臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第69號

上　訴　人　謝惠鑾
訴訟代理人　陳昭全律師
複代理人　　陳葛耘律師
被上訴人　　賴信一
　　賴銘社
000000000000000000
　　賴遠
　　賴朝文
　　賴秀茹
　　賴宗志
上四人共同
訴訟代理人　韓國銓律師
受　告　知
訴　訟　人　彰化縣大村鄉農會
000000000000000000
法定代理人　黃正盛

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年00月17日臺灣彰化地方法院113年度訴字第2號第一審判決，提起上訴，本院於115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落○○縣○村鄉○○段000地號土地應分割如附圖二，及依附表四所示分配予兩造，並按附表五「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償。

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

一、上訴人主張：坐落○○縣○村鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例各如附表一所示，兩

造就系爭土地無不分割之協議，亦無依法令或使用目的不能分割之情形，惟未能達成分割之協議，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為判決分割系爭土地。系爭土地略呈東西向之長方形，北側有主要幹道○○縣○○鄉○○街（下稱○○街），如將系爭土地分割線依共有人應有部分比例規劃循南北向依序劃分，各區塊土地較為方正完整，且各共有人均可臨○○街聯外通行，並無明顯獨厚任一特定共有人，為較適當之分割方法。是以考量系爭土地之使用現況、共有人意願、分割後各筆土地之通行方式，先位主張系爭土地應分割如附圖一即○○縣○○地政事務所（下稱○○地政）收件日期文號000年0月0日○○測字第00000號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示，及依附表二所示為分配，並按附表三「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償（下稱甲方案）；備位主張系爭土地應分割如附圖二即○○地政收件日期文號000年0月0日○○測字第000000號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示，及依附表四所示為分配，並按附表五「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償（下稱乙方案）【原審判決系爭土地應依丙方案（後述）分割，上訴人就分割方案不服，提起上訴】。並聲明：㈠、原判決廢棄。㈡、1.先位：系爭土地應依甲方案分割，即依附圖一及附表二所示分配予兩造，並按附表三「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償。2.備位：系爭土地應依乙方案分割，即依附圖二及附表四所示分配予兩造，並按附表五「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償。

二、被上訴人方面：

㈠、被上訴人賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志（下稱賴遠等4人）：不同意依甲、乙方案分割，甲、乙方案與系爭土地使用現況不符，並致各共有人於原位置所投入之生產資源（如灌溉、施肥、架設棚架、水線、鐵絲網）浪費。如依甲方案分割，分割後僅編號甲部分緊鄰系爭土地西側灌溉溝渠，分得附圖二編號乙、丙、丁部分之共有人，未直接臨灌溉溝

渠，易形成無水源可灌溉造成廢耕，大幅減損系爭土地之價值；且系爭土地東側有○○巷作為供公眾通行之道路，有部分巷道土地坐落於編號丁部分，對分得編號丁土地之賴銘社亦有不公，無法使各共有人取得相等價值之土地，應非可採之分割方案。伊主張系爭土地應分割如○○地政收件日期文號000年0月00日員土測字第00000號土地複丈成果圖（下稱附圖三）所示，及依附表六所示為分配，並按附表七「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償【下稱丙方案】。並答辯聲明：上訴駁回。

㈡、賴信一：主張系爭土地應該分割成南北向，同意依甲或乙方案分割，如此各共有人分得土地均可臨○○街。系爭土地之灌溉水源是從同段000地號土地溝渠而來，原在系爭土地西側之土地水源滿了後，就會溢流到東側土地，故採甲或乙方案，灌溉水源也可以從附圖一、二之編號甲位置流到編號丁位置（即由西側往東側流）；況且，附圖一、二編號丁位置之東側即○○巷下方溝渠，同為灌溉溝渠，附圖一、二編號乙、丙、丁亦另有可灌溉之水源等語。

㈢、賴銘社：系爭土地應該分割成南北向，各共有人分得土地均可面臨○○街，故同意依甲或乙方案分割等語。

三、得心證之理由：

㈠、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；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：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823條第1項、第824條第1至4項定有明文。查兩造共有系爭土地，應有部分如附表一所示，而系爭土地為○○都市計畫內土地，使用分區為農業區，又系爭土地並無不能分割之情事，共有人間亦無不分割之約定，惟無法達成協議分割等情，有地籍圖謄本、土地登記謄本、彰化縣（市）都市計畫土地使用分區證明書在卷可稽（見原審卷第33、97至103頁），且為兩造所不爭執，應堪認定，則上訴人依上開規定，請求裁判分割系爭土地，洵屬有據。

㈡、再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固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之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定要旨參照）；又按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、系爭土地坐落於○○縣○○鄉，系爭土地呈東西較寬、南北較窄之長方形狀，北側臨○○街、東側臨○○巷，西側、南側均無臨道路，但西側現狀有可供徒步通行之紅磚步道，得連接○○街；系爭土地東側有○○巷，部分土地為○○巷所在之道路；又系爭土地目前為賴遠等4人、賴信一、賴銘社占有使用等情，有地籍圖謄本及經原審、本院會同兩造現場履勘，作成勘驗筆錄、現場照片及○○地政000年0月00日員土測字第000000號、000年0月00日○○測字第000000號複丈成果圖存卷足參（見原審卷第133至134、139至145、151頁，本院卷㈠第329至343、403頁）。

２、上訴人、賴信一、賴銘社均主張系爭土地應依南北向分割（即如附圖一、二所示），使各共有人分得區塊均面臨○○街，較為公平；賴遠等4人則主張系爭土地應依東西向分割（即如附圖三所示），以維持共有人使用現況，不致使原投

入之生產資源浪費或因水源問題導致廢耕等語。而查，系爭土地呈東西向較長、南北向較窄之長方形狀；北側之○○街為10公尺寬，東側之○○巷約6公尺寬（見○○科技不動產估價師事務所【下稱○○事務所】000年0月00日○○字第00000號函檢送估價報告書【下稱估價報告書】第16頁，隨卷外放）。倘如賴遠等4人主張依丙方案分割，雖慮及目前部分共有人耕作現狀，然各區塊土地均呈東西向狹長型之長方形土地，且尚需考慮保留供農作機具通道，將減少可耕作面積，均不利於各區塊之通常使用；且僅賴遠等4人所分得如附圖三編號A區塊土地北側全部均臨10公尺寬之○○街得直接聯外通行，而上訴人、賴信一、賴銘社分得之附圖三編號B、C、D區塊土地則均未臨接○○街，僅有呈東西向狹長型之編號B、C、D土地東側短邊處尚須留供5.6至6公尺寬之○○巷現有巷道通行使用（見本院卷第315、403頁），顯不公平，已無可採。況且，系爭土地並無建築物，各共有人只須於收成後之休耕期間，調整區塊種植，並無困難；而較之系爭土地依南北向分割之甲、乙方案，各共有人分得區塊均臨10米○○街，且各區塊方正完整，對各共有人顯屬較公平之分割方法。是賴遠等4人主張應依使用現況而採丙方案云云，已無足採。

3、賴遠等4人復抗辯系爭土地之灌溉水源位在鄰地同段000地號土地處之灌溉溝渠，如依甲、乙方案，將因水源問題導致廢耕云云。惟查，縱系爭土地之灌溉水源僅來自同段000地號土地之灌溉溝渠，倘非人為惡意阻斷，尚不因何人分得何區塊，而使水源依其自然流向灌溉現象而產生變化。再者，觀之卷附空照圖及上訴人提出之光碟影像翻拍照片，系爭土地南側、東側均有種植農作之情形（見原審卷第353頁，本院卷㈠第213至223頁），再參農業部農田水利署彰化管理處000年0月0日農水彰化字第0000000000號函說明：「經查沿彰化縣○○鄉○○段000地號由南往北延伸至同段000地號土地之東側所設置之溝渠為本處施設及轄管之『○○○主給

00』灌溉渠道，現有給水功能，其灌概水源來自同段000地號土地上本處轄管之『○○○分線』灌溉渠道；次查同段000地號由南往北延伸至同段000地號土地（即系爭土地）之東側所設置之溝渠，非本處施設及轄管渠道，該溝渠是否得作灌溉給水使用，需視其水源是否充足，致溝渠內水頭得灌溉兩側農田而定，溝渠之左側存有開孔、外接水管情狀也可能係洪農田排水使用，無法依此單一條件判斷溝渠之功能；該溝渠水源為兩側土地排水及同段000地號土地東側之『○○○主給00』溝渠末流餘水，餘水由同段000地號土地之東側流向西側，再流至溝渠起點位在同段000地號土地之溝渠而來」等語（見本院卷㈠第321至326頁），則上訴人主張系爭土地之東側溝渠亦可為灌溉水源等語，非屬無據。是賴遠等4人以灌溉水源問題為由，作為系爭土地依丙方案分割之依據云云，亦無足採。

4、再者，依據原審及本院囑託○○事務所就甲、乙、丙案分別做成之估價報告書及該所000年00月00日以華估字第00000號函檢送之鑑定補充報告書（下稱鑑定補充報告書，見本院卷㈠第431頁，隨卷外放），評估系爭土地依甲方案分割後之土地總價為2821萬5270元（見估價報告書第3頁、附件1-1-1），依乙方案分割後之土地總價為2822萬9372元（見鑑定補充報告書第3頁、附件1-1），而依丙方案分割後之土地總價為2671萬2375元（見估價報告書第5頁、附件1-2-1），顯見依南北向分割之甲、乙方案，於分割後經濟價值暨共有人權利價值較丙方案為高，對全體共有人較為有利。另甲、乙方案於分割後土地單價，如附圖一、二編號甲為每坪1萬3000元，其餘編號乙、丙、丁為每坪1萬2900元，即各共有人分得土地單價差距較為相近；而丙方案於分割後之土地單價，如附圖三編號A為每坪1萬3000元，其餘編號B、C、D則為每坪1萬2000元（見估價報告書附件1-1-1、1-2-1、鑑定補充報告書附件1-1），各共有人分得土地單價差距較大。且依甲、乙方案，共有人因分割結果需負擔補償金額較低，

而丙方案共有人需負擔補償之數額較甲、乙案方案多達8至10倍之譜（見估價報告書第3、5頁、鑑定補充報告書第3頁，即如附表三、五、七所示），則綜上以觀，益徵丙方案並非系爭土地之公平、妥適之分割方案。

5、至於上訴人所提出之甲、乙方案，就賴信一、賴銘社所分配之區塊位置並無差別，僅上訴人、賴遠等4人分得區塊位置不同。而上訴人於系爭土地上並未從事耕作；賴遠則在000地號土地灌概溝渠旁步道埋設水管、設置沉水馬達，以供其種植需充沛水源之葡萄果樹等情，據兩造於本院現場履勘時陳明在卷，並有現場照片在卷足憑（見本院卷㈠第331、334頁、343頁）。而賴遠等4人表示，如不採其所主張之丙方案，則主張系爭土地依乙方案分割（見本院卷㈡第49頁）等語。從而，本院斟酌系爭土地使用性質、目的及經濟效益、臨路情形、共有人意願及使用現狀，暨基於全體共有人之利益及公平原則，認本件之分割方法應依乙方案，即依附圖二及附表四所示分配予兩造為適當。

㈢、再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院69年台上字第1831號、57年台上字第2117號判決意旨參照）。經查，系爭土地經分割後，兩造分別取得之土地，其位置各有不同，其價值自有差異，自應互為找補。經本院囑託○○事務所鑑定各共有人依乙方案分割，分得之土地價值及各應相互補償之金額，由該所做成前述鑑定補充報告書。○○事務所依據不動產估價技術規則相關規定，並針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況等因素分析，採不動產估價技術規則所定之估價方法，並以附圖二編號甲為基準地，考量各分割土地個別因素差異，進行調整以推算各分割土地單價，並計算互為補償金額如附表五所示，核屬客觀可採，兩造對於○○

事務所依乙方案鑑定結果亦無意見（見本院卷㈠第458至459頁），堪為各共有人相互補償金額之依據。

㈣、復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，賴信一、賴銘社分別將其系爭土地應有部分設定抵押權予訴外人彰化縣○○鄉農會，有系爭土地登記公務用謄本在卷可佐（見原審卷第175至177頁），經原審及本院對該抵押權人告知訴訟，有卷附之送達回證可憑。然受告知人並未參加訴訟，依前揭規定，此項應有部分設定之抵押權，在共有物裁判分割後應移存於賴信一、賴銘社分得之部分。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足，併此敘明。

四、綜上所述，本件上訴人依民法第823條第1項前段規定，訴請裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。且系爭土地應依上訴人主張之乙方案，即分割如附圖二，及依附表四所示分配予兩造，並按附表五「各共有人應受補償金額配賦表」所示金額互為補償。原審未及審酌上訴人上訴後於本院所提上開方案而為不利其判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決之分割方法不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院廢棄改判如主文第二項所示。

五、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。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，故本件雖依上訴人主張之本院方案為分割，然該方案亦併考量其餘多數共有人之利

益，且因分割共有物之訴係以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法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無勝敗之問題。因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造按原應有部分之比例負擔，較為公允，爰判決如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，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，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　17　　日

民事第九庭　審判長法　官　吳崇道

法　官　林孟和

法　官　李慧瑜

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　周巧屏

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　17　　日

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	賴遠	15分之1	15分之1
2	謝惠鑾	100分之19	100分之19
3	賴信一	100分之19	100分之19

4	賴銘社	50分之19	50分之19
5	賴朝文	225分之13	225分之13
6	賴秀茹	225分之13	225分之13
7	賴宗志	225分之13	225分之13

附表二（甲方案）：

○○縣○○地政事務所收件日期文號000年0月0日○○測字第00000號土地複丈成果圖				
編號	面積（㎡）	取得人	分配人	權利範圍
甲	1374.09	謝惠鑾	謝惠鑾	1分之1
乙	1374.09	賴信一	賴信一	1分之1
丙	1735.70	由賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志共有	賴遠	54分之15
			賴朝文	54分之13
			賴秀茹	54分之13
			賴宗志	54分之13
丁	2748.19	賴銘社	賴銘社	1分之1

附表三：各共有人應受補償金額配賦表（甲方案）

（新臺幣/元）		應補償人	合計
		謝惠鑾	
應受補償人	賴信一	10,195	10,195
	賴遠	3,568	3,568
	賴朝文	3,094	3,094
	賴秀茹	3,094	3,094
	賴宗志	3,094	3,094
	賴銘社	20,350	20,350
合計		43,395	43,395

附表四（乙方案）：

○○縣○○地政事務所收件日期文號000年0月0日○○測字第000000號土地複丈成果圖				
編號	面積（㎡）	取得人	分配人	權利範圍
甲	1735.70	由賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志共有	賴遠	54分之15
			賴朝文	54分之13
			賴秀茹	54分之13
			賴宗志	54分之13
乙	1374.09	賴信一	賴信一	1分之1
丙	1374.09	謝惠鑾	謝惠鑾	1分之1
丁	2748.19	賴銘社	賴銘社	1分之1

附表五：各共有人應受補償金額配賦表（乙方案）

（新臺幣/元）		應受補償人				合計
		賴遠	賴朝文	賴秀茹	賴宗志	
應補償人	賴信一	3,576	3,100	3,100	3,099	00,875
	謝惠鑾	3,576	3,100	3,099	3,100	00,875
	賴銘社	7,140	6,189	6,190	6,190	25,709
合計		14,292	00,389	00,389	00,389	51,459

附表六（丙方案）：

○○縣○○地政事務所收件日期文號000年0月00日○○測字第00000號土地複丈成果圖				
編號	面積（㎡）	取得人	分配人	權利範圍
A	1735.70	由賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志共有	賴遠	54分之15
			賴朝文	54分之13

			賴秀茹	54分之13
			賴宗志	54分之13
B	1374.09	謝惠鑾	謝惠鑾	1分之1
C	1374.09	賴信一	賴信一	1分之1
D	2748.19	賴銘社	賴銘社	1分之1

附表七：各共有人應受補償金額配賦表（丙方案）

（新臺幣/元）		應受補償人			合計
		謝惠鑾	賴信一	賴銘社	
應補償人	賴遠	28,859	28,859	57,708	115,426
	賴朝文	25,011	25,011	50,015	100,037
	賴秀茹	25,011	25,000	50,014	100,037
	賴宗志	25,000	25,011	50,014	100,037
合計		103,893	103,893	207,751	415,537