

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度重上字第15號

上訴人 黃振男
訴訟代理人 嚴庚辰律師
被上訴人 黃振榮
訴訟代理人 常照倫律師
複代理人 楊孝文律師
何玉偵

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12月20日臺灣嘉義地方法院第一審判決（107年度重訴字第1號），提起上訴，本院於110年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落嘉義市○○段00000○000地號，面積依序為2,205、1,326平方公尺土地，應按附圖即嘉義市地政事務所鑑測日期民國109年7月9日土地複丈成果圖所示合併分割，即甲A、面積1,326平方公尺，甲A'、面積165平方公尺土地，均分歸上訴人黃振男取得；乙A、面積2,040平方公尺土地，分歸被上訴人黃振榮取得。

兩造共有坐落嘉義市○○段00000地號，面積995平方公尺土地，應按附圖即嘉義市地政事務所鑑測日期民國109年7月9日土地複丈成果圖所示，即甲1、乙1，面積各497.50平方公尺，合計995平方公尺土地，均分歸上訴人黃振男取得。

上訴人黃振男應補償被上訴人黃振榮新臺幣420萬4,550元。

第一、二審訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、被上訴人黃振榮（下稱黃振榮）於原審起訴主張：兩造共有坐落嘉義市○○段00000○00000○000地號，面積依序為995、2,205、1,326平方公尺土地，應有部分均各2分之1（下稱系爭3筆土地）。因系爭3筆土地之使用分區均編定為工業

01 區，且無因物之使用目的不能分割，或共有人間訂有不分割
02 期限之情形，兩造復無法達成分割協議，爰訴請裁判分割，
03 並請求將000-0、000地號土地，按附圖即嘉義市地政事務所
04 鑑測日期民國（下同）109年7月9日土地複丈成果圖（下稱
05 附圖）所示合併分割，即甲A、面積1,326平方公尺，甲A’、
06 面積165平方公尺土地，均分歸上訴人黃振男（下稱黃振
07 男）取得；乙A、面積2,040平方公尺土地，分歸黃振榮取
08 得；將000-0地號土地，按附圖所示，甲1、乙1面積各497.5
09 0平方公尺，合計995平方公尺土地，均分歸黃振男取得；黃
10 振男應補償黃振榮新臺幣（下同）420萬4,550元（兩造原各
11 提出不同之分割方法，惟嗣於本院已合意採取上開分割方
12 法）。並答辯聲明：同意黃振男上訴聲明所載之方案及補償
13 內容。

14 二、上訴人黃振男以：兩造已合意採取上開分割方法；原審判決
15 採取之分割方案，顯有不當，為此提起上訴。並上訴聲明：
16 (一)原判決廢棄。(二)兩造共有坐落嘉義市○○段00000地號土
17 地，准予分割由黃振男取得；同段000-0、000地號土地，准
18 予合併分割如附圖所示，甲A、甲A’分歸黃振男所有，乙A分
19 歸黃振榮所有，並由黃振男補償黃振榮420萬4,550 元。

20 三、兩造不爭執之事實：

21 (一)坐落嘉義市○○段00000地號，面積995平方公尺土地，同段
22 000-地號，面積2,205平方公尺土地，同段000 地號，面積
23 1,326平方公尺土地，均為兩造共有，應有部分各2 分之1
24 。

25 (二)000-0地號與000地號土地相鄰；000-0地號土地上建有同段0
26 00建號廠房（所有權人為裕益塑膠企業股份有限公司，下稱
27 裕益公司，負責人為黃振榮），000 地號土地上建有同段0
28 0、00建號廠房（所有權人為男榮塑膠企業股份有限公司，
29 下稱男榮公司，負責人為黃振男）。

30 (三)附圖即嘉義市地政事務所鑑測日期109年7月9日法院囑託方
31 案複丈成果圖所示000-0 、000 地號上甲A 、甲A’、面積依

01 序為1,326、165 平方公尺土地，目前均為男榮公司占用
02 中，乙A、面積2,040平方公尺，目前為裕益公司占用中；0
03 00-0 地號土地為雜草及他人之廢棄車輛占用，兩造均未加
04 以使用。

05 (四)兩造間另案排除侵害事件，經原法院簡易庭於109年4月21日
06 以108年度嘉簡字第101號判決，黃振男應將設置於黃振榮所
07 有嘉義市○○段000○號房屋(門牌號碼嘉義市○○○街000
08 號)如該判決附圖所示編號F、G、H、I號之鐵皮地上物拆
09 除；黃振男不服提起上訴，業經原法院於109年12月30日以1
10 09年度簡上字第49號判決上訴駁回，而告確定。

11 四、本件爭點：

12 兩造均同意之分割方案，即附圖所示，000-0地號，面積995
13 平方公尺土地，全部分歸黃振男取得；000-0、000地號合併
14 分割，其中甲A、甲A'，面積依序為1,326、165平方公尺土
15 地，均分歸黃振男取得，乙A、面積2,040平方公尺土地，分
16 歸黃振榮取得，並由黃振男補償黃振榮420萬4,550元，是否
17 為公平適當之分割方法？

18 五、得心證之理由：

19 (一)按除因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者
20 外，各共有人得隨時請求分割。共有物之分割，依共有人協
21 議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後
22 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有
23 人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但
24 各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分
25 共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
26 分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部
27 分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有
28 人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢
29 補償之；民法第823條第1項、第824條第1至3項分別定有明
30 文。查系爭3筆土地，其中000-0地號，面積995平方公尺，
31 同段000-0地號，面積2,205平方公尺，同段000地號，面積

01 1,326平方公尺，均為兩造共有，應有部分各2分之1，有系
02 爭3筆土地登記第一類謄本及土地建物查詢資料在卷可稽
03 （見原審卷一第19至25頁、本院卷第315至317頁）；兩造並
04 未訂有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情
05 事，茲兩造不能達成分割協議，則黃振榮依上開規定，請求
06 分割系爭3筆土地，自屬有據。

07 (二)次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟
08 酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀
09 態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等
10 有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度
11 台上字第108號判決意旨參照）。經查：

12 1. 系爭3筆土地之使用分區均為嘉義市後湖地區都市計畫乙種
13 工業區，有土地使用分區證明書在卷可參（見原審卷一第37
14 頁）。又000-0地號與000地號土地相鄰，000-0地號土地上
15 建有同段000建號廠房（所有權人為裕益公司，負責人為黃
16 振榮），000地號土地上建有同段00、00建號廠房（所有權
17 人為男榮公司，負責人為黃振男）。附圖所示000-0、000地
18 號上甲A、甲A'，面積依序為1,326、165平方公尺土地，目
19 前均為男榮公司占用中，乙A、面積2,040平方公尺土地，目
20 前為裕益公司占用中；000-0地號土地為雜草及他人之廢棄
21 車輛占用，兩造均未加以使用；附近多為工廠等情，為兩造
22 所不爭（見本院卷第130、304頁），並有系爭3筆土地地籍
23 圖謄本、000、00、00建號建物登記第一類謄本、都市計畫
24 土地使用分區證明書、裕益公司變更登記表、男榮公司基本
25 資料及董監事資料在卷為證（見原審卷一第27至37、251至2
26 60頁），並經原審及本院至現場履勘，製有勘驗筆錄附卷可
27 憑（見原審卷一第339至343頁、本院卷第129至132-18
28 頁），此外復經原審囑託嘉義市地政事務所測繪000-0、000
29 地號上建物及地上物，製有複丈成果圖在卷可考（見原審卷
30 一第345至347頁），堪信屬實。

31 2. 查兩造原對系爭3筆土地之分割方法有不同意見，惟嗣於本

01 院審理時業已取得一致之分割方法，即000-0、000地號，按
02 附圖所示合併分割，將甲A、面積1,326平方公尺，甲A'、面
03 積165平方公尺土地，均分歸黃振男取得，乙A、面積2,040
04 平方公尺土地，分歸黃振榮取得；000-0地號，按附圖所
05 示，將甲1、乙1面積各497.50平方公尺，合計995平方公尺
06 土地，均分歸黃振男取得；黃振男應補償黃振榮420萬4,550
07 元。參以上開分割方法係以裕益公司之廠房後牆壁外緣為分
08 割線，即以附圖ab連線為界，區分兩造之取得範圍，有本院
09 勘驗筆錄在卷可憑（見本院卷第130頁），此分割方法不僅
10 使000-0地號上之000建號建物，即裕益公司廠房，得繼續使
11 用其負責人黃振榮分得之土地，000地號上之00、00建號建
12 即男榮公司廠房，亦得繼續使用其負責人黃振男分得之土
13 地，即上開建物均得以保全完整，不致遭到拆除；且黃振榮
14 分得之乙A土地面臨嘉義市○○○街，黃振男分得之甲A、甲
15 A'土地面臨嘉義市○○○街00巷，均有適當之通路可對外通
16 行，亦經本院勘驗屬實（見本院卷第130頁）。至兩造原爭
17 執甚烈之附圖甲A'，面積165平方公尺土地，係位在裕益公
18 司與男榮公司之後方，於本院勘驗時，係供作男榮公司之廁
19 所、浴室及外勞貨櫃屋宿舍等使用，且裕益公司原通往附圖
20 甲A'之後門業以鐵皮遮蔽，無法再通往附圖甲A'等情，亦有
21 現場照片可證（見本院卷第132-7頁），是以就兩造實際使
22 用位置範圍觀之，自以將000-0、000地號合併分割後，將甲
23 A、甲A'均分歸黃振男取得，乙A分歸黃振榮取得，最符合兩
24 造之經濟效益，且無損兩造利益。又因上開2筆土地合併分
25 割結果，黃振榮取得之面積較黃振男多出549平方公尺（計
26 算式： $2,040-1,326-165=549$ ），是以兩造遂同意000-0地
27 號，面積995平方公尺之土地，均分歸黃振男取得，亦屬妥
28 適公平，且符合共有人之意願，堪認係適當之分割方法。

29 (三)再按，法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
30 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
31 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產價格不

01 相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字
02 第2117號判決意旨參照）。查經本院就上開分割方法囑託鑑
03 價結果，黃振男應補償黃振榮420萬4,550元，有歐亞不動產
04 估價師聯合事務所估價報告書可憑（置於卷外）。本院審酌
05 該鑑價結果，係經不動產估價師採用比較法，選取000-0地
06 號為比準地，運用比較法求取其合理價值，再依合併分割後
07 宗地條件差異程度調整推算其合併分割後其他宗地價格，參
08 酌鄰近地區土地價格，並綜合考量各共有人分配位置之臨路
09 情形、道路寬度、臨路面寬、土地形狀等項而調整修正價格
10 （見該估價報告書第27、34頁），核屬客觀允當，其鑑定價
11 格應可採憑。從而，依據上開估價報告書鑑定價格，以上開
12 分割方法原物分配結果，計算各共有人分割後受分配土地面
13 積價值及分配前後差額，各共有人應互為找補之金額，為黃
14 振男應補償黃振榮420萬4,550元。

15 六、綜上所述，被上訴人黃振榮本於共有人之地位，訴請分割系
16 爭3筆土地，應予准許。本院審酌系爭3筆土地之使用情形、
17 分割後各分配位置、面積、臨路情形、道路寬度、臨路面
18 寬、土地形狀、土地最大經濟效用及共有人之意見等因素，
19 認兩造意見一致之上開分割方法，即000-0、000地號，按附
20 圖所示合併分割，將甲A、面積1,326平方公尺，甲A'、面積
21 165平方公尺土地，均分歸黃振男取得，乙A、面積2,040平
22 方公尺土地，分歸黃振榮取得；000-0地號，按附圖所示，
23 將甲1、乙1面積各497.50平方公尺，合計995平方公尺土
24 地，均分歸黃振男取得，核屬適當。又因系爭3筆土地分割
25 後，共有人黃振榮所受分配土地面積、價值不相當，經參考
26 鑑價結果找補計算後，認黃振男應補償黃振榮420萬4,550
27 元。原審未及審酌兩造於本院始提出意見一致之分割方法，
28 而就系爭3筆土地判決分割如嘉義市地政事務所108年11月12
29 日土地複丈成果圖所示之分割方法，尚有未洽。上訴意旨指
30 摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，應由本院廢棄改判如
31 主文第2、3、4項所示。

七、又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，被上訴人黃振榮提起本件訴訟，於法雖屬有據，然上訴人黃振男之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要；是本件訴訟費用應由共有人即兩造依渠等應有部分比例各2分之1分擔，始為公允。

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，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，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 5 月 27 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 110 年 5 月 27 日

書記官 黃玉秀

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)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。

01 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
02 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
03 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
04 民事訴訟法第466條之2第1項：
05 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
06 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。