上訴人取得附圖區塊A、B，  
05  系爭建物完全坐落在該2區塊，趙新興、被上訴人可繼續使  
06  用系爭建物，且系爭土地相鄰之同段000、000地號土地之所  
07  有權人均為趙新興，此有地籍圖、土地建物查詢資料可憑  
08  （見本院卷二第65-70頁），趙新興亦可與附圖區塊A合併使  
09  用使，有利於提高土地經濟價值。若採丙案，則不僅趙新興  
10  現使用之系爭建物將坐落在賴永鎮所受分配土地上，且趙新  
11  興亦無從與其所有之000、000地號土地合併利用。又趙奎、  
12  趙胡綉焜於二審時，請求將其2人所分配土地與賴永鎮分配  
13  土地相鄰，被上訴人因而將甲案關於【趙奎、趙胡綉焜】之  
14  分配位置，調整如乙案區塊C、D所示，顯然更符合趙奎、趙  
15  胡綉焜之意願。故綜合比較結果，應認乙案之分割方案亦較  
16  甲案為妥適。

17  三、綜上所述，本院斟酌本件共有之情形、全體共有人分割之意  
18  願、持分比例、系爭土地之性質、使用現況、經濟效用，以  
19  及兩造均表示不需要鑑價找補（見本院卷二第76頁）等一切  
20  情狀，認系爭土地應採乙案之分割方案，方為適當。從而，  
21  原審認系爭土地應按甲案分割，固非無見，惟兩造於本院時  
22  已分別調整、提出新分割方案即乙案、丙案，且以乙案為最  
23  適當之分割方案，原審判決即無可維持。上訴意旨指摘原審  
24  判決之分割方法不當，為有理由，應由本院將原判決廢棄改  
25  判如主文第二項所示。

26  四、又按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
27  敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
28  勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
29  文。查分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換  
30  位置，本件被上訴人起訴雖於法有據，但上訴人之應訴實因  
31  訴訟性質所不得不然，且上訴人就分割方法之爭執，乃為伸

01 張或防衛其權利所必要，是以本院認由敗訴之一造負擔全部  
02 訴訟費用，顯失公平，兩造各按其應有部分之比例分擔，方  
03 屬公允。爰諭知如主文第三項所示。

04 五、末按○○○生前有以系爭土地之應有部分（3709/10000）設  
05 定最高限額抵押權新臺幣300萬元予受告知人台中商業銀行  
06 股份有限公司，業經受告知訴訟而未參加（見本院卷一第4  
07 9、91、151、239頁，本院卷二第6、33頁），依民法第824  
08 條之1第2項規定，其抵押權即移存於○○○之承受訴訟人何  
09 奕霖所分得之部分，附此說明。

10 肆、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  
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
12 逐一論列，附此敘明。

13 伍、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

15 民事第三庭 審判長法官 許旭聖

16 法官 林筱涵

17 法官 莊嘉蕙

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 書記官 廖婉菁

21 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日

## 01 附表一：

02

| 編號 | 共有人  | 應有部分比例     | 應有部分小計     | 備註                                                |
|----|------|------------|------------|---------------------------------------------------|
| 1  | 趙奎   | 806/10000  | 5000/10000 |                                                   |
| 2  | 趙胡綉焜 | 806/10000  |            |                                                   |
| 3  | 賴永鎮  | 3388/10000 |            |                                                   |
| 4  | 趙新興  | 1291/10000 | 5000/10000 | 原所有人為趙宏龍，於本件第一審程序，移轉予趙新興，由趙新興依法承當訴訟。              |
| 5  | 何奕霖  | 3709/10000 |            | 原所有人為趙新發，於本件第二審程序中死亡，由繼承人何奕霖因分割繼承繼承受之。詳參理由欄甲部分說明。 |

03 附表二：彰化縣田中地政事務所收件日期113年5月28日土丈字第  
04 56700號土地複丈成果圖  
05

| 編號 | 分割後所有人 | 區塊 | 面積 (m <sup>2</sup> ) |
|----|--------|----|----------------------|
| 1  | 趙新興    | A  | 272.46               |
| 2  | 何奕霖    | B  | 782.78               |
| 3  | 趙奎     | C  | 170.11               |
| 4  | 趙胡綉焜   | D  | 170.11               |
| 5  | 賴永鎮    | E  | 715.03               |
|    |        | 合計 | 2110.49              |