臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第297號

上　訴　人　黃陳草足
　　陳富雄
000000000000000000
　　王元亨
訴訟代理人　陳樹村律師
　　劉佳宜律師
上　訴　人　孫菊
訴訟代理人　龔桂香
上　訴　人　吳留金蜂
　　閻蔡很
000000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　閻冠志
上　訴　人　許黃秀鳳
訴訟代理人　許顯華
被上訴人　　吳隆文即蔡玉蘭之承當訴訟人
000000000000000000
訴訟代理人　葉榮棠律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年10月9日臺灣雲林地方法院第一審判決（112年度訴字第166號）提起上訴，本院於115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○段00地號，面積1184.54平方公尺土地，應分割如雲林縣北港地政事務所114年9月22日土地複丈成果圖A案所示，其中編號32部分面積189.05平方公尺土地，分歸吳留金蜂所有；編號32-1部分面積177.18平方公尺土地，分歸王元亨按所有權應有部分3284/6570、陳富雄按所有權應有部分3286/6570比例，保持分別共有；編號32-2部分面積200.46平方公

尺土地，分歸黃陳草足所有；編號32-3部分面積249.65平方公尺土地，分歸被上訴人所有；編號32-4部分面積93.20平方公尺土地，分歸閻蔡很所有；編號32-5部分面積93.20平方公尺土地，分歸許黃秀鳳所有；編號32-6部分面積181.80平方公尺土地，分歸孫菊所有。

兩造應補償及應受補償金額，如附表二所示。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一應有部分比例欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如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，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。而分割共有物訴訟，其訴訟標的對共同訴訟各人須合一確定，又提起上訴在形式上有利其他同造共同訴訟人，是其一部當事人提起上訴之效力應及於同造之其他當事人。本件由原審原告蔡玉蘭起訴，請求裁判分割坐落雲林縣○○鎮○○段00地號，面積1184.54平方公尺土地（下稱系爭土地），經原審判決後，原審被告黃陳草足、陳富雄、王元亨提起上訴，依前揭規定，效力應及於原審同為被告之孫菊、吳留金蜂、閻蔡很、許黃秀鳳，爰將後4人併列為上訴人，先予說明。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查系爭土地原由包含蔡玉蘭之兩造共有，於本院訴訟繫屬中，蔡玉蘭將系爭土地應有部分43923分之9257移轉予吳隆文，有土地登記第一類謄本、異動索引及聲請承當訴訟狀在卷可稽（本院卷一第323至329、375、465頁），並經本院民國114年5月12日裁定准其代蔡玉蘭承當訴訟在案，併予說明。

三、上訴人黃陳草足、吳留金蜂、許黃秀鳳經合法通知，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，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人吳隆文主張：系爭土地由兩造按附表一所示應有部分比例分別共有，無依使用目的不能分割，共有人亦無約定不分割期限；原共有人雖於59年1月10日簽立「土地購買者立約證明書」（下稱系爭立約證明書），惟其屬分管性質，亦未持為分割登記，已逾消滅時效，現共有人間就分割方法不能協議決定，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，求為分割系爭土地之判決。原判決所採雲林縣北港地政事務所（下稱北港地政）112年9月15日土地複丈成果圖甲案（下稱甲案）之分割方法，及如原判決附表二、附表三所示私設通路分擔比例、金錢找補方法，尊重系爭立約證明書之意旨及土地現況，均屬適法、公平。上訴人間後述甲1案分配與伊部份格局呈三角形，縱深不足；A、B案使伊臨○○路之面寬減少，地形不完整，且將拆除現有房舍，不利使用而減損經濟價值，俱非可採等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

(一)王元亨：系爭立約證明書之約定已罹消滅時效，不拘束法院及兩造。系爭土地應優先依序採北港地政114年9月22日土地複丈成果圖A案或B案（下稱A案、B案）所示方式分割，A案並依石亦隆不動產估價師事務所115年1月23日不動產估價報告書所示方式為金錢補償。其中A案各分配土地均臨12米○○路，格局方正，避免土地細分，無須分擔道路面積，保存現存建物，僅拆除孫菊部分無保存必要之鐵皮增建，或依B案分割，由伊、陳富雄、黃陳草足保持共有。如認A、B案均不可採，請依後述甲1案所示方法分割。原判決甲案道路面積、找補金額均過高，復使土地細分，且關於甲案編號32(2)之格局更屬不利使用，損害共有人利益，並非可採。爰

提起上訴等語，資為抗辯。上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）兩造共有系爭土地，應分割如A案、B案或依北港地政114年9月22日甲1案土地複丈圖（下稱甲1案）方式分割。

(二)陳富雄：系爭立約證明書之約定已逾消滅時效，且分配格局與現行法令不合。系爭土地應優先依A案或B案為分割，因A案各分配土地均臨12米○○路，格局方正，不產生如甲案編號32(2)之三角形格局；且分配面積與應有部分相當，又其減省道路面積分擔，找補金額最為低廉。如無法依A、B案為分割，則應依甲1案方式分割，該案尊重系爭立約證明書就店面面寬分配之宗旨，合於現行建築法規，對共有人較之甲案更為公平。上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）兩造共有系爭土地，應分割如A案、B案或甲1案方式分割。

(三)黃陳草足：如原審之主張，於本院並未到庭或提出書狀為陳述。

(四)孫菊：系爭土地應依系爭立約證明書或甲案方式分割。伊自簽立系爭立約證明書後，即於購得位置建屋居住使用迄今數十載，縱未依該證明書為分割登記，亦有分管效力，其裁判分割應尊重該約定之精神及伊長年使用現況，且無找補必要。陳富雄、王元亨、黃陳草足買受持分時已知悉分管狀態，其買受部分原在裏側，A、B、甲1方案強行變更原約定分管位置之意旨，又將使伊現居建物必須拆除一部，損害伊及共有人利益，亦有違誠信，俱非可採；而其3人執意上訴所生費用，均應由其等負擔等語。

(五)吳留金蜂：未於言詞辯論期日到場，在本院準備程序主張：系爭土地應依系爭立約證明書或甲案方式分割，亦無找補必要等語。

(六)閻蔡很：伊於63年5月10日購買系爭土地持分迄今，位置約在甲案編號32⑻處，伊反對甲1案，惟伊就採原判決甲案，或採A、B案均無意見等語。

(七)許黃秀鳳：未於言詞辯論期日到場，在本院準備程序主張：系爭土地應按系爭立約證明書所示分管範圍為分割等語。

三、不爭執事實

(一)系爭土地重測前為○○段0000000號土地，由兩造按附表一所示應有部分比例共有。

(二)系爭土地使用分區為住宅區，位處「94年7月11日變更北港都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」之都市計畫區內。系爭土地無依使用目的不能分割，共有人亦無以契約訂立不分割之期限。

(三)59年1月10日，由蔡玉蘭、黃陳草足、孫菊、訴外人劉蘇瑞花、吳肖蘭、秦李彩華、楊蔡秋鳳等7人，共同購買重測前之系爭土地，並簽有「土地購買者立約證明書」（即系爭立約證明書），其約定內容及各自取得位置，如原審卷一第487 頁所示。

(四)系爭土地經原審法院勘驗現況，其東側緊鄰雲林縣○○鎮○○路，土地上有：①吳留金蜂所有同○○路00號門牌建物及建物後方獨立之倉庫、②許黃秀鳳所有之同○○路00號門牌房屋；③孫菊所有之同○○路00號門牌房屋及鐵皮增建（下分稱00、00、00號房屋），照片各如原審卷一第101至103頁，坐落位置如北港地政112年4月11日土地複丈成果圖所示。

(五)依雲林縣北港鎮公所112年6月15日港鎮建字第1120007302號函，系爭土地未曾向該鎮公所申請建築執照或套繪管制。而依雲林縣政府112年7月31日府建管二字第1123930146號函，前開61號房屋領有雲林縣政府(80)(雲)營使字第667號使用執照（惟竣工圖因淹水遺失而無法提供法定空地圖）；而00及00號房屋尚無申請建築或套繪為已建築基地之紀錄。

(六)黃陳草足就系爭土地應有部分7433/43923，於112年1月3日為王元亨、訴外人陳品翰各設定新臺幣（下同）720萬元之最高限額抵押權，擔保債權額比例各為1/2，擔保債權確定期日為131年12月28日。該2人並就黃陳草足上開應有部分為預告登記。

(七)原審法院就一審甲案各共有人間金錢補償方案，囑託石亦隆

不動產估價師事務所作成1130515號估價報告書，其金錢補償價價格結論如該報告摘要第3頁表九所示。

四、被上訴人主張系爭土地為兩造所共有，請求分割，並主張依其聲明所示之方案為分割，惟為上訴人所不同意，並以上情置辯。是系爭立約證明書是否仍有拘束系爭土地現共有人之效力？系爭土地應採何分割方案，始符合兩造之利益與公平原則？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

(一)系爭立約證明書並無拘束系爭土地現共有人之效力：

１、按共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同。裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力（最高法院57年度台上字第2387號、93年度台上字第1797號、110年度台上字第409號判決參照）。

２、查於59年1月10日，由蔡玉蘭、黃陳草足、孫菊、訴外人劉蘇瑞花、吳肖蘭、秦李彩華、楊蔡秋鳳等7人，共同購買重測前之系爭土地，並簽有「土地購買者立約證明書」（即系爭證明書），其約定內容及各自取得之位置等情，有系爭證明書可參（原審卷一第487頁），且為兩造所不爭執（不爭執事實㈢）。足見，系爭立約證明書之簽署當事人並非全為系爭土地所有權人，可否拘束現共有人已非無疑。且系爭證明書之名稱為「土地購買者立約證明書」，而該內容為系爭土地之購買人及其位置，有該證明書第2、3、8項之內容可參，故依文義解釋，應係購買人購買系爭土地某部分位置之證明。又縱認購買當時即有依該等位置分管之意思，然依前

開說明，裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，故系爭立約證明書並無拘束系爭土地現共有人分割之效力，應堪認定。且查兩造亦未舉證購買何部分土地之對價顯高於他人之購買價格，而應特別考量該系爭立約證明書之情形（本院卷二第88至89頁），併予敘明。

(二)次按各共有人，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。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，命以原物分配於各共有人，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；此參民法第823條第1項、第824條第1至3項規定自明。查系爭土地並無因法令規定或物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限等情形（不爭執事實㈡），且兩造迄未能就系爭土地達成分割協議，依上說明，被上訴人請求分割系爭土地，應無不合。

(三)又按法院定共有物之分割方法，須斟酌各共有人間之利害關係，使用情形，共有物之性質、價值及經濟效用、當事人意願及全體共有人之利益等情為適當之分割，俾符合公平經濟原則。本件採如A案所示之分割方法為分割，較為妥適公允，理由如下：

１、查系爭土地僅東邊臨○○路，該土地上有分別為吳留金蜂、許黃秀鳳、孫菊所有之00號、00號、00號房屋及倉庫等情，業經原審會同兩造及北港地政測量人員履勘現場屬實，有原審勘驗筆錄、內政部國土測繪中心網路圖、現場照片及北港地政112年4月14日北地四字第1120001575號函暨112年4月11日土地複丈成果圖在卷可參（原審卷一第95至103頁、第117至119頁、不爭執事實㈣）。

２、採如附圖A案所示之分割方法，各共有人分割後之土地均面

臨○○路，有道路足供出入，自無須另劃設私設道路及分擔私設道路之面積，對全體共有人均有利。又此方案經鑑價後，共有人間因分割而應補償他共有人之金額遠低於本件之甲案及甲1案（參附表二、三及原判決附表三），且分割後各共有人所分配土地之價值亦高於本件甲案及甲1案。就系爭土地地上房屋之現況，A案可保留孫菊、許黃秀鳳、吳留金蜂依其現有房屋臨○○路房屋之現況，其中吳留金蜂分得編號32，雖分得之土地呈三角形，但吳留金蜂所有00號房屋可與其所有同段00地號鄰地合併使用；許黃秀鳳分得編號 32-5，可保留許黃秀鳳所有00號房屋之使用；至孫菊所有00號房屋，在臨○○路之房屋部分得以保存，惟因孫菊所有00號房屋為L型建物， 其建物後方為南北向之鐵皮增建（原審卷一第103頁），為未辦保存登記建物，孫菊自承於60年間興建（本院卷二第88頁），迄今已逾55年，依固定資產耐用年數表所示：住宅用建築以金屬建造（無披覆處理）者，其耐用年數15年、金屬建造（有披覆處理）者，其耐用年數為20年（本院卷二第195頁），足見孫菊鐵皮增建部分已逾耐用年數，考慮分割後整體土地價值之提升及所有共有人之利益，孫菊此部分建物應無保留之必要。至編號32-1雖分由陳富雄及王元亨共有，惟該2人同意維持共有，有同意書可參（本院卷一第183頁），亦符合民法第824條第4項之規定。綜上，採如附圖A案所示之分割方法，應屬適當。故其中編號32部分面積189.05平方公尺土地，分歸吳留金蜂所有；編號32-1部分面積177.18平方公尺土地，分歸王元亨按所有權應有部分3284/6570、陳富雄按所有權應有部分3286/6570比例，保持分別共有；編號32-2部分面積200.46平方公尺土地，分歸黃陳草足所有；編號32-3部分面積249.65平方公尺土地，分歸被上訴人所有；編號32-4部分面積93.20平方公尺土地，分歸閻蔡很所有；編號32-5部分面積93.20平方公尺土地，分歸許黃秀鳳所有；編號32-6部分面積181.80平方公尺土地，分歸孫菊所有。

3、至如附圖所示甲案須私設道路199.03平方公尺（編號32(1)）、甲1案須私設道路209.85平方公尺（編號32(1)），而其目的係為供未臨○○路之共有人出入之用，惟對照A案所示之分割方法，各共有人均臨○○路，自無私設道路之必要，故無論採甲案或甲1案，均須將大量土地用於留設私設道路（甲案占約17%、甲1案占約18%），使各共有人可分得之面積減少，對全體共有人均不利。又採甲案或甲1案，有4筆土地未臨○○路，甚至有1筆土地呈現三角型之形態，對分得各該土地之人均屬不利之情形，且如前所述，其他臨○○路之共有人則需補償未臨○○路之共有人，對該等共有人均屬不利，而無採用之必要。另B案與A案之區別是B案於編號32-1有3人維持共有，基於共有土地儘可能分割之考量，自以採A案為佳，併予敘明。

4、又系爭土地採A案所示方案為分割，將造成兩造所分得之土地地形個別條件之差異，其經濟效益及價值尚有區別，依上開說明，自有以金錢互為補償之必要。本件經送請鑑價機構就系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及系爭土地依最有效使用情況下，採用比較法進行評估後，計算出各共有人間應補償及受補償情形如附表二所示，有補充鑑定報告書可參（本院外放卷），經核該鑑定之參酌數據尚屬明確，鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，應屬可採，故本件採A案所示方案為分割，應依附表二所示為補償及受補償。

五、又按共有物之分割，應有部分有抵押權者，權利人經共有人告知訴訟而未參加者，抵押權移存於抵押人所分得之部分，此有民法第824條之1第2項規定可參。查黃陳草足於112年1月3日就系爭土地所有權應有部分7433/43923分別設定擔保債權720萬元之最高限額抵押權予王元亨及訴外人陳品翰，有系爭土地查詢資料可參（原審卷二第209至210頁）。王元亨為本件當事人，陳品翰經告知訴訟而未參加，王元亨與陳品翰對黃陳草足之前揭抵押權，分割後移存於黃陳草足應分

得之部分，併此敘明。

六、綜上所述，本件被上訴人就系爭土地請求裁判分割，尚非無據，惟原判決就系爭土地所採用之分割方法尚未適當，即屬難以維持，上訴意旨聲明廢棄改判，非無理由，爰將原判決廢棄，另審酌土地現況、兩造利益、當事人之意願及各取得部分之經濟效益，基於公平原則，採A案所示之分割方案，並依價額增減為補償，爰改判如主文第2、3項所示。

七、本件係因共有物分割涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，本院自得酌量情形，命勝訴之上訴人負擔一部分訴訟費用，爰就訴訟費用之負擔判決如主文第4項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據資料，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　余玟慧

法　官　黃建都

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　　115　　年　　7　　月　　14　　日

書記官　劉紀君

【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：應有部分比例		
編號	共有人	應有部分
1	孫菊	6741/43923
2	吳隆文	9257/43923
3	黃陳草足	7433/43923
4	吳留金蜂	7010/43923
5	閻蔡很	3456/43923
6	許黃秀鳳	3456/43923
7	陳富雄	3286/43923
8	王元亨	3284/43923
合計		1/1

附表二：A案找補表（金額單位：新臺幣元）						
應補償人→ 受補償人↓	黃陳草足	吳留金蜂	許黃秀鳳	陳富雄	王元亨	受補償合計
孫菊	18,153	740	16,862	7,894	7,888	51,537
吳隆文	26,247	1,069	24,381	11,413	11,406	74,516
閻蔡很	4,415	180	4,101	1,920	1,918	12,534

（續上頁）

應補償合計	48,815	1,989	45,344	21,227	21,212	138,587

附表三：甲1案找補表（金額單位：新臺幣元）					
應補償人→ 受補償人↓	孫菊	吳隆文	吳留金蜂	許黃秀鳳	受補償合計
黃陳草足	352	57	264	37	710
閻蔡很	40,802	6,647	30,612	4,276	82,337
陳富雄	394,937	64,334	296,302	41,388	796,961
王元亨	394,351	64,239	295,862	41,327	795,779
應補償合計	830,442	135,277	623,040	87,028	1,675,787