臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第298號

上　訴　人　董義雄
　　董聰慶
　　董義盛
　　董聰國
共　　同
訴訟代理人　吳玉豐律師
上　訴　人　董靜宜
被 上訴 人　林幸蓁
訴訟代理人　林錫恩律師

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11月12日臺灣臺南地方法院第一審判決（113年度訴字第33號）提起上訴，本院於115年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號、面積778.24平方公尺土地，應分割如臺南市新化地政事務所民國114年7月1日土地複丈成果圖（即附圖）及附表二所示，並按如附表三所示金額補償或受補償。

第一、二審訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件分割共有物事件，其訴訟標的對於全體共有人應合一確定，上訴人董義雄以次4人提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款之規定，其效力及於未提上訴之同造董靜宜，爰併列為上訴人，先予敘明。

二、上訴人董靜宜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、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之共有人及應有部分如附表一所示。因系爭土地無不分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情事，惟不能協議分割，爰依民法第823條第1項之規定，訴請裁判分割，並同意董義雄以次4人上訴聲明之分割方案（即附圖及附表二所示分割方案，下稱系爭方案）及找補金額等語。

二、上訴人方面：

㈠董義雄以次4人：伊等原為保存系爭土地上既有宗祠祖厝而維持共有，嗣經徵詢專家建議後，認維持該地上物之目的無從實現，已無維持共有之意願，原審由伊等保持共有之分割方案已不適宜；而依伊等所提系爭方案，可利於兩造分得後之土地適於建築房屋，並以財團法人臺南市不動產估價師公會115年2月4日函送不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）鑑定結果為分割後土地價值差異之找補金額，為有利於全體共有人之最佳分割方法。並上訴聲明：原判決廢棄：兩造共有之系爭土地（面積778.24平方公尺）依系爭方案為分割，並依附表三所示金額補償或受補償。

㈡董靜宜：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、到場兩造不爭執事項如下（見本院卷第241至242頁）：

㈠系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示。

㈡兩造就系爭土地未訂有不分割之契約，且系爭土地為都市計畫土地住宅區，無因法令不能分割，或無因物之使用目的不能分割之情形（原審調字卷第33至35頁、原審訴字卷第47頁）。

㈢系爭土地上坐落門牌號碼臺南市○○區○○路0巷0號之三合院（下稱系爭三合院），系爭三合院南側設有一鐵皮車庫（下稱系爭鐵皮倉庫），北側有一廢棄石棉瓦屋及紅磚平房，系爭三合院東側、南側、西北及北側均有搭建紅磚圍牆（原審訴字卷第103至125、131頁）。

四、到場兩造爭執事項如下（見本院卷第242頁）：

系爭土地應如何分割較符合當事人利益及土地經濟利用？

五、得心證之理由：

㈠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，民法第823條第1項定有明文。兩造共有之系爭土地，應有部分如附表一所示，且未訂有不分割之契約，亦無因物之使用目的、或依法令規定不能分割之情形（詳不爭執事項㈠、㈡），因共有人董靜宜未到場，致兩造就分割方法無法達成協議，被上訴人本於共有人之地位，依民法第823條第1項前段之規定，請求分割系爭土地，於法有據，應予准許。

㈡次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。本院審酌兩造之聲明及陳述、系爭土地之現況、經濟效用、全體共有人之利益及公平原則等，認應採取系爭方案之分割方法為適當，說明如下：

1.系爭土地南臨臺南市○○區○○路0巷巷道，由○○路0巷巷道往南即通往○○路（000縣道），往北即通往○○路；系爭土地上坐落系爭三合院，系爭三合院南側設有系爭鐵皮倉庫，北側有一廢棄石棉瓦屋及紅磚平房，其內堆放雜物，系爭三合院東側、南側、西北及北側均有搭建紅磚圍牆等情，有原審113年2月21日勘驗測量筆錄、現況略圖、現場照片及臺南市新化地政事務所113年4月2日土地複丈成果圖（含現況圖）在卷可佐（見原審訴字卷第103、111至125、131頁），堪信為真實。

2.本院審酌董義雄以次4人所提系爭方案，各共有人所分得之土地均臨附圖編號G所示供作私設通路之土地可對外通行，其等所分得之面積並適於建築房屋，與系爭土地使用分區為住宅區相合（見原審訴字卷第47頁），且被上訴人亦同意系爭方案，顯符合大部分共有人之意願。此外，系爭方案各共

有人分配面積亦與其等應有部分面積相同，雖採系爭方案需拆除系爭三合院及系爭鐵皮倉庫，惟系爭三合院為訴外人董亮（即董義雄以次4人之父）所興建，且未辦保存登記，董亮死亡後，亦未辦理變更納稅義務人，而為上訴人與訴外人董○玫公同共有；董義雄以次4人並同意於本件判決確定後6個月內將附圖編號G通道上之地上物及被上訴人分得之土地上建物拆除；上訴人董義雄(即系爭鐵皮倉庫之所有人）亦同意於本件判決確定後3個月內拆除系爭鐵皮倉庫等情，業據董義雄以次4人具狀陳稱在卷（見本院卷第114至115頁），並有上訴人之戶籍資料、臺南市政府財政稅務局新營分局113年12月30日南市財營字第1132522667號函暨檢送○○區○○里○○路0巷0號房屋稅籍證明書、房屋標示查丈紀錄在卷可稽（見原審調字卷第43至51頁；本院卷第61至65頁），足見系爭三合院之多數公同共有人及系爭鐵皮倉庫之所有人均不保留系爭三合院及系爭鐵皮倉庫。又不保留系爭三合院及系爭鐵皮倉庫，各共有人均可完整使用土地，利於土地經濟效用之發揮，顯符合共有人之利益。是以，本院審酌全體共有人之公平利益，並參酌系爭土地之使用現狀、經濟效益及共有人之意願，認系爭土地依系爭方案分割，分得土地有價值不同部分則互為找補，應屬適當。

㈢又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，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年度台上字第2117號、107年度台上字第1207號判決意旨參照）。分割共有物於原物分配時，共有人有不能按其應有部分受分配，或縱按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，為兼顧經濟上之價值與維持公平，即應以金錢補償之。查系爭土地依系爭方案之分割結果，各共有人分配之地形、臨路寬度、平均深度、道路條件、對外聯絡方便性及土地利用效益等並不相同，其價值仍有所差異，自應依民法第824條第3項之規

定，以金錢互為補償，始符公允。關於互為補償之價金，經本院囑託財團法人臺南市不動產估價師公會鑑定結果，兩造依系爭方案之分割方法為分割，其分割後各共有人實際分得之土地價值，確有增減不同之情形（詳系爭估價報告第7頁之各共有人之分割後所得價值、分割前原有價值及二者差額表及找補之參考表），本院審酌系爭系爭估價報告係鑑定機關依系爭土地進行一般因素、不動產市場概況分析、區域因素分析、個別因素及最有效使用分析，採用比較法及土地開發分析法進行評估，且製作該估價報告書之估價師周承瑋領有不動產估價師證書，為合格估價師，以上開估價方式評估系爭土地之價值，而製作者復與兩造間無利害關係，應屬公正客觀，故認系爭估價報告就附圖之分割方案之鑑定結果應為可採。兩造以系爭估價報告所載金額（如附表三所示）相互為補償，應屬合宜公允。

六、綜上所述，系爭土地依法或物之使用目的並無不能分割之情形，共有人間亦無不能分割之約定，然迄未能協議分割，被上訴人本於共有人之地位，依民法第823條第1項前段之規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地並無原物分割之困難，並考量各共有人之利益及意願、分割後各部分土地之通行狀況、經濟效用之發揮等情形，認系爭土地依附圖及附表二所示之分割方法為分割，並由兩造依附表三所示金額互為補償為適當。原判決就系爭土地之原物分割方法，尚有未洽，上訴人就原判決聲明不服，為有理由，爰予以廢棄改判如主文第2項所示。

七、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，併此敘明。

八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時

之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平，故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造依如附表一所示應有部分之比例分擔，較為公允，附此敘明。

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　　5　　月　　21　　日

民事第四庭　　審判長法　官　翁金緞

法　官　許育菱

法　官　周欣怡

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　　5　　月　　21　　日

書記官　施淑華

【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

共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
林幸蓁	10分之1	10分之1
董義雄	5分之1	5分之1
董聰慶	5分之1	5分之1
董聰國	5分之1	5分之1
董義盛	5分之1	5分之1
董靜宜	10分之1	10分之1

附表二：

附圖編號	面積（㎡）	取得者	分割後之狀態
A	121.92	董聰國	單獨取得
B	121.92	董聰慶	單獨取得
C	60.96	董靜宜	單獨取得
D	60.96	林幸蓁	單獨取得
E	121.92	董義盛	單獨取得
F	121.91	董義雄	單獨取得
G	168.65	兩造	共同取得，並依如附表一「應有部分比例」欄所示比例保持共有，供作私設通道使用

附表三：兩造找補金額（單位：新臺幣）

應補償人→ 受補償人↓	董聰國	董聰慶	合計

（續上頁）

董靜宜	119,224元	13,283元	132,507元
林幸蓁	71,505元	7,967元	79,472元
董義盛	47,573元	5,300元	52,873元
董義雄	239,176元	26,647元	265,823元
合計	477,478元	53,197元	530,675元