臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第6號

上　訴　人　張志誠
訴訟代理人　林世祿律師
被　上訴人　張錦郎
訴訟代理人　李進建律師
複　代理人　賴柔樺律師(民國114年4月1日解除委任)
被　上訴人　張盛發
　　張美蓉
　　張杏梅
　　張小惠
　　張祐誠
上　一　人
訴訟代理人　黃米薇

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年11月5日臺灣彰化地方法院112年度訴字第715號第一審判決提起上訴，本院於115年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號土地應分割如附圖一、附表二所示。

第一、二審訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人張小惠（下與張錦郎、張盛發、張美蓉、張杏梅分稱姓名，合稱張錦郎等5人）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號

、面積6,272.96平方公尺土地（下稱系爭土地），應有部分比例各如附表一所示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟無法達成分割協議，故依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求裁判分割。因系爭土地原物分割並無困難，伊為保住祖產有極高保留土地意願，且張錦郎等5人均未強烈反對原物分割，並考量張錦郎等5人另公同共有1/7應有部分尚未分割，遂依共有人之意願，提出分割方案如附圖一、附表二所示（下稱甲案），並依民法第824條第4規定，將系爭土地B部分分歸張錦郎等5人維持共有，待日後A部分公同共有土地分割為分別共有後，得合併分割為2筆土地以為農作經營，符合其等之利益。此外，如採甲案分割，依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）114年11月6日華估字第83593號補充鑑定報告（下稱系爭補充估價報告）所示，不必進行金錢找補，共有人分得之土地利益亦屬平均。請求命為依甲案而為分割之判決。

二、被上訴人之抗辯：

㈠張錦郎則以：上訴人提出之甲案，除將系爭土地分割出三大塊面寬10餘公尺、長度深達100多公尺之狹長型土地，減少各土地之價值及利用機會外，張錦郎等5人依甲案所分得之公同共有A部分土地、分別共有B部分土地，將受農業發展條例第16條規定之限制，無法分割為各共有人分別所有，並不可採，是伊主張系爭土地應變價分割等語，資為抗辯。

㈡張盛發、張美蓉、張杏梅則以：伊等不同意變價分割；且為避免伊等與張錦郎、張小惠等兄弟姐妹間依甲案分割所分得土地，日後將受農業發展條例第16條規定之限制，無法分割為各共有人分別所有，伊等亦不同意依甲案分割。又張錦郎等5人兄弟姐妹間因繼承而公同共有系爭土地1/7應有部分，目前無法辦理分割為分別共有狀態，故伊等主張系爭土地應分割如附圖二（下稱乙案）所示等語，資為抗辯。

㈢張祐誠則以：若依上訴人所提出之甲案為原物分割，將使各

共有人所取得之農地為坵塊且過於狹長，蓋甲案中C、D部分面寬只剩8.79米，田埂0.6米，耕種面寬只剩8.19米，犁田機無法運作，難以耕種使用。又原本有價值之系爭土地，將僅剩不到10%價值作2百米跑道，而無法出售，造成其他共有人之利益損失，自不可採 。伊主張系爭土地應予變價分割，所分配金額可自行再置產，創造價值等語置辯。

三、原審判決系爭土地應為變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配予各共有人。上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡系爭土地應准予原物分割，分割方法如甲案所示。張盛發、張祐誠、張杏梅、張美蓉則均答辯聲明：上訴駁回。其中張錦郎、張祐誠主張變價分割；張盛發、張杏梅、張美蓉主張依乙案原物分割。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第459-460頁）：

㈠張錦郎等5人各持分系爭土地1/14，並公同共有系爭土地1/7，上訴人及張祐誠各持分系爭土地1/4。

㈡張錦郎等5人就系爭土地原物分割後，受農業發展條例第16條之限制而無法再分割為各共有人分別所有。但依上訴人所提之分割方案(見本院卷一第331頁)，並無違反農業發展條例第16條之問題。

㈢卷內文件資料形式上真正。

㈣系爭土地乃於89年以前共有之農牧用地。

㈤張祐誠、張志誠乃繼承自張儀煌應有部分二分之一，即各自繼承四分之一。

㈥張錦郎等5人之應有部分及公同共有，均來自張文耀之應有部分二分之一。

㈦系爭土地上約40年來屬一半荒廢、一半則由張志誠、張祐誠進行耕作狀態。系爭土地一半是沒有任何地上物或建物。

㈧張盛發、張祐誠、張杏梅同意以原審之估價報告地價標準，出售土地持份。

㈨上訴人同意在被上訴人張祐誠不優先主張變賣前提下，與張祐誠對調取得(見本院卷一第331頁)分割方案中C、D部分。

㈩倘若法院採取原物分割，上訴人之方案，兩造依華聲事務所之系爭補充估價報告，進行金錢之找補。

五、得心證之理由：

㈠按各共有人，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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共有，面積為6,272.96平方公尺，應有部分比例如附表所示，使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，有土地登記謄本（見原審卷第19-23頁）為證，且為兩造所不爭執（見本院卷一第152、153頁），是系爭土地屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款所稱之耕地。次按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但農發條例89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，或修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有；上開共有耕地辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農發條例第16條第1項但書第3款、第4款及第2項定有明文。查系爭土地於89年1月4日農發條例修正施行前原由訴外人張儀煌、張文耀共有，應有部分各1/2 ；嗣張文耀於82年3月2日死亡後，其應有部分於83年3月1日以繼承為原因而移轉登記予訴外人張謝春霞及張錦郎、張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠，且張謝春霞應有部分為1/7，其餘繼承人應有部分各1/14；又張謝春霞、張儀煌依序於前揭農發條例修正施行後之108年8月26日、111年4月16日先後死亡，張謝春霞就系爭土地應有部分1/7，於109年7月6日以繼承為原因，移轉登記予張錦郎等5人公同共有；張儀煌就系爭土地應有部分1/2，亦由上訴人、張祐誠各自於112年1月17日以分割繼承為原因，登記取得系爭土地應有部分各5/20等情，有土地登記謄本、土地登記簿、異動索引（見原審卷第19-24、29-40頁）在卷可憑，依農發條例第16條第1項但書第3款、第4款規定，系爭土地即不受分割後每人所有面積未達0.25公頃不得分割之限制，但其分割後之土地宗數至多分割

為7筆，有溪湖地政事務所114年6月30日溪地二字第1140003547號函在卷可參（見本院卷一第329頁），堪以認定。又系爭土地並未約定不分割或不分割期限，亦無因物之使用目的而有不能分割之情形，兩造既就分割方法無法達成協議，則上訴人依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

㈡再按法院裁量定共有物之分割方法時，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，並兼顧公共利益，要以維持全體共有人之公平為標準，始能謂為適當而公平（最高法院97年度台上字第1461號判決意旨可資參照）。另按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。復按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割，或部分共有人仍願維持其共有關係，得就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院84年度台上字第2104號判決意旨參照）。

㈢系爭土地不宜採變價分割方案。

1.系爭土地坐落彰化縣埔心鄉瓦北村，位於都市計畫區外之員林大排東側，編定為特定農業區農牧用地，面積6,272.96平方公尺，形狀呈東西向較長、南北向較短、東北側及西南側各有一處彎角之長方形；西半側（約占系爭土地6成面積）供上訴人及張祐誠之父親張儀煌種植水稻，張儀煌死亡後，目前由上訴人及張祐誠接續耕作；東半側為雜樹林、香蕉樹、芒果樹，原由張錦郎等5人之被繼承人張文耀、張謝春霞占有使用，並曾短暫出租他人使用2、3年後，即荒廢迄今無人使用；四周均未直接面臨道路，東側面臨砌有水泥護岸之排水溝渠，北側與同段932、939地號土地相鄰，南側與同段949、950、951、952、951-1、951-2地號土地相鄰；西側土地上坐落上訴人及張祐誠之父親張儀煌搭建如附圖四編號A所示工具間，並與同段941地號土地相鄰，而該土地及其相鄰之同段942地號土地均為公有水利用地，跨越該等土地上之水泥斜坡，即可對外通行至有高低落差且路寬約8公尺之員林大排平面道路（即柳橋東路）等節，經原審會同兩造及溪湖地政事務所人員現場勘驗明確，有勘驗筆錄、現況簡圖、溪湖地政事務所112年9月5日溪測土字第1524號複丈成果圖（即附圖三）可佐（見原審卷第131、133、137頁）；且經華聲事務所受囑託鑑定系爭土地經分割後各宗土地價值及各共有人間互相找補金額，而勘估系爭土地現況在案，有現況照片附於系爭估價報告（隨卷外放）可據；並有上訴人提出之土地登記謄本、地籍圖謄本、地籍圖資網路便民服務系統查詢資料、現場照片、國土測繪圖資服務雲地圖及空照圖為證（見原審卷第19-23、25、53-59、75、77-103頁，本院卷一第251、253、255、257頁）；為兩造所不爭執（見本院卷一第153、154、302、396、397頁），堪認屬實。

2.系爭土地之共有人為7人，應有部分各如附表一所示，人數尚非眾多，且系爭土地面積達6,272.96平方公尺，系爭土地西側復臨接前開水利用地得以對外通行至柳橋東路，如將系爭土地原物分配於各共有人，尚無共有人所獲分配之土地面

積過小而難以利用，或其他法律上及事實上之困難。承上，系爭土地之各共有人均受原物分配既非顯有困難，且系爭土地本為原共有人即兩造之被繼承人張儀煌、張文耀作為農業使用，雖現況僅有6成面積供作農業使用，剩餘土地仍處於閒置狀態，尚未達最有效利用之情況（系爭估價報告第19頁），然除張祐誠、張錦郎2人外，上訴人、張盛發、張杏梅、張美蓉等共有人均有意願為原物分配，並為耕作使用（見本院卷一第397、398頁，卷二第53、94頁），系爭土地若予以變價分割，即可能由系爭土地共有人以外之第三人取得，將損及系爭土地共有人之利益，且恐非屬系爭土地最有效之利用方式，是依前揭說明，自難認變價分割屬合法適當之分割方法，系爭土地應以原物分配之方式分割為適當。張祐誠、張錦郎主張系爭土地採變價分割方案，並不可採。

㈣系爭土地宜採甲案方式原物分割。

關於原物分配之分割方法，上訴人主張採甲案，張盛發、張美蓉、張杏梅主張採乙案，張小惠則未具體主張意見。茲審酌上開甲、乙二方案如下：

1.張盛發、張美蓉、張杏梅固均主張採乙案，即將附圖三編號A部分留設維持共有道路，編號B所示土地分割為B1、B2、B3、B4、B5等5宗土地，依序分歸張盛發、張美蓉、張小惠、張杏梅、張錦郎取得，編號C、D部分則依序分歸張祐誠、上訴人取得（見本院卷二第94頁）。惟此方案將使系爭土地分割為A、B1、B2、B3、B4、B5、C、D等8宗土地，違反農發條例第16條第2項分割後之宗數不得超過共有人人數之規定；且將編號B所示土地再按張錦郎等5人之應有部分予以細分，恐更加不利於土地之利用，是張盛發、張美蓉、張杏梅主張之乙案，無從採為本件之分割方法。

2.按分割共有物以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持公同共有者外，應將土地分配於

各共有人單獨所有（最高法院88年度台上字第275號判決意旨參照）。本院依上訴人主張之甲案，囑託溪湖地政事務所測繪複丈成果圖（即附圖一，本院卷一第331頁）後，可知系爭土地分割後各區塊最小面積為896.13平方公尺，其餘各區塊均逾1,500平方公尺以上，堪認未有細分而減損其價值之情形。又系爭土地依甲案分割後之宗數，符合農發條例第16條第2項規定，乃屬合法。且編號A部分係因繼承關係而由張錦郎等5人就分得之土地保持公同共有；而編號B部分由張錦郎等5人本於繼承分割、按原應有部分維持共有，依前揭說明，尚無違民法第824條第4項規定之立法意旨，亦可避免張錦郎等5人因應有部分均為1/14而導致土地細分、受有損失，況其等為手足至親關係，日後待編號A為遺產分割後，編號A、B亦得合併利用或變價，具有彈性，而屬可採。再者，系爭土地依甲案分割後，張錦郎等5人、上訴人、張祐誠所分配取得之區塊位置西側均得透過前揭公有水利用地，對外通行至路寬約8公尺之員林大排平面道路（即柳橋東路），且均在員林大排灌概溝渠旁，得以埋設水管、設置沉水馬達以供種植，甚為便利。復查，依附圖二之比例尺1：1500計算後，張錦郎等5人、上訴人、張祐誠依甲案係分別取得寬度約17.58、8.79、8.79公尺，長度約150-210公尺之狹長長方形坵塊，其中張祐誠分得之土地相較於上訴人而言，形狀並無缺角，更為完整，日後若須使用各種中大型農用機具均應無妨礙，要無難以耕作之情亦明，是甲案對於本件當事人整體而言，應屬較有利之分割方式。

3.此外，系爭土地經依甲案分割後，兩造分別取得之土地，經華聲事務所鑑定後之價值大致相同，且均臨柳橋東路，條件相當，此有系爭補充估價報告（隨卷外放，第15頁）、華聲事務所函覆本院公務電話記錄可佐（見本院卷二第505頁），故本件依甲案分割後無需進行互為找補，益徵較符合每位當事人之利益衡平。基上，本院審酌系爭土地之形狀、性質、使用現狀、經濟效用、各共有人之意願、分得部分之

利用價值、全體共有人之利益等一切情狀，認系爭土地採甲案分割，應為適當，並符合公平。

六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求分割系爭土地，應屬有據，且應採甲案分割。原審所採分割方法，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，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造就系爭土地依應有部分即如附表「訴訟費用負擔欄」所示比例分擔，始為公平，附此敘明。

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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，爰依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450條、第80條之1、第85條第1項後段、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

民事第八庭　審判長法　官　黃　裕　仁

法　官　劉　惠　娟

法　官　林　秉　暉

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　賴　淵　瀛

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　15　　日

附表一：共有人之應有部分比例及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	張錦郎	14分之1	14分之1
2	張盛發	14分之1	14分之1
3	張美蓉	14分之1	14分之1
4	張杏梅	14分之1	14分之1
5	張小惠	14分之1	14分之1
6	張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠、張錦郎	公同共有7分之1	連帶負擔7分之1
7	張祐誠	20分之5	20分之5
8	張志誠	20分之5	20分之5

附表二：

編號	共有人	分得附圖一之範圍	持分比例
1	張錦郎	分別共有B	5分之1
2	張盛發	分別共有B	5分之1
3	張美蓉	分別共有B	5分之1
4	張杏梅	分別共有B	5分之1
5	張小惠	分別共有B	5分之1

6	張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠、張錦郎	公同共有A	1分之1
7	張祐誠	C	1分之1
8	張志誠	D	1分之1

附圖一：彰化縣溪湖地政事務所收件日期114年6月19日、勘測日期114年6月23日之土地複丈成果圖

附圖二：本院卷二第53、94頁所示之方案

附圖三：彰化縣溪湖地政事務所收件日期112年9月5日、勘測日期112年10月12日之土地複丈成果圖