

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第267號

上訴人 黎杏林

被上訴人 陳清雲

楊光銀

兼上二人

訴訟代理人 楊光明

被上訴人 甘信孝

詹志忠

上二人共同

訴訟代理人 詹志麗

被上訴人 邱立民

邱立梅

王俊榮

許雅嵐

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22日本院柳營簡易庭111年度營簡字第332號第一審簡易判決提起上訴，本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 一、原判決廢棄。

03 二、兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應分割如
04 附圖乙即臺南市白河地政事務所民國113年3月28日土地複丈
05 成果圖所示：編號K部分（面積166.82平方公尺）分歸被上
06 訴人詹志忠取得；編號J部分（面積81.52平方公尺）、編號
07 J-1部分（面積106.15平方公尺）分歸被上訴人邱立梅取
08 得；編號I部分（面積185.81平方公尺）分歸被上訴人陳清
09 雲取得；編號H部分（面積185.81平方公尺）分歸被上訴人
10 甘信孝取得；編號G部分（面積84.35平方公尺）、編號F部
11 分（面積61.13平方公尺）分歸上訴人取得；編號E部分（面
12 積85.82平方公尺）、E-1部分（面積126.23平方公尺）分歸
13 被上訴人邱立民取得；編號D部分（面積45.8平方公尺）、
14 編號A部分（面積41.7平方公尺）分歸被上訴人王俊榮取
15 得；編號C部分（面積49.53平方公尺）、編號C-1部分（面
16 積42.1平方公尺）分歸被上訴人許雅嵐取得；編號L部分
17 （面積114.96平方公尺）、編號L-1部分（面積91.15平方公
18 尺）分歸被上訴人楊光銀取得；編號M部分（面積204.16平
19 方公尺）分歸被上訴人楊光明取得；編號O（面積104.69平
20 方公尺）、編號O-1（面積73.75平方公尺）、編號P（面積2
21 2.15平方公尺）、編號P-1部分（面積111.19平方公尺），
22 由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示之比例保持共有，
23 並供道路通行使用。

24 三、兩造間應為及應受金錢補償依附表二所示。

25 四、第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「應有部分比例」欄所
26 示比例負擔。

27 事實及理由

28 一、被上訴人王俊榮經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
29 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人
30 之聲請，由其一造辯論而為判決。

31 二、上訴人起訴主張：兩造共有臺南市○○區○○段000地號土

01 地（下稱系爭土地），共有人及應有部分比例如附表一所
02 示，系爭土地無不能分割情事，兩造間對系爭土地亦無不
03 分割之協議，爰依民法第823條、第824條規定，請求按如原
04 判決附圖一所示之方案分割，若取得面積不足時，願以系
05 爭土地公告現值作為金錢補償之計算標準。並於原審聲明：
06 系爭土地，應分割如原判決附圖一所示。

07 三、被上訴人於原審則以：

08 (一)被上訴人陳清雲、楊光銀、楊光明、邱立梅、邱立民、許雅
09 嵐、詹志忠：同意被上訴人共同提出之原判決附圖二之分割
10 方案，若取得面積不足時，願以系爭土地公告現值作為金錢
11 補償之計算標準等語。

12 (二)被上訴人甘信孝、王俊榮：同意被上訴人所提出之第二個
13 版本之方案（即原判決附圖二修改前之方案）等語。

14 四、原審判決系爭土地應分割如原判決附圖二所示，並依原
15 判決附表一為金錢補償。上訴人不服提起上訴，除援用原審
16 主張及陳述外，並於本院陳稱：原判決之分割方案（即原
17 判決附圖二）分配給上訴人編號B部分為低窪地、雜草叢生、
18 未經整地經濟價值甚低，且為袋地。另因上訴人已斥資新
19 臺幣（下同）約500,000元於原判決附圖二編號C-1部分蓋
20 鐵皮屋，原判決將編號C-1部分分配給被上訴人許雅嵐，
21 造成上訴人受有500,000元之財產損失，對上訴人十分不
22 公平；惟考量其他共有人之意見，上訴人願意放棄原判決
23 附圖二編號C-1部分（即原判決附圖一編號B部分）土地，
24 但上訴人之鐵皮屋，拆除下來的物料仍可重新搭建，所
25 以上訴人需取得如附圖甲即臺南市白河地政事務所民國
26 113年8月15日土地複丈成果圖（下稱附圖甲）所示編
27 號0-1部分土地，否則拆除下來的物料無空地可重新搭
28 建；並主張將如附圖甲所示編號C-1、O、P、P-1部分
29 土地留作通路，由全體共有人按應有部分保持共有；另
30 雖上訴人提出之分割方案即附圖甲，將造成被上訴人
31 楊光銀、楊光明所有如附圖丙即臺南市白河地政事務所
111年8月23日現況土地複丈成果圖所示（下稱附圖丙）編

01 號L、M建物遭部分拆除，然上開建物本就是被上訴人楊光
02 銀、楊光明侵權違建，拆除亦屬理所當然等語。並聲明：(一)
03 原判決廢棄。(二)系爭土地應採如附圖甲所示之分割方案，兩
04 造並應依長信不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書
05 (下稱長信估價報告書)第4頁所示之找補金額為金錢找
06 補。被上訴人除援用原審抗辯與理由外，於本院則陳稱：考
07 量上訴人分得如原判決附圖二所示編號B部分確實為袋地，
08 被上訴人願提出修改方案如附圖乙即臺南市白河地政事務所
09 113年3月28日土地複丈成果圖(下稱附圖乙)，即將原判決
10 附圖二編號E-1、L-1部分沿水平直線畫到底，其餘部分不變
11 動，如此一來上訴人就不會分配到袋地，而上訴人土地分配
12 不足之部分，被上訴人願依鑑價結果對上訴人為金錢補償；
13 被上訴人不同意上訴人附圖甲分割方案，因為目前道路現況
14 是附圖乙編號O-1位置，即附圖甲編號C-1、O-1土地中間
15 (各佔編號C-1、O-1一部分)，上訴人主張僅附圖甲編號C-
16 1部分為道路，與現況顯不相符，且若上訴人取得附圖甲編
17 號O-1部分土地，將使分得附圖甲編號B、C、D、E之共有人
18 僅能往南通行至對外道路，另被上訴人楊光銀、楊光明所有
19 如附圖丙編號L、M建物亦有部分將遭拆除。再者，依被上訴
20 人方案，上訴人取得如附圖乙所示編號G、F部分土地面積合
21 計已達145.48平方公尺，且均是可使用土地亦非低窪地，十
22 分公允，不應再取得附圖甲編號O-1部分土地，至上訴人固
23 主張其放棄附圖甲編號B部分土地已犧牲權益等語，惟被上
24 訴人楊光銀(與上訴人應有部分相同)依附圖乙所分得之土
25 地，僅編號L部分(面積81.42平方公尺)為可使用土地，剩
26 下編號L-1部分(面積104.99平方公尺)都是低窪處，亦犧
27 牲很大，並非僅有上訴人退讓而已等語。並聲明：系爭土地
28 應採如附圖乙所示之分割方案，兩造並應依長信估價報告書
29 第6頁所示之找補金額為金錢找補。

30 五、得心證之理由：

31 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 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
02 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地使用分區
03 為一般農業區，使用地類別為甲種建築用地，為兩造所共
04 有，各共有人應有部分如附表一所示，有臺南市白河區公所
05 使用分區證明書、土地登記謄本在卷可稽（原審卷第35-41
06 頁）。足認系爭土地並無不能分割之情事，亦無因物之使用
07 目的不能分割之情形，又兩造就系爭土地並無不分割之約
08 定，惟對於分割方法無法為一致之協議。從而，上訴人依上
09 開規定訴請裁判分割系爭土地，洵屬有據。

10 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法
11 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為以原物
12 分配於各共有人。民法第824條第1項、第2項第1款前段分別
13 定有明文。又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁
14 量，惟應斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性
15 質及價值、經濟效用及全體共有人之利益等因素公平決之。
16 本件上訴人主張採用附圖甲方案，被上訴人等9人則主張採
17 用附圖乙方案，究應採用何分割方案較為妥適公平，茲分述
18 如下：

19 1.查系爭土地面積為1,984.82平方公尺，使用分區為一般農業
20 區，使用地類別為甲種建築用地，為面積規模較大之可建築
21 用地，整體地形略為L形，屬西側單面鄰路（路寬約3公
22 尺）；系爭土地現況為各共有人之數棟透天建物坐落、部分
23 雜草及水泥空地，詳如附圖丙所示，有長信估價報告書及上
24 訴人提出之土地示意圖、現場照片可證（長信估價報告書第
25 30頁，原審卷第43-55頁）；且經原審履勘現場（原審卷第1
26 11頁），並囑託地政人員繪製如附圖丙所示之現況圖在卷可
27 稽（原審卷第115頁）。此外，附圖甲、乙編號E-1及L-1部
28 分土地為低窪處，難以利用、價值較低等情，為兩造所不爭
29 執，是以上系爭土地之使用現況及對外臨路情形，堪可認
30 定。

31 2.按共有物之分割係為全體共有人利益，非為個別共有人之利

01 益，是為解決各該分割後之土地與公路必須留設道路以為適
02 宜之聯絡通行問題，自應由全體共有人共謀解決之道始為公
03 平。上訴人主張採用附圖甲方案，被上訴人主張採用附圖乙
04 方案，均係考量系爭土地之現狀所為之分割方案，均有保留
05 分割後之通路，各共有人取得位置大致相同，僅面積略有些
06 微差異，足見系爭土地採用原物分割，應屬適當。附圖甲與
07 附圖乙主要差異在於，附圖乙將北側現有通道，保留編號O-
08 1部分為通道，使分到裡地之編號A、C-1、C、D、E、F、G、
09 H、I、J-1、L、J部分之共有人均得使用編號O-1部分土地通
10 行至系爭土地西側之聯外道路；而附圖甲方案則保留編號C-
11 1部分作為北側通道，而將編號O-1部分（面積74.27平方公
12 尺）分由上訴人取得，依附圖甲方案，僅分到裡地編號A部
13 分之共有人得使用編號C-1部分土地通行至西側聯外道路，
14 而分到裡地之編號B、C、D、E、F、G、H、H-1、I、J、J-
15 1、L部分之共有人僅能選擇南側編號O、P部分土地通行至系
16 爭土地西側之聯外道路。本院審酌附圖乙方案係依共有人使
17 用現況及保留現有通道予以分割，此方案分割後，各區塊地
18 形均方正完整，有利於土地使用，各共有人分得之土地或臨
19 西側之聯外道路，或臨留設通道編號O、O-1、P、P-1而得對
20 外通行，並無交通不利或形成袋地之情事，且多數共有人
21 （被上訴人9人）均表示贊同附圖乙方案。反觀附圖甲方案
22 將編號C-1部分土地留作北側通道使用，卻僅能供編號A部分
23 裡地使用，與編號P-1部分無法連通，致難以徹底發揮通行
24 效用，有損其通道價值，亦使分得靠近北側裡地之編號B、
25 C、D、E部分之共有人僅能透過南側通道編號O、P通行出
26 入，造成該部分共有人通行上之不便，對於該部分之共有人
27 實非公允，且被上訴人楊光明、楊光銀所有建物亦將面臨部
28 分拆除；另上訴人主張取得編號O-1部分土地，影響最大者
29 為分配到編號L部分之共有人楊光銀，依方案甲編號L部分分
30 得之面積為81.42平方公尺，依方案乙編號L部分分得之面積
31 為114.96平方公尺，若採方案甲將使被上訴人楊光銀分得編

01 號L部分土地減少33.54平方公尺，而被上訴人楊光銀其餘受
02 分配土地編號L-1部分已是經濟價值較低之低窪地，附圖甲
03 方案明顯對於被上訴人楊光銀更為不利，顯非公平適當之分
04 割方案。本院基於共有人之應有部分係抽象存在於共有物任
05 何一部分之法理，並顧及共有人間利益之均衡及多數共有人
06 意願，考量前開所述周圍狀況、私設通路與聯外道路、土地
07 上既有地上物存在狀況、使用情形、分割後土地價值之保存
08 及利用，並盡可能依共有人現行占有使用之狀況為分配原
09 則，認為被上訴人所提附圖乙方案為較適當且公平之分割方
10 案，符合全體共有人公平及社會經濟效用。

11 3. 至依附圖乙方案，上訴人分得編號G、F部分土地，面積合計
12 145.48平方公尺，雖面積不足上訴人應有部分為9分之1換算
13 之土地面積40.42平方公尺（長信估價報告書第71頁），然
14 參上訴人分得編號G、F部分土地均為可利用之土地，非低窪
15 地，其價值已然較高。上訴人一方面堅持再分原物，又不願
16 分得低窪地，其主張分得附圖甲編號0-1部分（74.27平方公
17 尺）不但破壞南北側皆可對外通行之完整性，復已逾其應有
18 部分換算後欠缺之40.42平方公尺土地甚多，而採附圖乙方
19 案，使上訴人受到較多之金錢補償，對上訴人而言亦非顯然
20 不利。另上訴人之鐵皮屋拆除後，其物料就算沒有空地可供
21 建築，亦可出售取回殘值，不論上訴人是否分得土地，該物
22 料均有一定之經濟價值，併予敘明。

23 (三) 末按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
24 應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項
25 所明定。且共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，
26 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
27 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
28 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
29 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
30 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
31 之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有

01 部分互相移轉之本旨（最高法院102年度台上字第1121號民
02 事判決參照）。系爭土地採附圖乙方案分割，各共有人雖均
03 獲分配原物，然因分得土地之坐落位置、面寬、縱深、臨路
04 狀況等因素各有不同，其土地價值自屬有別，且為符合使用
05 現況，兩造分得土地面積與應有部分換算結果亦有增減，依
06 前揭規定及說明，自有以金錢互為補償之必要，始符公允。
07 經本院囑託長信不動產估價師聯合事務所就附圖乙方案，鑑
08 定分割前後土地價值之差異性及找補價格，由該事務所領有
09 不動產估價師證書之專業人員於113年6月19日現場勘察後，
10 於113年9月24日以長信0000000號函檢送長信估價報告書到
11 院（本院卷二第71頁）。長信估價報告書係由不動產估價師
12 至現場勘查及調取相關資料後，以勘察日期113年6月19日為
13 價格日期，針對系爭土地進行產權、一般因素（含經濟面、
14 政策面）、不動產市場概況分析、區域因素（含區域描述、
15 近鄰地區之土地建物利用情形、公共設施及交通運輸概況、
16 未來發展趨勢）、個別因素（含系爭土地個別條件、土地法
17 定使用管制與其他管制事項、土地利用情況、公共設施便利
18 性、周遭環境適合性）、最有效使用等因素進行分析，採用
19 比較法之估價方法進行評估，參考臨街深度條件、土地面寬
20 狹窄條件、寬深比例條件、道路條件、不規則土地（形狀）
21 條件、鄰地條件及市場接手條件等因素差異及勘估標的所在
22 區域之條件進行調整及修正，而作成鑑定報告，並說明兩造
23 依附圖乙方案分割後所取得各宗地價值，及互為找補金額如
24 附表二所示，核屬客觀可採，是以，兩造間應提供補償及受
25 補償金額如附表二所示。

26 六、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭
27 土地，為有理由，應予准許。本院審酌共有人之意願、共有
28 物之性質、利用價值、位置現況及分割後經濟效用等情事
29 後，認系爭土地採取附圖乙所示分割方案尚屬妥適、公平。
30 原審採原判決附圖二予以分割，尚非適當公平之方法，上訴
31 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院

01 予以廢棄改判如主文第1、2項所示；又系爭土地分割所得土
02 地面積與其登記應有部分面積不一致，各共有人間有互為補
03 償之必要，系爭土地共有人應提供補償及受補償金額如附表
04 二所示。

05 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
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
07 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。本院審酌共有物分割訴訟，其分割結果對於兩造均屬有
09 利，再參以兩造就系爭土地應有部分之比例，諭知訴訟費用
10 之負擔如主文第4項所示。

11 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
12 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
14 3項、第450條、第80條之1，判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
16 民事第四庭 審判長法官 羅郁棣
17 法官 蔡雅惠
18 法官 陳永佳

19 正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
22 書記官 陳玉芬

23 附表一：

24

編號	共有人	應有部分比例
1	上訴人	9分之1
2	被上訴人甘信孝	18分之2
3	被上訴人詹志忠	9分之1
4	被上訴人陳清雲	9分之1
5	被上訴人邱立民	9分之1
6	被上訴人楊光明	9分之1

(續上頁)

01

7	被上訴人楊光銀	9分之1
8	被上訴人邱立梅	9分之1
9	被上訴人王俊榮	18分之1
10	被上訴人許雅嵐	18分之1

02

附表二：附圖乙之補償及受補償金額（參長信估價報告書第6
03 頁，元/新臺幣）

04

應提供補償人	應受補償人				合計
	被上訴人 詹志忠	上訴人	被上訴人 王俊榮	被上訴人 許雅嵐	
被上訴人邱立梅	5,866元	23,548元	5,201元	2,373元	36,988元
被上訴人陳清雲	32元	130元	29元	13元	204元
被上訴人甘信孝	32元	130元	29元	13元	204元
被上訴人邱立民	5,001元	20,072元	4,433元	2,023元	31,529元
被上訴人楊光銀	10,636元	42,688元	9,427元	4,303元	67,054元
被上訴人楊光明	29,710元	119,257元	26,338元	12,020元	187,325元
合計	51,277元	205,825元	45,457元	20,745元	323,304元