臺灣高等法院臺南分院民事判決

108年度上字第136號

上　訴　人　楊啓豐
訴訟代理人　黃厚誠　律師
　　莊承融　律師
被上　訴人　蔡良子
　　龍宥米
000000000000000000
　　龍沛均
　　洪麗月
　　邱大膽
　　洪桂瑩
　　洪茹硯
　　洪一均
　　洪錦池
　　洪崑吉
000000000000000000
　　陳榮沛
　　陳美如
　　陳素玲
　　陳月子
　　陳源興
000000000000000000
　　陳淑花
　　洪蕭珠
　　洪崑智
000000000000000000
　　洪素惠
　　洪寶山
　　陳湘云
　　陳博川

上21人共同
訴訟代理人　曾 怡 靜　律師
被上　訴人　李黃碧麗
　　黃 玉 燕
　　黃 緗 菱
　　侯 金 枝
　　黃 慧 婷
　　黃 偉 哲
　　黃 儀 婷
000000000000000000
　　黃 朝 榮
　　黃 金 滿
000000000000000000
　　黃 福 山
000000000000000000
　　洪 金 源
　　洪 文 記
　　洪 美 蘭
　　洪 美 霞
000000000000000000
　　洪 昀 岭
　　龍 俞 瑄
兼 上 1 人
法定代理人　吳 文 玲
上2人共同
訴訟代理人　邱 霈 云　律師(法扶律師)
追加　被告　台灣糖業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳 昭 義
訴訟代理人　賴 光 興
　　陳 炳 宏

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年1月22日臺灣臺南地方法院106年度訴字第1202號第一審判決，提起上訴，本院於109年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於分割方法暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號、面積2305.64平方公尺，同段192地號、面積58.74平方公尺及同段193地號、面積3749.5平方公尺之土地，應依如附圖一分割方案（即臺南市安南地政事務所測繪日期為中華民國109年4月1日之土地複丈成果圖）所示合併分割；即編號A面積2322.23平方公尺土地，分歸被上訴人李黃碧麗、黃玉燕、黃緗菱、侯金枝、黃慧婷、黃儀婷、黃偉哲、黃朝榮、黃金滿、黃福山、邱大膽、洪桂瑩、洪茹硯、洪一均、洪錦池、洪蕭珠、洪寶山、洪崑智、洪崑吉、洪素惠、陳榮沛、陳素玲、陳月子、陳源興、陳博川、陳淑花、陳美如、陳湘云、洪麗月、洪金源、洪美蘭、洪美霞、洪昀岭、洪文記、龍沛均、龍宥米、龍俞瑄、吳文玲共同取得，並按如附表一分配後持分欄所示應有部分比例保持共有；編號B1面積650平方公尺、B2面積46.21平方公尺、B3面積475.74平方公尺土地，分歸被上訴人蔡良子取得；編號C面積1704.61平方公尺土地，分歸上訴人取得；編號D1面積777.27平方公尺、D2面積12.53平方公尺、D3面積125.29平方公尺土地，由兩造依附表一分配後持分欄所示應有部分比例維持共有，並作為農用道路使用。

兩造應給付補償費或應受補償之金額如附表三所示。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由兩造（台糖公司除外）按如附表一「分配後持分」欄所示之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；民事訴訟法第446條、第255條第1項第5款分別定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有

法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定（最高法院42年台上字第318號裁判參照）。次按法院准為裁判分割共有物，性質上乃共有人間應有部分之交換，屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權必須於事實審言詞辯論終結時存在，否則法院即無從准為裁判分割。故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準（最高法院96年度台上字第2835號裁判參照）。查台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）係以總登記為原因，取得坐落臺南市○○區○○段000地號、面積58.74平方公尺土地之應有部分6分之3，有土地登記第一類謄本在卷可憑（見本院卷㈠第15頁）。本件上訴人於原審起訴係請求分割坐落臺南市○○區○○段000地號、面積2305.64平方公尺及同段193地號、面積3749.5平方公尺之共有土地（下分稱系爭191、193地號土地，另與坐落同段第192地號土地合稱系爭土地）；嗣上訴人上訴後，請求就系爭第192地號土地為合併分割（因爭191、193地號土地地界不相連，未符合地籍測量實施規則第224條規定，依法令不能合併分割），且已經到庭之被上訴人等同意；則揆諸前揭說明，上訴人於本院追加台糖公司為被告，於法核無不合。

貳、被上訴人蔡良子、李黃碧麗、黃玉燕、黃緗菱、侯金枝、黃慧婷、黃偉哲、黃儀婷、黃朝榮、黃金滿、黃福山、洪金源、洪文記、洪美蘭、洪美霞及洪昀岭等（下稱蔡良子等16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。

乙、實體方面：

壹、本件上訴人於原審起訴主張：

一、坐落臺南市○○區○○段000地號、面積2305.64 平方公尺

及同段193地號、面積3749.5平方公尺土地，為上訴人及被上訴人李黃碧麗、黃玉燕、黃緗菱、侯金枝、黃慧婷、黃儀婷、黃偉哲、黃朝榮、黃金滿、黃福山、邱大膽、洪桂瑩、洪茹硯、洪一均、洪錦池、洪蕭珠、洪寶山、洪崑智、洪崑吉、洪素惠、陳榮沛、陳素玲、陳月子、陳源興、陳博川、陳淑花、陳美如、陳湘云、洪麗月、洪金源、洪美蘭、洪美霞、洪昀岭、洪文記、龍沛均、龍宥米、龍俞瑄、吳文玲（下稱李黃碧麗等38人）之被繼承人洪籐、被上訴人蔡良子所共有，各共有人應有部分比例如原審判決附表一所示，又系爭土地使用分區為農業區，依其使用目的並非不能分割，亦無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟兩造未能就分割之方法達成協議，實有訴訟請求判決合併分割共有物之必要。

二、爰依民法第823條第1項前段、第824條規定提起本件訴訟請求法院判決分割，並求為判命：系爭土地分割方法依如臺南市安南地政事務所民國（下同）107年1月10日土地複丈成果圖（原審卷㈠第124頁，下稱原審判決附圖）之分割方案予以判決分割，即將原審判決附圖所示編號A土地分歸上訴人取得，編號B土地分歸被上訴人蔡良子取得，編號C1、C2土地分歸被上訴人李黃碧麗等38人公同共有，編號D土地分歸兩造共同取得，並按原應有部分之比例保持共有，上訴人亦願按原判決附表二所示之金額分別補償被上訴人等語（原審就分割方法採原審判決附圖所示編號A、C1土地分歸被上訴人李黃碧麗等38人公同共有，編號B土地分歸被上訴人蔡良子取得，編號C2土地分歸上訴人取得，編號D土地分歸兩造共同取得，並按原應有部分之比例保持共有；故上訴人不服提起上訴，並追加台糖公司為被告，請求將被上訴人蔡良子、台糖公司及上訴人所共有之系爭192地號土地合併為分割之標的，上訴聲明求為判決：㈠原判決關於分割方法部分廢棄。㈡兩造共有系爭土地應依如附圖二所示之分割方案予以合併分割）。

貳、被上訴人等及追加被告台糖公司部分：

一、被上訴人洪寶山、洪崑智、洪崑吉、洪素惠、陳榮沛、陳素玲、陳月子、陳源興、陳博川、陳淑花、陳美如、陳湘云、洪麗月、洪蕭珠、洪錦池、洪一均、洪茹硯、洪佳瑩、邱大膽、龍沛均、龍宥米（下稱洪寶山等21人）以下列等語，資為抗辯：：：

㈠被上訴人洪寶山等人同意系爭土地合併分割，亦同意上訴人追加台糖公司為本件當事人。

㈡若合併分割，被上訴人洪寶山等人提出分割方案如下：

1.依臺南市安南地政事務所109年3月13日法囑土地字第09300號複丈成果圖方案、暨德美不動產估價師事務所109年5月20日109德字第00000000號之「台南市○○區○○段000000000000地號土地」不動產估價補充鑑定報告之方案。

2.此方案之找補金額最低，對於共有人而言負擔最少，上訴人、被上訴人蔡良子及台糖公司均不需負擔找補金額，全部由被上訴人洪寶山等人負擔之。

3.此方案最符合各所有權人之個別利益，因洪寶山等人共同繼承取得臨路之土地，有利於未來再進行共有物分割或處分。上訴人主張分割後系爭土地以農耕為使用目的，此方案對其而言分配面積最大、形狀完整，亦依其請求設定2.5公尺道路寬度。

㈢上訴人於109年4月24日履勘現場時表示其在系爭193地號土地上種植農作，並有搭棚架，惟上訴人於原審時已自承系爭193地號土地上除其搭建之瓜棚外，其餘地方均無人利用而佈滿雜草等語；顯見履勘現場時所見之作物，均係上訴人於106年8月22日後（即本案訴訟期間）在未取得其他共有人同意後逕行種植，意圖造成其農作物已占用部分土地之現象，其主張原地分配之方案，自不可採。

二、被上訴人龍俞瑄、吳文玲等：

引用被上訴人洪寶山等21人之前揭陳述及主張。

三、追加被告台糖公司：

㈠系爭192地號土地為台糖公司與上訴人、被上訴人蔡良子所共有，而台糖公司之應有部分為6分之3，使用分區為農業區。

㈡為使土地產權單純化，可以自主使用，台糖公司原則上同意按應有部分等值辦理系爭共有地之分割，且與系爭土地毗連之同段198地號土地為台糖公司單獨所有，為土地整體利用及管理，請依其所提方案分割（見本院卷㈠第253至254頁）。

㈢若認上訴人或被上訴人所提擬以金錢補償台糖公司之分割方法，係確可平衡各共有人之利益而予以採用，台糖公司亦同意配合，惟請委由專業估價師鑑定市價，以符客觀公正。至於法院採用何分割方案，台糖公司並無意見。

四、被上訴人蔡良子等16人於本院審理時均未到庭，亦未提出任何書狀作何聲明及陳述。

參、兩造不爭執之事實：

一、坐落臺南市○○區○○段000地號、面積2305.64平方公尺及同段193地號、面積3749.5平方公尺土地，為上訴人及被上訴人李黃碧麗等38人之被繼承人洪籐、被上訴人蔡良子所共有；系爭192地號、面積58.74平方公尺土地，為被上訴人蔡良子、追加被告台糖公司及上訴人所共有；各共有人應有部分比例如附表一（權利範圍）所示，而系爭土地使用分區為農業區。

二、兩造間就系爭土地並無不分割之約定，且無法達成協議分割。

三、系爭193地號土地最西側臨接道路，至系爭土地上並無建物存在（如原審卷㈠第42至44頁）。另本院於109年4月24日至系爭土地勘驗結果，其中系爭193地號土地前段(鄰接道路)，上訴人在其上種植農作物，有南瓜、香蕉、百香果、絲瓜、地瓜葉、芭樂、山竹、破布子等植栽，並搭設棚架(本院卷㈡第258至292頁)；該地號後段及系爭191地號土地皆為雜草(本院卷㈡第294-316頁)，而系爭192地號則為水路

（本院卷㈡第304至312頁）。

四、本院曾函詢關於系爭土地地界不相連，得否辦理合併分割事宜，經臺南市安南地政事務所108年10月18日以安南地所二字第1080092915號函復認系爭土地地界不相連，未符合地籍測量實施規則第224條規定。另查系爭土地辦理合併分割須符合地籍測量實施規則第224條及第225條之1規定。又係屬都市計畫農業區土地，辦理分割應依據內政部105年4月27日台內營字第10508049062號函規定辦理。

五、本院曾函詢關於系爭192地號土地是否存在農田水利會組織通則第11條第2項規定之應照舊使用之水路等，已經臺灣嘉南農田水利會以108年10月24日嘉南管字第1080019310號函復該管理機關已於82年9月14日移交台南市政府管理。惟臺南市政府水利局於108年11月5日以南市水秘字第1081265760號函復，認定管理單位應為臺灣嘉南農田水利會。嗣臺灣嘉南農田水理會108年12月12日嘉南管字第1080022798號函，認系爭192地號土地為溪埔寮中排一用地，該水路用地於59年2月9日農田水利會組織通則修正公布前即存在，於管理期間符合上述通則第11條第2項應照舊使用之規定，惟82年9月14日已移由臺南市政府管理，是否仍有照舊使用之適用，應由權責機關認定之。另該移交已逾20年，是否存在供公眾使用之水路而有公用地役關係，亦屬管理機關認定。

六、本院再函查系爭192地號之相關事宜，經行政院農業委員會109年2月06日農水字第1090703272號及經濟部水利署109年2月14日經水源字第10953032220號函，認該土地係水路用地，並於82年9月14日移交臺南市政府管理，應由臺南市政府釐清水路管理之權責單位。嗣臺南市政府水利局於109年3月9日以南市水雨字第1090317980號函復，謂對於系爭192地號土地是否具公眾使用性質，表示該地號所在排水設施為溪埔寮中排，為供不特定公眾排水需求所必要，且土地供排水設施使用之初，土地所有權人並無阻止之情事，經歷年代久遠而未曾中斷，此揭排水設施應符合具公眾使用性質之既成

水路。

七、兩造就被上訴人洪寶山等21人所提之分割方案，已經臺南市安南地政事務所於109年4月1日以安南地所二字第1090029748號函復繪製土地複丈成果圖，且就上開分割方案之價金找補部分，均同意依德美不動產估價師事務所為鑑價。

八、德美不動產估價師事務所於109年5月20日以109德字第109050502號函檢送不動產估價補充鑑定報告(本院卷㈡第326至354頁)。

肆、兩造爭執之事項：

一、臺南市○○區○○段000地號之既成水路，得否合併於本件分割共有物事件之分割標的？

二、若能合併，臺南市○○區○○段00000000000地號土地應以何分割方法始符合全體共有人利益及社會經濟效用？

三、分割後如應補償，補償之金額應以若干為適當？

伍、本院之判斷：

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。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，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：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。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。另以原物為分配時，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。而以原物為分配時，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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割；民法

第823條第1項、第824條第1至5項及第6項前段分別定有明文。查系爭土地為兩造所共有，兩造就系爭土地之應有部分比例如附表一（權利範圍欄）所示；又共有人間就系爭土地並無因物之使用目的不能分割、或定有不分割之特約致不能分割之情形，惟因無法達成協議分割之事實，已據上訴人於原審及本院審理時陳述在卷，並有其所提出之土地登記第一類謄本、繼承系統表及戶籍謄本等在卷可按（見原審卷㈠第11至20頁），且為被上訴人（指到庭者，下同）等所不爭執，自屬真實。至系爭192地號土地，依前揭不爭執事實五、六函文所示，雖屬排水設施併符合具公眾使用性質之既成水路（見本院卷㈡第209頁），惟其使用分區為都市計畫農業區土地，若予以分割並不致影響其具公眾使用性質及繼續供農用水路使用，亦非「已申請興建農舍」之農業用地，並不受農業發展條例第12條之規範（內政部105年4月27日台內營字第10508049062函釋參照），自無依法令不能請求裁判分割或協議分割之情事；再徵之兩造就分割方法已各有主張，亦各有爭執以察，顯已無法協議分割；則上訴人訴請裁判合併分割，於法自無不合。

二、次按共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違法。又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有部分為分割，而法院裁判分割共有物，除應斟酌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、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判分割共有物，屬形成判決，在裁判上定共有物之分割分法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院49年度台上字第2596號、71年度台上字第2825號、81年度台上字第31號及93年度台上字第1797號裁判

參照）。

三、查系爭土地之現況為：系爭土地呈東西向之狹長狀，其中系爭193地號土地在最西側併臨接道路，系爭191地號土地則在最東邊，又系爭土地上並無建物或地上物存在，惟上訴人在系爭193地號土地前段(鄰接道路)種植農作物，種有南瓜、香蕉、百香果、絲瓜、地瓜葉、芭樂、山竹、破布子等植物，並於該土地上搭設棚架，至該地號後段及系爭191地號土地上皆為雜草，而系爭192地號土地現則為農用水路用地等情，已經本院於109年4月24日會同兩造至現場勘驗明確，並有勘驗筆錄、現場圖及現場照片等在卷可參（見本院卷㈡第258至316頁），且為兩造所不爭執，自屬真實。

四、次查兩造就系爭土地之分割方案，經上訴人不服上訴於本院後，因系爭191地號及系爭193地號土地之地界不相連，經本院向臺南市安南地政事務所函詢能否合併分割結果，已據該地政事務所於108年10月18日以安南地所二字第1080092915號函，回復稱未符合地籍測量實施規則第224條規定（即土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限）在卷（見本院卷㈡第59至60頁）；故兩造（指已到庭者）於本院均表示不再依原審判決所採取之如附圖所示「違法」方案予以分割，而有主張如附圖一及如附圖二等分割方案之爭議（見本院卷㈢第38頁）；茲就兩造於本院審理時所主張之如附圖一（即被上訴人洪寶山等21人所主張者，見本院卷㈡第211至217頁））及如附圖二（為上訴人所主張者）等分割方法，分別比較說明如下：

㈠、如附圖一分割方案：

㈠此分割方案係就系爭土地，考量兩造之應有部分、土地面積、坐向及地型呈東西向狹長狀等因素，以南北方向之分割線，由北往南為基準依面積予以推算；分割後之系爭土地，共有人所分得之土地界限，係由南至北均呈一直線，土地地形均頗為方正完整；又因系爭土地僅其中系爭193地號土地之最西邊臨接道路，故於系爭土地北邊分割出編號

D1、D2及D3部分之土地做為農用道路用地，以供分配編號B1、B2、B3、C部分土地之共有人，能藉此2.5公尺寬農用道路以對外聯絡通行，而得往來出入；另依此方案分割，上訴人及被上訴人蔡良子分歸之土地（包括供農用道路用地）面積依序為2004.66平方公尺、1378.24平方公尺，而增加之面積依序為226.51平方公尺、99.44平方公尺，均較上訴人所主張分割方案即附圖二之面積為多，顯對其較為有利併有益於農業耕種；且此方案之找補金額最低即僅有80,188元，對系爭土地共有人之負擔最低，且全部由被上訴人洪寶山等21人負擔；而被上訴人蔡良子所分配土地位置，無論採何分割方案均位在系爭土地之中間段，就其將來為農耕或轉讓處分之效益並無影響；至上訴人雖分配位處在最東邊之編號C部分，惟其既表示因退休想在系爭土地上從事農耕（即以農耕為使用目的），且留有足供農用機具進出之2.5公尺寬私設農路通道相互對應，就其對該土地之實質上利用及管理，應無極大不便及影響，況其分配之土地面積較依其應有部分核算增加達226.51平方公尺，實更有益於其農作收穫收益及從事休閒農耕之目的，尚無不公允之情事。上訴人雖主張其已在系爭土地西邊即系爭193地號部分土地上種植農作物，應分配此位置之土地等語，則為被上訴人洪寶山等21人所堅決否認，並辯稱：上訴人在系爭土地上種植農作，並未經其他共有人同意，其逕行種植是意圖造成已占用部分土地之假象等語，而經本院於109年4月24日至現場履勘時，系爭193地號土地上即前段(鄰接道路)固栽種有南瓜、香蕉、百香果、絲瓜、地瓜葉、芭樂、山竹、破布子等植物，並於該土地上搭設棚架，已如前述，惟上訴人在原審即106年8月21日所提民事補正狀，卻僅陳報：「系爭土地為農業區土地，其上未有建物，・・土地西側（193地號）經原告整地現為空地，其上有原告搭建之瓜棚，其餘地方均無人利用而佈滿雜草。」等語，並有照片在卷可參（見原審卷㈠37至38、42至44頁），準此而為推求，再徵諸本院履勘現場時，發現其上

栽種之農作物，植株期間並不久、有結果實之種植面積不大（顯無經濟效益）、有者剛翻土種植、有者則已枯萎等情事，顯見本院履勘現場時所見之種植作物現況，均係其於106年8月21日以後在未取得其他共有人同意後逕行種植者，是本院認尚不能執此採為本件究應採何分割方案之參酌因素。再者，台糖公司就系爭192地號土地原僅持有29.37平方公尺之面積，且其原有土地即位在既成農用水路上，並為具符合公眾使用性質者，已無法單獨利用；若依此方案分割，將得全數獲得金錢補償，確能促進及維護其分割後土地價值之利益。

㈡依上，顯然若依此方案予以分割，除兩造所分歸之土地均有農用道路可對外聯絡，且能兼顧全部共有人之利益，作整體利用，而無損土地經濟價值外，又無需他人互相配合之牽制，對各共有人將來之使用及處分影響較小，要之更能為有效之利用，而達到該土地使用之經濟效用，究之應屬適當之分割方案。再者，此方案若考量各共有人分得之位置、地形、取得土地之價值及相互找補差額後，並就系爭土地之對外交通情況，公共設施、里鄰環境、公告現值等各項經濟指數，予以評估鑑識，並無顯失公平之處及有違比例之原則。另法院為裁判分割時，為彈性運用以符實際需求，如需保留部分共有土地供為通行道路之用，因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要時，民法第824條第4項規定乃賦予法院於此特別情形下，有就共有物之特定部分不予分割之裁量權，是此分割方案留有2.5公尺寬之編號D1、D2及D3之私設農路通道，以供對外聯絡，亦能促進共有人間使用之利益；是本院基於兼顧共有人之利益，作整體利用，而無損土地經濟價值，且使更能為有效之利用及符合大部分共有人（已到庭或經代理者）意願（僅上訴人主張依如附圖二分割方案）等原則，認本案當屬較為合理、公平之分割方案。爰審酌上開情況，定系爭土地之分割方案為如附圖一之分割方案所示。

㈥、如附圖二分割方案：

㈠上訴人係主張依如附圖二方案予以分割，而依其所陳述內容，各共有人分配土地方法有二，其中差異為台糖公司直接分配系爭192地號土地之應有部分，而由其他共有人對其為金錢補償，或不分配土地，而直接以金錢全數補償之；至上訴人、被上訴人李黃碧麗等38人、蔡良子等所分配土地之位置則相同（見附表二所示），合先敘明。

㈡此分割方案仍係就系爭土地，考量兩造之應有部分、土地面積、坐向及地型呈東西向狹長狀等因素，以南北方向之分割線而由北往南為基準依面積予以推算；分割後共有人所分得之土地界限，係由南至北均呈一直線，土地地形亦頗為方正完整；又因系爭土地僅其中系爭193地號土地最西邊臨接道路，故於系爭土地北邊分割出編號E部分之土地做為農用道路使用，以供分配編號B、C1、C2及C3部分土地之共有人能藉此2.5公尺寬農用道路對外聯絡通行，而得往來出入。上訴人雖主張如附圖二方案較附圖一方案更能兼顧土地之使用現況、未來利用可能性及完整性、全體共有人之利益等因素，最符合全體共有人之經濟利益及原物分配精神；因預留農路面積最少，各共有人實際取得之單獨分配土地面積最大，上訴人已在系爭193地號土地種植農作物多年，且被上人蔡良子及洪藤之繼承人均未在此耕作之現況，自應由上訴人分得西側臨路之土地，以維農作經濟價值，其提出附圖二方案當屬公允、適宜之分割方案等語。惟查：

1.按分割共有物以原物分配於各共有人為原則，法院就共有物為裁判分割時，應依民法第824條之規定為適當之分割，即考慮各共有人之意願、共有物之性質、使用現狀、經濟效用及全體共有人之利益等因素公平決定之（最高法院69年台上字第1831號裁判參照）。

2.本件系爭土地如依此方案予以分割，固然預留供農路使用面積最少，各共有人實際取得分配之土地面積最大；惟附圖一供作農路使用之面積為915.09平方公尺，此方案為752平方

公尺，二者相差面積為163.09平方公尺，若執以按各共有人之應有部分比例核計，最多持分（即49.52%）者僅能再分配80.8平方公尺（平方公尺以下4捨5入），最少持分（即0.48%）者僅能再分配8平方公尺，而上訴人（即29.08%）能再受分歸之土地面積僅為47平方公尺，亦即各共有人再受分配之面積並不多（約3坪至25坪），再參諸各共有人實際能分配之土地面積，均遠不及臺灣民間農業慣稱之「1甲」地，顯示不論從大規範或精緻農作之經濟效益及成本而言，所生影響實已不大，即影響甚微，不致損其土地經濟價值；又上訴人雖有在系爭193地號土地靠馬路之前端部分種植農作物，然如前所述，本院履勘現場時所見之種植作物現況，均係上訴人於106年8月21日以後在未取得其他共有人同意後逕行種植者，尚不能執此採為本件究應採何分割方案之參酌因素；且上訴人係於106年3月31日始以買賣為原因登記取得系爭土地之所有權應有部分，而被上訴人蔡良子係於96年2月13日以分割繼承為原因登記取得系爭土地之所有權，被上訴人李黃碧麗等38人之被繼承人洪籐則早於63年5月3日以放領原因登記取得系爭土地之所有權，且應有部分達2分之1，而上訴人於本院已陳述其係退休後想從事農耕生活始購買系爭土地，可見其原就共有物即系爭土地在生活上或情感上並無密不可分之依存關係；此外，上訴人亦未能提出確切證據足資證明其前手與其他共有人間有訂定分管契約之情事，況縱認有之，惟共有物若依分管現狀分割，顯失公平或不合經濟利益者，法院並不受該分管契約之拘束（最高法院87年度台上字第444號裁判參照）；且共有人與他共有人之前手間，因分管位置利用價值不同，致分管面積有所差異，乃渠等間之債權契約，自不能拘束法院就現共有人間依其應有部分所為分割判決；準此，本院認若僅以上訴人有在系爭193地號部分土地上種植農作物乙情，而採為上訴人應分配附圖二編號A土地，實非合理、公平。至於若依被上訴人洪寶山21人所提之附圖一分割方案，上訴人分得之土地面積增加226.51

平方公尺，被上訴人蔡良子亦增加99.44平方公尺，惟所謂「原物分配」乃共有物裁判分割之方法，並非指裁判分割時，應依當時共有人之占有或使用情況而為分割；易言之，原物分配包括按原物之應有部分比例分配，或以原物換算價值後，按應有部分比例分配，至何共有人應分得共有物何部分，此為法院應決定之分割方法，應由法院裁量決之。另關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平；是上訴人主張附圖一分割方案，造成兩造分配土地面積各有增減，顯與依原應有部分換算面積之原物分割之精神相悖等語，於法尚有誤會。再者，本件上訴人既表示請求分割系爭土地，係為用以農作為目的，則分歸其取得之土地面積增加，不啻更能增益其農耕之效益，併符合其本意。

3.依上，再徵諸大多數共有人均表示請求依如附圖一之分割方式予以分割，又附圖二分割方案未考量對其所受利益均相同之其餘共有人意願及應有部分之比例，容有可議；且參諸按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第 824條命為適當之分配，不受任何共有人聲明、主張之拘束（最高法院49年台上字第2569號、93年度台上字第1797號裁判參照）；而法院命為共有物之分配，應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益，公平決定之等情以觀；本件上訴人主張依如附圖二之分割方式予以分割，尚不足取。

五、依上，兩造就系爭土地各所分得土地，若參酌前揭因素予以考量，當認實際分得面積之土地價值相差無幾，並無不公平處可言，自尚難認有違公平原則；且又無違共有物分割應達到土地使用經濟效用目的。則本院基於兼顧共有人之利益，作整體利用，而無損土地價值，且更能為有效之利用等

原則；並斟酌如附圖一之分割方法，無他人互相配合之牽制，影響較微，而分割後除台糖公司（以金錢補償）外之兩造所取得之土地大抵屬方正，便於整體利用，並因面臨道路或留有農用道路供出入方便聯絡，符合大多數共有人之利益，及系爭土地之經濟利用等情，足見如附圖一當屬較為合理、公平之分割方案。爰審酌上開情況認當以依如附圖一方案分割較為可採，是定系爭共有土地之分割方法為如附圖一所示分割方案。

六、另按以原物為分配時，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項定有明文。即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，倘共有人不能按其應有部分受分配或所分配之不動產，其價值不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號及63年台上字第2680號裁判參照）。本件依附圖一所示之方案分割系爭土地後，因分歸土地坐落位置之不同及分配土地面積有部分增減，將致土地經濟價值容有差異，是系爭土地共有人於分割後，就所分歸之土地價值差異部分，揆諸前揭說明，自應以金錢互為找補。經查本院於審理時就上訴人及被上訴人洪寶山等21人分別主張之附圖一及附圖二分割方案，囑託德美不動產估價師事務所就此二分割方案，按其應有部分比例應分得之價值，及分割後分得土地之價值，及各共有人應找補之金額加以鑑定估價，詳如外放之不動產估價報告書記載所示；本院審酌該估價報告係運用不動產估價技術規則所定之鑑價方法「比較法」（因農業區係以生產農作物或其他農作使用達經濟價值為主，較不適用「收益法」及「成本法」〔土地開發分析法〕之估價方法），斟酌各項影響價格之鄰地區域、個別因素、景氣指標、不動產市場價格水準、近鄰土地使用情形、公共設施未來發展趨勢、與鄰地合併效益、分割前後價格變動等因素，進行比較、分析、調整後，評估分割後各宗土地之單價均在當地土地市場

交易行情範圍內，並整理出互為找補之金額明細表；經核與系爭土地之通常利用方法，及主管機關依不動產估價師法第19條第1項規定訂定之不動產估價技術規則，並無違背，且兩造於本院審理時均表示同意依該估價報告書所評估結果，資為渠等分配土地面積若有增減之相互找補依據（見本院卷㈡第389至390頁），應屬可採。依此，系爭土地依附圖一所示方案予以分割後，基於整體考量而為之鑑定估價（詳如附表四所載），其中上訴人、被上訴人蔡良子、台糖公司部分均有不能按其應有部分土地價值受完足分配之情形，揆諸前揭說明，自應以金錢互為找補；再者，關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對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（最高法院90年度台上字第1245號裁判參照），是被上訴人李黃碧麗等38人受分配之價值既高於其原應有部分，自應補償前述共有人等詳如附表三所示之金額。

陸、綜上所述，本件上訴人請求合併分割系爭土地，於法固非無據；惟其主張之如附圖二所示之分割方案（詳附表二所載），綜合前揭各項因素而為考量，尚非公允合理，已如前述；而應以如附圖一所示之分割方案較為妥適、公平，爰定為本件系爭土地之分割方案，另兩造應給付補償費或應受補償之金額詳如附表三所示。原審就不能合併分割之系爭191及193地號土地定其分割方案，於法令已有未合，且不及審酌被上訴人洪寶山等21人所提出如附圖一之分割方法，尚非妥適。則上訴人上訴意旨指摘原判決之分割方案為不當，求予廢棄改判，為有理由；自應由本院予以廢棄改判，如主文第二、三項所示。次按因共有物分割，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。查本件係因分割共有物而涉訟，究之乃具非訟事件之性質，上訴人起訴雖於法有據，然被上訴人等及追加被告台糖公司之應訴實因訴訟性質所不得不然，故所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要；又分割共有物之訴，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，即僅由法院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，故本院審酌兩造（台糖公司除外）各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件之訴訟費用，應由兩造各以如附表一所示之應有部分（受分配持分欄）比例分擔，始合公平原則，附此敘明。

柒、又本件待證事實已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，對判決之結果已不生影響，爰不一一詳為審酌，附此敘明。

捌、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　26　　日

民事第三庭　審判長法　官　張世展

法　官　莊俊華

法　官　黃佩韻

上為正本係照原本作成。

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，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　26　　日

書記官 廖文靜

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：

編號	地　號	面積（㎡）	所有權人	權利範圍	相關依據	分割後編碼	分配後面積	分配後所有人	分配後持分（㎡）
1	191	2,305.64	洪藤之繼承人	2分之1 =502分之251	原審卷二第225頁	D3	125.29	洪藤之繼承人	4467/10000
								蔡良子	2257/10000
								楊啓豐	3279/10000
								小計	10000/10000
			蔡良子	502分之105		B3	475.74	蔡良子	1/1
			楊啓豐	502分之146		C	1,704.61	楊啓豐	1/1
合計				1		合計	2,305.64		
2	192	58.74	台糖公司	6分之3 =502分之251	本院卷一第256頁	D2	12.53	洪藤之繼承人	4467/10000
								蔡良子	2254/10000
								楊啓豐	3279/10000
								小計	10000/10000
			蔡良子	502分之105		B2	46.21	蔡良子	1/1
			楊啓豐	502分之146					
合計				1		合計	58.74		
3	193	3,749.50	洪藤之繼承人	2分之1 =502分之251	原審卷二第226頁	A	2,322.23	洪藤之繼承人	1/1
			蔡良子	502分之105		B1	650.00	蔡良子	1/1
			楊啓豐	502分之146				洪藤之	4467/10000

（續上頁）

						D1	777.27	繼承人	
								蔡良子	2254/10000
								楊啓豐	3279/10000
								小計	10000/10000
合計				1		合計	3,749.50		
總計		6,113.88					6,113.88		

附表二：

編號	上訴人分割方案	方案	地號	總面積(㎡)	分配編碼	分配後面積(㎡)	分配後所有權人	找補金額(新台幣)	相關事證
1.	方案一(追加192地號土地，並追加台糖公司為被告)	一(A)	192	58.74	D	29.37	臺灣糖業股份有限公司	蔡良子應找付台糖公司新台幣（下同）105元 洪藤繼承人應找付624元	參本院卷一第342頁、本院卷二第139頁
					C2	29.37	洪藤之繼承人	楊啓豐應找付洪藤繼承人537,348元	
			191	2,305.64	C3	2,305.64	洪藤之繼承人		
			193	3,749.50	C1	316.56	洪藤之繼承人		
					A	1,555.43	楊啓豐	楊啓豐應找付總金額為628,720元	
					B	1,121.51	蔡良子	楊啓豐應找付蔡良子90,643元	
					E	752.00	共有(除台糖公司外)		
2.	方案二(追加192地號土地，並追加台糖公司為被告)	一(B)	192	58.74	D	29.37	洪藤之繼承人	楊啓豐應找付洪藤繼承人522,167元	參本院卷一第342頁、本院卷二第141頁
					C2	29.37			
			191	2,305.64	C3	2,305.64			
			193	3,749.50	C1	316.56			
					A	1,555.43	楊啓豐	楊啓豐應找付總金額為626,474元	
					B	1,121.51	蔡良子	楊啓豐應找付蔡良子104,307元	
					E	752.00	共有(除台糖公司外)	蔡良子應找付台糖公司12,050元 洪藤繼承人應找付台糖公司60,323元	

附表三：

	應受補償人				
應補償人	姓名	楊啓豐	蔡良子	台糖公司	合計
		-6,687	-859	-72,642	-80,188
	洪藤之繼承人	6,687	859	72,642	80,188
	合計	0	0	0	0

註：

1."+"表示分配土地價值大於持分土地價值，應找付金額。

2."-"表示分配土地價值小於持分土地價值，應受補償金額。

附表四：

編號	分配人	原持分面積(㎡)	原權利範圍價值(元)	原權利價值比率	分配位置	分配比例	分配面積(㎡)	分配位置價值(A)	面積增減(㎡)	依原價值比例換算(B)	差額(元)(C) C=A-B
1	楊啟豐	1,778.14	5,378,875	29.08%	C	1/1	1704.61	3,992,179	226.51	4,397,944	-6,687

（續上頁）

					D1+D2+D3	3279/10000	300.05	399,060			
					小計		2,004.66	4,391,257			
2	蔡良子	1,278.80	3,868,369	20.92%	B1+B2+B3	1/1	1,171.95	2,887,685	99.44	3,162,905	-859
					D1+D2+D3	2254/10000	206.29	274,361			
					小計		1,378.24	3,162,046			
3	洪藤之繼承人	3,027.57	9,158,399	49.52%	A	1/1	2,322.23	7,024,746	-296.58	7,488,206	80,188
					D1+D2+D3	4467/10000	408.76	543,649			
					小計		2,730.99	7,568,395			
4	台糖公司	29.37	88,844	0.48%	無分配土地				-29.37	-72,642	-72,642
合計		6113.88	18,494,487	100%			6,113.88	15,121,697		15,121,697	0.00

註：
1."+"表示分配土地價值大於持分土地價值，應找付金額。
2."-"表示分配土地價值小於持分土地價值，應受補償金額。