

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第279號

上訴人 鄭新安

鄭晉芳

兼 共 同

送達代收人 鄭喬尹

共 同

訴訟代理人 陳奕君律師

視同上訴人 鄭明和

被上訴人 林麗琴

訴訟代理人 陳益軒律師

複代理人 詹梅鈴律師

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年4月16日臺灣彰化地方法院112年度訴字第193號第一審判決提起上訴，本院於113年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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。本件被上訴人訴請裁判分割兩造共有之○○縣○○鄉○○段000地號土地（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。原審判決後，鄭新安、鄭晉芳、鄭喬尹（下稱鄭新安等3人）提起上訴，其提起上訴乃有利於同造共同訴訟人之行為，其上訴效力自應及於未上訴之同造其餘共有人鄭明和，爰併列鄭明和為視同上訴人。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所

01 示。兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無因使用目的不
02 能分割之情形，惟無法協議分割，爰依民法第823條第1項、
03 第824條規定，求為判決分割系爭土地。考量系爭土地使用
04 現況，以及分割之經濟效益、公平原則，伊主張系爭土地應
05 分割如原判決附圖一即○○縣○○地政事務所（下稱○○地
06 政）收件日期文號000年010月20日○○字第00000號複丈成
07 果圖所示（下稱附圖一），並依原判決附表二（下稱附表
08 二）所示分配，各共有人並按原判決附表三（下稱附表三）
09 所示金額互為補償【下稱甲方案】。若法院認為甲方案並非
10 適切，則請求分割如原判決附圖二即○○地政收件日期文號
11 000年10月20日土丈字第00000號複丈成果圖（下稱附圖二）
12 所示，並依原判決附表四所示分配，各共有人並按原判決附
13 表五所示金額互為補償【下稱乙方案】。鄭新安等3人雖主
14 張將系爭土地分配即全部分歸渠等3人共同取得，並按原判
15 決附表七（下稱附表七）所示之金額補償伊及鄭明和【下稱
16 丙方案】，此方案未兼顧全體共有人意願及利益，顯非適切
17 方案。

18 二、上訴人及視同上訴人部分：

19 (一)、鄭新安等3人：被上訴人之應有部分係於108年1月7日受贈自
20 訴外人○○○，○○○則係於62年8月15日向訴外人
21 ○○○○購買；鄭明和之應有部分係於70年5月29日受贈自
22 訴外人○○○；伊等之應有部分係於98年2月10月繼承自訴
23 外人○○○，及於112年1月18日向訴外人○○○購買；
24 ○○○前因購買重測前為○○○段000地號土地（現為○○
25 縣○○鄉○○段000地號土地，下稱000地號土地），而與
26 000地號土地之其他共有人即○○○、○○○、○○○就000
27 地號土地、系爭土地約定分管，由○○○使用系爭土地，是
28 被上訴人、鄭明和應受上開共有人間分管契約之拘束，且受
29 不分割協議之拘束，不得請求分割系爭土地。如認系爭土地
30 無民法第823條第1項但書情形，則系爭土地上伊等共有、門
31 牌號碼○○路00號之0之未保存登記建物是○○○依前開分

管契約，於約定之分管位置上興建，並經原共有人同意；伊等延續○○○使用系爭土地，對系爭土地有強烈的情感依附，故系爭土地應分割如丙方案，並由伊等按附表七所示之金額補償被上訴人及鄭明和，方符合分管契約及共有人之真意。如認丙方案不可採，則考量伊在系爭土地上之房屋老舊，為避免房屋受損，在伊與鄭明和分得之區塊間，應設置寬5或3.5公尺之防火巷，並將該防火巷區塊分歸伊3人共有，鄭明和、被上訴人比例減少部分，再以金錢補償（分別稱丁方案、戊方案）等語。

(二)、視同上訴人鄭明和：伊同意甲方案；不同意丙、丁、戊方案等語。

三、原審判決系爭土地應依甲方案分割。鄭新安等3人就分割方案不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地依丙方案分割，並由鄭新安等3人按附表七所示之金額補償被上訴人及鄭明和。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。鄭明和聲明：同意甲方案。

四、得心證之理由：

(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；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，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查，系爭土地面積601.03平方公尺，為兩造所共有，應有部分如附表一所示，使用分區為特定農業區、使用地類別為甲種建築用地等情，有土地登記謄本在卷可稽（見原審卷第17至19頁）。而共有人間就系爭土地並無不得分割之約定，且無因物之使用目的或依法令不能分割情形，共有人復對分割方法亦未能達成協議，則被上訴人依上開規定，請求裁判分割系爭土地，自應准許。

(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：一、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。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824條第2至4項定有明文。而分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，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，以求得最合理之分割方法。經查：

- 1、系爭土地○○側臨○○縣○○鄉○○路，北側有鄭新安等3人占有使用之門牌號碼○○縣○○鄉○○路00號之0房屋之三層加強磚造之未保存登記建物（下稱00號之0房屋）；西南側有鄭新安等3人占有使用之一層磚造鐵皮建物（倉庫）及一層鐵皮棚架（倉庫），其餘土地部分為埕、甘蔗作物等節，有原審會同兩造及地政人員現場勘驗，並做成勘驗測量筆錄、勘驗照片、國土測繪圖資服務雲網站空照圖，及囑託○○地政繪製收件日期文號000年0月23日土丈字第00000號土地複丈成果圖在卷可參（見原審卷第93至109頁、第117頁）。
- 2、鄭新安等3人雖以系爭土地、000地號土地存有分管契約，由父親○○○使用系爭土地，故本件應將系爭土地全部分歸鄭新安等3人，即以丙方案分割，始符合上開分管協議云云。惟按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管

01 契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所採行
02 分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力（最高法
03 院107年度台上字第879號判決意旨參照）。是無論系爭土地
04 於本件分割共有物前有無分管協議存在，均因共有人請求分
05 割共有物而消滅。況且，000地號土地之使用分區為特定農
06 業區，使用地類別為農牧用地（見原審卷第263頁），本無
07 從與系爭土地合併分割（上訴人於本院亦表示不再主張合併
08 分割，見本院卷第159頁），則鄭新安等3人主張依據先前之
09 分管協議，應由其取得系爭土地全部云云，已屬無據。另不
10 論系爭土地是否有如鄭新安等3人所主張原有分管協議存
11 在，該分管協議亦因被上訴人請求分割共有物而消滅，已如
12 前述，故鄭新安等3人請求通知鄭利行等人到庭作證，證明
13 有分管協議存在云云，核無必要，附此敘明。

14 3、依據民法第824條第2項第1款已定明，共有物以原物分配於
15 各共有人為原則，例外於各共有人均受原物之分配顯有困難
16 者，始得將原物分配於部分共有人。而查，系爭土地面積
17 601.03平方公尺，○○○之應有部分比例為3分之1，鄭明和
18 之應有部分比例為3000分之818、鄭新安等3人應有部分合計
19 為3000分之1182，則系爭土地分配予各共有人並無困難，自
20 應依民法第824條第2項第1款本文，將原物分配予兩造。是
21 以鄭新安等3人主張依丙方案，將系爭土地全部分配予鄭新
22 安等3人，再以金錢補償被上訴人、鄭明和，自非可採。

23 4、復查，系爭土地北側有鄭新安等3人之00號之0房屋，被上訴
24 人主張依據甲方案，將系爭土地北側，即附圖一編號A部分
25 分歸鄭新安等3人取得，另將編號B分歸鄭明和、編號C分歸
26 被上訴人取得，則依此方案除使鄭新安等3人可保留00號之0
27 房屋，且鄭新安等3人分得部分，亦直接臨接○○路，有利
28 於鄭新安等3人之利用；另系爭西南側部分雖有鄭新安等3人
29 之一層磚造建物及鐵皮棚架，上開磚造建物、鐵皮棚架僅係
30 放置物品使用，對鄭新安等3人影響甚微，故被上訴人主張
31 其分得編號C部分土地，並無不妥。此外，○○路位在000、

000、000等地號土地上，業據兩造陳明在卷（見本院卷第93頁）；另系爭土地北側、西側有000地號土地；東側、東南側與○○路間有000、000地號土地；000地號北側有000地號，有地籍圖在卷可參（見原審卷第35頁）。而兩造為000地號土地共有人、被上訴人為000、000地號之共有人；另000、000、000地號土地之使用地類別均已編定為交通用地等節，有上開土地登記謄本在卷可參（見原審卷第37至44頁）。則鄭明和、被上訴人依甲方案分得之附圖一編號B、編號C部分雖無臨○○路，然鄭明和、被上訴人於本院均表示同意經由000地號土地通往○○路（見本院卷第160頁），且依現況渠等亦可經由000地號土地通行至公路即○○路，並無需依如附圖二即乙方案，由各共有人分出共48.77平方公尺土地供兩造維持共有作為道路通行之必要，是以被上訴人所提之甲方案應屬較為適切之分割方案。

5、鄭新安等3人雖於本院另提出丁案、戊案（見本院卷第169、171頁），即將附圖一其分配之編號A部分外，另劃出5公尺寬、面積144平方公尺（丁方案），或3.5公尺寬、面積100.8平方公尺（戊案）之區塊分歸給鄭新安等3人所有，並稱該5公尺寬或3.5公尺寬部分土地係做防火巷使用云云。然而，鄭新安等3人未能說明及舉證於系爭土地上劃設上開5公尺寬或3.5公尺寬防火巷有何合理及法規依據，且其將該等土地分歸於自己所有，顯然超過鄭新安等3人應有比例而為分配，而無正當理由壓縮鄭明和及被上訴人可得分配之面積，對其他共有人顯然不公，鄭明和及被上訴人並表示不同意，自非可採之分割方法。鄭新安等3人主張之丁、戊方案既不可採，其請求就此2方案繪製方案圖並送鑑定機關鑑定相互補償之金額，核無必要，附此敘明。

(三)、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項亦有明文。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年台上字第2676號判決參照）。經查，系爭土地依甲方案分歸被上訴人、鄭明和單獨所有，及鄭新安等3人維持共有，其等分配面積縱係依應有部分比例為分割，但可能因分得位置、臨路情形不同，仍有價值差距。本件經原審囑託鼎盛不動產估價師聯合事務所（下稱鼎盛事務所）鑑定，該所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析及專業意見分析後，採用比較法、土地開發分析法等二種估價方法進行評估，評估結果，計算共有人就系爭土地分割前後土地價值差異，認各共有人應互為找補金額如附表三所示（見隨卷估價報告）。本院審酌鼎盛事務所估價師持有專業不動產估價師證照，並具多年不動產估價經驗，秉其專業並依業定估價方法及原則為本件之鑑定，於估價報告詳為記載估價之參考及依據，堪屬客觀可採。故本院參酌系爭估價報告，及依前開說明，認兩造按附表三所示金額互為補償，應屬合理公平。

（四）、基上，本件審酌系爭土地之使用分區、使用類別、系爭土地之使用狀況、共有人之意願、土地利用之效益及社會經濟價值等一切情狀，並參酌鼎盛事務所估價報告，認系爭土地依甲方案，即依附圖一及附表二所示分割，各共有人並依附表三所示金額互為補償，為屬公平可採之分割方法。

五、綜上所述，被上訴人依據民法第823條、第824條之規定，請求系爭土地應分割如附圖一及附表二所示，並依附表三所示金額互為補償，為有理由，應予准許。從而，原審採行甲方案，而為被上訴人勝訴之判決，核其認事用法並無不當。上訴意旨仍執前詞指摘原判決准予分割不當，求予將原判決廢

棄改判，核屬無據，本件上訴無理由，應予駁回。又本件為上訴人提起上訴，視同上訴人並無上訴之意，且上訴人所提分割方法顯非公平之分割方法，則命敗訴之上訴人負擔二審之訴訟費用，並無民事訴訟法第80條之1所示顯失公平情事，爰命上訴人負擔二審訴訟費用，併予敘明。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

民事第八庭 審判長法官 黃裕仁

法官 蔡建興

法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

附表一：兩造就系爭土地之應有部分

土地坐落：○○縣○○鄉○○段000地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	鄭明和	3000分之818
2	鄭新安	3000分之394
3	鄭晉芳	3000分之394
4	鄭喬尹	3000分之394
5	林麗琴	3分之1