

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上易字第271號

01
02
03 上 訴 人 吳林美蓮
04 訴訟代理人 陳奕璇律師
05 上 訴 人 葉主營
06 吳龍昇
07 吳俊誠
08 吳俊吉
09 吳承翰
10 吳俊華
11 被上訴人 吳家慶

12 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7
13 月31日臺灣嘉義地方法院111年度訴字第86號第一審判決提起上
14 訴，本院於113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 一、原判決廢棄。

17 二、兩造共有坐落嘉義縣○○市○○段000地號土地，分割如附圖
18 即嘉義縣水上地政事務所民國113年2月17日土地複丈成果圖所
19 示：

20 (一)編號A部分，面積217.57平方公尺，分歸上訴人葉主營取
21 得。

22 (二)編號B部分，面積262.37平方公尺，分歸上訴人吳林美蓮、
23 吳龍昇、吳俊誠、吳俊吉、吳承翰、吳俊華取得，並維持公
24 同共有。

25 (三)編號C部分，面積239.97平方公尺，分歸被上訴人吳家慶取
26 得。

27 三、兩造間應補償及受補償金額如附表二所示。

28 四、第一審、第二審訴訟費用，由兩造各按附表一所示之應負擔訴
29 訟費用比例欄所示。

30 事實及理由

31 壹、程序方面：

01 一、按「訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，適用下
02 列各款之規定：一、共同訴訟人中一人之行為有利益於共同
03 訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效
04 力。」，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。又按分割
05 共有物之訴訟為固有之必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同
06 訴訟之各人必須合一確定，而提起上訴從形式上觀之係有利
07 於其他同造共同訴訟人之行為，是縱由被告一人或數人提起
08 上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，其效力及
09 於同造之其他被告。查本件原審判決後，原審被告部分雖僅
10 由吳林美蓮提起上訴，惟依上開說明，其效力及於未提起上
11 訴之同造當事人葉主營以次6人，爰將之併列為上訴人，先
12 予敘明。

13 二、上訴人葉主營以次6人，除葉主營外，均經合法通知，未於
14 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
15 形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體方面：

17 一、被上訴人主張：

18 坐落嘉義縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地），
19 為兩造共有，面積及應有部分如附表一所示。系爭土地並無
20 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
21 無法就分割方法達成協議，因此，依民法第823條第1項規
22 定，請求分割系爭土地，並按如附圖之分割方法為分割及依
23 附表二補償，可免拆除房屋，較為妥適等語。

24 二、上訴人部分：

25 (一)吳林美蓮：

26 若依原判決附圖一分割結果，吳林美蓮6人及被上訴人不僅
27 須拆除部分建物，且就吳林美蓮6人之二層建物，所拆除者
28 係後方廚房、包含爭建物之樑柱、通往2樓之樓梯，嚴重影
29 響系爭建物之結構，形同系爭建物已無法保留，原判決所採
30 方案，顯不可採。並聲明：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有系
31 爭土地，分割如附圖所示(詳如主文第二、三項)。

01 (二)葉主營：採用如原判決附圖一之分割方案，伊可分得應有部
02 分之面積，且分割後土地形狀較為方正，利於將來建築使
03 用，吳林美蓮6人所有之房屋該拆除就應拆除。

04 (三)上訴人吳龍昇、吳俊誠、吳俊吉、吳承翰、吳俊華，未於言
05 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

06 三、到場兩造不爭執事實：

07 (一)兩造共有系爭土地，面積719.91平方公尺，應有部分為被上
08 訴人有3分之1、葉主營持有18分之6(即3分之1)、吳林美蓮6
09 人共同共有3分之1，係屬鄉村區乙種建築用地。

10 (二)兩造共有之系爭土地，並未定有不分割之契約，於使用目的
11 上亦無不能分割之情形，然無法達成分割協議。

12 (三)原審法院於111年1月5日現場履勘之結果：

13 系爭土地上有①吳家慶所有一層樓磚造水泥建物1棟，及②吳
14 林美蓮6人所有二層半磚造水泥建物1棟(門牌號碼均為：嘉義
15 縣○○市○○里○○00號)，其餘則為空地，西側及南側面臨
16 村里道路。

17 四、本件所爭執者，為系爭土地如何分割為妥適，經查：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
21 方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，為適
22 當之分配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別
23 定有明文。查兩造共有之系爭土地，並未定有不分割之契
24 約，於使用目的上亦無不能分割之情形，然無法達成分割協
25 議，則依前開規定，被上訴人請求分割系爭土地，自屬有
26 據。

27 (二)次按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、
28 共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定
29 (最高法院29年度上字1792號原判例、69年度臺上字第310
30 0號、81年度臺上字第16號裁判參照)。又依民法第824條第
31 3項之規定分割方法為以原物分配時，如共有人中有未受分

01 配，或不能按其應有部分受分配者，固得以金錢補償之。所
02 謂共有人不能按其應有部分受分配，應指如按法院裁判分割
03 共有物，須斟酌各共有之利害關係、使用情形、共有物之
04 性質及價值、經濟效用、符合公平經濟原則，其分割方法始
05 得謂為適當。

06 (三)查系爭土地為鄉村區乙種建築用地，其上有被上訴人所有一
07 層樓磚造水泥建物1棟，及吳林美蓮6人所有二層半磚造水泥
08 建物1棟，其餘為空地，西側及南側面臨村里道路等情，
09 為到場兩造所不爭執之事實，並有履勘筆錄、水上地政複丈
10 日期111年1月5日土地複丈成果圖、現場照片及GOOGLE街景
11 圖在卷可考（見原審調字卷第139至141、147至151頁、本院
12 卷第7、269至281頁）。本院審酌：

13 (1)原判決附圖一即葉主營方案，共有人分得之編號A、B、
14 C，係按應有部分面積分配，葉主營分得A、D部分，吳林
15 美分得B部分、被上訴人分得C部分，此方案雖各人均按應
16 有部分面積分配，但此分割方法，吳林美蓮六人之二層半
17 磚造水泥建物部分被拆除，且拆除位置係後方廚房、及梁
18 柱、樓梯之相對位置，有相片可稽（見本院卷第87頁），且
19 被上訴人之一層樓磚造水泥建物之東北角亦有小部分拆除
20 （見原判決附圖一之建物位置圖），查葉主營係100年1月19
21 日始因買賣取得系爭土地之應有部分（見原審調字卷第15
22 頁土地登記謄本），而吳林美蓮6人及被上訴人早已興建前
23 揭建物，長期居住使用，且與葉主營之前手以磚牆區隔
24 （見原審卷第281頁），由該圍牆之老舊程度，可見其各自
25 使用之年代久遠，倘吳林美蓮6人之二層半磚造水泥建物
26 後方廚房、及梁柱、樓梯之相對位置以及被上訴人建物之
27 東北角必須拆除，影響吳林美蓮長久以來居住使用權，且
28 勢必造成前揭建物之所有人，需額外支出高額之拆除房屋
29 及修復房屋之費用，顯非妥適。再者，為平均分配共有之
30 應有部分面積，除需拆除被上訴人、吳林美蓮之建物，
31 葉主營取得A、D部分之地形，亦呈不規則形，不利建築使

01 用，不合土地經濟效用，是原判決附圖一分割方案，為本
02 院所不採。

03 (2)如附圖所示之分割方法，經套繪建物現況圖與水上地政11
04 3年2月17日複丈成果圖結果，原土地上甲、乙建物不在拆
05 除範圍內，有嘉義縣水上地政事務所113年4月19日嘉上地
06 測字第0000000000號函附卷可稽（見本院卷第163-165
07 頁）。此分割方法，係為保存吳林美蓮6人及被上訴人之建
08 物，且取土地最完整區塊而為分割，已兼顧建物使用情
09 形，雖葉主營分得之土地西北側有一【┘】地形，但其A
10 部分臨南側巷道比原判決附圖一A部分，臨南側之巷道為
11 寬，有利土地之利用，至於葉主營有不能按其應有部分受
12 分配足額土地面積，係法院得命其他共有人以金錢補償以
13 資兼顧（詳後述），是本院認此方案最為公平妥適。

14 (四)有關本件分割後之互為補償：

15 (1)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
16 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
17 定有明文。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之
18 利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，
19 倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不
20 動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。又
21 原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價
22 值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有
23 人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補
24 償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有
25 物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院
26 57年台上字第2117號、85年台上字第2676號判決意旨參
27 照）。本件系爭土地依如附圖之方案分割後，兩造所分得
28 之土地面積較其原應有部分土地面積互有增減，而不能按
29 其原應有部分受分配；又共有人分得土地地形個別條件仍
30 有差異，其經濟效益及價值尚有區別，依上開說明，自有
31 以金錢互為補償之必要。

01 (2)經本院就如附圖之方案分割後，各宗土地之價值差異及共
02 有人間應為如何之補償，囑託請台灣國際不動產估價師事
03 務所鑑定，經其提出估價報告（置外放卷）供參。該估價
04 報告，採正常價格評估，並考量：景氣對策信號、不動產
05 市場近況、近鄰地區土地、建物利用情形、近鄰地區之公
06 共設施概況、近鄰地區之交通運輸概況、未來發展趨勢、
07 土地個別因素、法定管制與其他管制事項、土地利用情況
08 等，並以比較法、土地開發分析法為估價方法。先選取編
09 號C之土地為比準地，利用比較法與土地開發分析法評估
10 比準地之價格，復以比準地價格為基準，考量個別條件差
11 異程度進行調整、修正推估分割編號A 及分割編號B之土
12 地價值，再分算共有人間應相互補償之金額，詳如附表二
13 所示。上開估價報告，鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公
14 允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情
15 事等其他一切情狀，認上開鑑定報告，應堪採信。

16 五、綜上所述，本院審酌系爭土地之地形、位置、交通狀況、使
17 用現狀、整體經濟效益、共有人之利益及意願等情，認系爭
18 土地以如附圖之分割方法，兩造應提供補償或應受補償金額
19 如附表二所示，應屬適當。原審所採之分割方法，即無可維
20 持。上訴意旨指摘原判決之分割方法為不當，求予廢棄改
21 判，為有理由，爰改判如主文第二、三項所示。

22 六、末按因共有物分割，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平
23 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴
24 訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物而涉訟，實
25 質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本
26 件分割訴訟所得之利益等情，認本件之訴訟費用，由兩造依
27 附表一「應負擔之訴訟費比例」欄示之比例分擔，始為公
28 平。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據，
30 經核均認不足以影響本判決之結果，無再一一詳予論駁之必
31 要，併此敘明。

01 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、第
02 385條第1項前段、第450條、第80條之1、第85條第1項但
03 書、第2項，判決如主文。

04 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日
05 民事第二庭 審判長法官 吳上康

06 法官 余玟慧

07 法官 李素靖

08 上為正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

11 書記官 李鎧安

12 附表一：

13

嘉義縣○○市○○段000地號土地共有人、應有部分及應負擔之訴訟費用比例			
編號	共有人姓名	應有部分 (面積719.91平方公尺)	應負擔之訴訟費用 比例
1	葉主營	6/18	6/18
2	吳家慶	1/3	1/3
3	吳龍昇	共同共有1/3	連帶負擔1/3
4	吳俊誠		
5	吳俊吉		
6	吳承翰		
7	吳林美蓮		
8	吳俊華		

01
02

附表二：

受補償人→ 應補償人↓	◎葉主營	↓ 合計： (補償金額)
1.吳家慶	17萬0367元	17萬0367元
2.吳林美蓮	7萬4993元	7萬4992元
3.吳龍昇	7萬4992元	7萬4992元
4.吳俊誠	7萬4992元	7萬4992元
5.吳俊吉	7萬4992元	7萬4992元
6.吳承翰	7萬4992元	7萬4992元
7.吳俊華	7萬4992元	7萬4992元
→ 合計：(受 補金額)	62萬0320元	62萬0320元