

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第87號

上訴人 葉榮春

訴訟代理人 王煥傑律師

視同上訴人 葉步源 住苗栗縣○○鄉○○村○○000巷0弄0
號

訴訟代理人 葉忠和

被上訴人 黃駿翔

訴訟代理人 林楷糖律師

黃敬唐律師

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年12月5日臺灣苗栗地方法院113年度訴字第406號第一審判決提起上訴，本院於114年10月21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葉榮春負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

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。被上訴人黃駿翔訴請裁判分割兩造共有坐落苗栗縣○○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，上訴人葉榮春提起上訴，係有利於同造共同訴訟人之行為，上訴效力應及於未上訴之同造其餘共有人葉步源（與葉榮春下合稱葉榮春等2人），爰併列葉步源為視同上訴人。

貳、黃駿翔主張：兩造共有系爭土地之應有部分比例各為3分之1（詳如附表所示）；兩造並無約定不得分割系爭土地，且系爭土地亦無因物之使用目的而有不能分割之情事，兩造無法達成分割協議，又系爭土地屬農業發展條例（下稱農發條

01 例)規定之耕地，每人分割後之面積未達0.25公頃，為消滅
02 共有關係以利系爭土地整體規劃利用，依民法第824條第2項
03 規定，請求變價分割，並將變價所得按原應有部分比例分配
04 予兩造。嗣經原審判命如黃駿翔前揭請求，葉榮春不服，提
05 起上訴，黃駿翔在本院答辯聲明：上訴駁回。

06 參、葉榮春抗辯：葉榮春等2人與系爭土地之原共有人劉庭英在
07 民國96年4、5月間有約定不得分割系爭土地（下稱甲協
08 議）；嗣黃駿翔拍賣登記取得系爭土地應有部分3分之1，應
09 知悉甲協議，自應受甲協議之拘束。黃駿翔係為賺取差價而
10 買受系爭土地應有部分3分之1，基於公平與共同利益，系爭
11 土地應不得變價分割等語。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)
12 黃駿翔在第一審之訴駁回。

13 肆、葉步源在本審審理時表示同意將系爭土地變價分割或由兩造
14 尋覓適當買家而出售，並將出售所得按原應有部分比例分配
15 予兩造等語。

16 伍、兩造不爭執事項（原審卷第271頁；本院卷第50、152頁）：

17 一、系爭土地為兩造共有，應有部分各3分之1，系爭土地之使用
18 分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，系爭土地屬
19 於農發條例第3條規定之耕地範圍。倘本件得為分割，應適
20 用同條例第16條之規定。

21 二、系爭土地及附近存有葉步源搭建及其所有之藍色貨櫃屋、鐵
22 皮工寮、雞舍，現由葉榮春等2人共同使用上開貨櫃屋、工
23 寮。系爭土地除上開地上物外，無其他建物或地上物。系爭
24 土地上對外有連接路寬約12公尺以上之道路，且系爭土地與
25 上開道路間有鋪設柏油路面便道供通行。另系爭土地部分區
26 域種植蔬菜。

27 陸、本院之判斷：

28 一、葉榮春主張其與系爭土地原共有人劉庭英間有甲協議，且為
29 黃駿翔所知悉，黃駿翔應受甲協議之拘束云云，為黃駿翔所
30 否認。經查：

31 (一)最高法院48年度台上字第1065號判例認為「共有人於與其他

共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形下，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內嗣後應不再援用（司法院大法官會議解釋第349號意旨參照）；又民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。如其法律事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（最高法院101年度台上字第437號判決意旨參照）。可見共有人於與其他共有人訂立共有物分割協議後將其應有部分讓與第三人，受讓人若不知分割協議，亦無可得而知，該分割協議自不得拘束受讓人。

- (二)葉榮春主張其與系爭土地原共有人劉庭英間有甲協議一節，固經證人即劉庭英之女葉珍伶在原審證稱：劉庭英與葉榮春等2人間在買受系爭土地時有說該土地不可出售他人及不能分割等語（原審卷第272、275頁）。惟系爭土地於96年5月31日因買賣而由台灣農林股份有限公司移轉所有權予葉榮春等2人、劉庭英後，其中劉庭英之應有部分3分之1於99年5月17日以買賣為原因而移轉登記予黃明和，嗣黃明和再信託登記予訴外人曾楹舜，嗣於109年6月2日因拍賣而移轉登記予黃駿翔所有等情，有系爭土地異動索引為憑（原審卷第131-147頁），足認劉庭英有出售系爭土地應有部分3分之1予葉榮春等2人外之他人，與前揭證人葉珍伶證稱其母親有與葉榮春等2人約定不得將系爭土地出售他人一情，已有不符；且葉步源在原審審理時自陳：「當時三人約定要賣的話要三人同意，要分割可原物分割」、「有約定要出售土地時要經三人同意，但要分割也可以原物分割」、「當時有約定可原

物分割」、「當時口頭約定內容為不要出售但可原物分割土地」等語（原審卷第160頁），與前揭證人葉珍伶證稱其母親有與葉榮春等2人約定不能分割系爭土地一情，亦有不符。則葉珍伶前揭證詞並不能證明劉庭英有與葉榮春等2人約定甲協議之事實。此外，葉榮春等2人並未舉出其他事證證明有與原系爭土地之其他共有人約定不得分割，且該約定為黃駿翔所明知或可得而知等事實。故葉榮春主張黃駿翔知悉甲協議並應受該協議之拘束云云，即無可採。

二、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，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1項至第4項分別定有明文。而定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、各共有之利害關係、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

(一)兩造均不爭執系爭土地屬農發條例第3條所稱之耕地，其分割受農發條例第16條規定限制一情（兩造不爭執事項第一項），而農發條例第16條規定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，上開規定之立法理由載明係為防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性，該耕地分割基本原則之適用，多屬單獨所有土地而欲分割一部分耕地出售之情況，如耕地所有人未達分割之面積標準

者，必須將其整筆耕地出售，實務上並不致產生問題等語。參以系爭土地整筆土地面積雖達3351.67平方公尺，倘依兩造各應有部分3分之1為分割，則兩造取得分割後土地之面積各約僅1117.2平方公尺，均不足農發條例第16條規定分割後每人所有面積0.25公頃之限制。葉榮春在本院審理時雖提出將系爭土地分割予葉榮春等2人共有，並補償黃駿翔之分割方案（下稱甲案，本院卷第77頁），且請求鑑定補償之差價，惟因葉榮春表示無資力繳納鑑定費用而不再主張甲案（本院卷第99、116頁），且葉步源在本審表示倘維持共有狀態，之後處理也不方便等語（本院卷第152頁），可見葉步源亦無與葉榮春在分割後仍保持共有之意願。足認系爭土地因前揭法令規範因素而不能逕依兩造對系爭土地應有部分面積而分割予兩造。

(二)葉榮春等2人現實上雖有占有使用系爭土地之利益，惟兩造在原審均表示無意願將系爭土地分歸於己單獨所有，並以價金補償其他不能按其應有部分受分配之共有人等語（原審卷卷第270頁），黃駿翔及葉步源均主張將系爭土地變價分割而分配價金，葉榮春則未提出其他分割方案以供審酌，考量系爭土地以變價方式為分割，促使系爭土地共有關係之消滅，兩造亦可於變賣時公平參與競價，有助提昇系爭土地之利用價值及經濟效益，各共有人亦得分配取得與其應有部分比例相應之等值利益，符合分割共有物消滅共有關係及公平合理之旨。故審酌系爭土地之面積、使用現狀、經濟效用、利用可能性、共有人之意願及利益等一切情狀，系爭土地予以變價分割，並由兩造按附表所示應有部分比例分配所得價金，應屬適當。

三、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得部分。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881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項第3款、第3項定有明文。黃駿翔將其

01 系爭土地應有部分3分之1設定最高限額抵押權予苗栗縣造橋
02 鄉農會（下稱造橋農會），有土地登記謄本可佐（原審卷第
03 43頁），原法院及本院將本件訴訟告知造橋農會，其未參加
04 訴訟，揆諸上開規定，造橋農會就黃駿翔在變價分割後所受
05 分配價金部分，依民法第824條之1第3項準用同法第881條第
06 1項、第2項規定辦理，對該金錢部分有權利質權，併此敘
07 明。

08 四、綜上，黃駿翔依民法第824條第2項規定，請求變價分割系爭
09 土地，並由兩造按附表所示應有部分比例分配所得價金，為
10 有理由，應予准許。原審諭知分割如上開所示，並無不合，
11 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
12 駁回。又本件訴訟係由葉榮春提出上訴，但未提出分割方
13 案，並衍生第二審訴訟費用；黃駿翔、葉步源於本院則未提
14 出新分割方案，並未衍生訴訟費用，故關於第二審訴訟費用
15 部分，應由葉榮春自行負擔為當，併此敘明。

16 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
17 項證據資料，經核均於判決結果無影響，不另論述。

18 捌、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 11 月 18 日

20 民事第九庭 審判長法官 吳崇道

21 法官 李慧瑜

22 法官 林孟和

23 正本係照原本作成。

24 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

27 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
28 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
29 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

01

書記官 何佳綺

02 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日

03 附表

04

編號	共有人	應有部分比例
1	黃駿翔	1/3
2	葉榮春	1/3
3	葉步源	1/3