臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第323號

上　訴　人　湯志賢
訴訟代理人　鄭世賢律師
上　訴　人　鄭旭志
　　鄭蕙霜
　　鄭錦璋
　　鄭涵文
　　鄭鐵甲
兼上五人
共同訴訟
代　理　人　鄭英俊
上　訴　人　鄭飛龍
　　鄭秀鏘
　　鄭新枝
　　鄭明其
　　徐文川
　　鄭同文
　　鄭琮龍
　　鄭元盛
　　卓紅源
　　鄭來君
上十人共同
訴訟代理人　林樹根律師
上　訴　人　鄭瑞麟
　　鄭炎村
　　蘇柏曄
　　蘇清治
　　蘇淑真
　　鄭恩昇
　　鄭百宏

林淮如
林石發
鄭春枝
鄭淑葉
林張勤
林勇豪
林岳平
鄭淳樺
陳淑汝
鄭百良
鄭誌鵬
鄭義承
鄭宇玲
鄭雅驊
鄭金榮
陳俊銘
陳美金
吳艷鳳
吳陽輝
吳德生
吳重春
鄭婷蔚
鄭育丞
鄭英圖
吳艷珠

被上訴人　均和資產管理股份有限公司
法定代理人　朱祐宗
訴訟代理人　黃翎芳律師
複代理人　廖紜婕律師

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7月30日臺灣臺南地方法院第一審判決（111年度訴字第1529

號），提起一部上訴，本院於114年7月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人湯志賢負擔。

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。本件經原審判決後，原審被告湯志賢提起上訴，依前揭規定，效力應及於原審同為被告之鄭旭志以次48人，爰將其等併列為上訴人，先予說明。

二、另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，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查上訴人蘇柏曄於本院訴訟繫屬中，於民國114年6月26日將其就如後所述之系爭土地所有權應有部分66分之1，以贈與為原因，移轉登記予上訴人蘇清治（本院卷第499、522頁），惟依前揭規定，於訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖為移轉，於訴訟無影響，併予敘明。

三、上訴人鄭瑞麟、鄭炎村、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、鄭恩昇、鄭百宏、林淮如、林石發、鄭春枝、鄭淑葉、林張勤、林勇豪、林岳平、鄭淳樺、陳淑汝、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊、鄭金榮、陳俊銘、陳美金、吳艷鳳、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭婷蔚、鄭育丞、鄭英圖、吳艷珠，經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依被上訴人之聲請，對前揭當事人一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：坐落臺南市○○區○○段00地號，面積8210.05平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造按原判決附表三（下稱附表三）所示應有部分比例為共有。共有人就系爭土地並無不分割之協議，亦無不能分割之情形，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第1、2項等規定求為分割之判決。原判決所採附圖一（下稱附圖一）分割方法，兼顧地上建物事實上處分權人之意願與各建物之取捨、合乎救災等安全考量；所命金錢補償亦屬妥適，均無不當等語。上訴聲明：上訴駁回（原判決主文第一項，於原審判決後，未據上訴人上訴，不在本院審理圍）。

二、上訴人則以：

(一)湯志賢：原判決附圖二（下稱附圖二）留設之南北向通路，型態筆直、占用面積較小，分割後各土地格局方正，經濟價值更為有利；且各建物所有人就兩方案通路所生影響均有所預期，或已同意拆除，或影響非鉅，難謂有何優劣之分，遑論受附圖一影響建物棟數顯較附圖二為多。另卓紅源屬經濟弱勢，採附圖二方案反能受補償。原審採附圖一為分割方法，尚有未洽，爰提起上訴等語。上訴聲明：（一）原判決關於主文第二、三項部分廢棄。（二）上開廢棄部分，兩造共有系爭土地，應分割如附圖二所示。

(二)鄭旭志、鄭蕙霜、鄭錦璋、鄭涵文、鄭鐵甲、鄭英俊（下合稱鄭英俊6人）：本件應依附圖二方案分割，如此可截彎取直、截寬取長，可使街道整齊、分割之土地為長方形，可相連接，市容美觀，生活機能良好。且其中編號25(5)面積207.9平方公尺部分，因原共有人鄭鴻渝之繼承人現為脈下3世長女鄭瓊香、次男鄭鴻銘兩房之4世再轉繼承人，請將該部分土地再分割為2部分，依序由該2房再轉繼承人取得並各保持共有。即①其中103.51平方公尺土地，分歸鄭瓊香再轉繼承人吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春5人取得並保持共有；②餘面積104.39平方公尺土地，分歸鄭鴻銘再轉

繼承人鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊5人取得並保持共有。

(三)鄭飛龍、鄭秀鏘、鄭新枝、鄭明其、徐文川、鄭同文、鄭琮龍、鄭元盛、卓紅源、鄭來君（下合稱鄭飛龍10人）：附圖一方案拆除建物較少，對有建物之共有人損害較小，經相關共有人比較、評估後同意；其留設通路並符合日常交通、緊急救災出入之安全需求，符合公平經濟原則，最為妥適。而附圖二方案將系爭土地以空地為分割前提，未慮及共有人多屬家族宗親及使用現況，其分配範圍不當，或嚴重影響建物主結構或需全部拆除，致共有人流離失所，需耗鉅資另覓棲身之處，難謂可採；另系爭土地價值非高，共有人多為宗族，其間應毋庸互為找補等語。上訴聲明：上訴駁回。

(四)鄭鴻渝之繼承人即吳艷鳳、吳陽輝、吳德生、吳重春（下合稱吳艷鳳4人）：伊等未居住系爭土地，對伊等經濟效益甚微，為免土地細分，請求判命變價分割，或按伊等應有部分比例受金錢補償等語。

(五)陳淑汝：伊同意依附圖二所示方案為分割。

(六)陳俊銘：伊同意依附圖二所示方案為分割；對鄭英俊6人之主張無意見。

(七)鄭瑞麟、鄭炎村、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、鄭恩昇、鄭百宏、林淮如、林石發、鄭春枝、鄭淑葉、林張勤、林勇豪、林岳平、鄭淳樺、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊、鄭金榮、陳美金、吳艷鳳、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭婷蔚、鄭育丞、鄭英圖，於原審及本院準備程序均未到場，亦未提出任何陳述。

三、兩造不爭執之事實

(一)系爭土地為兩造按附表三所示應有部分比例共有（其中蘇柏曄於本院訴訟繫屬中，將所有權應有部分66分之1移轉登記予蘇清治），使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地。兩造就系爭土地並無不分割之協議，亦無因物之使用目的致不能分割之情形，惟無法達成分割之協議。

(二)系爭土地上建物占用情形，實際使用現況經原審法院勘驗後囑託臺南市白河地政事務所繪製複丈日期111年12月5日複丈成果圖（即原判決附圖三，下稱附圖三）所示。其上建物中：

⑴編號A（門牌號碼1號）部分為徐文川所有；

⑵編號B（門牌號碼2號）部分為鄭來君所有；

⑶編號C（門牌號碼5號之1）部分為鄭飛龍、鄭百宏所有；

⑷編號D（門牌號碼5號之1前鐵皮屋）部分為鄭飛龍所有；

⑸編號E（門牌號碼5號）部分為蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真所有；

⑹編號F（門牌號碼6號）部分為鄭新枝、鄭恩生、鄭瑞麟、鄭炎村所有；

⑺編號G（門牌號碼7號）部分為卓紅源、陳淑汝、湯志賢所有；

⑻編號H（門牌號碼5號）部分為鄭明其所有；

⑼編號I（門牌號碼14號、15號）部分為訴外人鍾振村、鍾振全所有。

(三)如認共有人間有以金錢補償之必要，同意按長信不動產估價師聯合事務所長信估字第0000000號估價報告書所為之找補金額配賦結果表互為補償。

四、被上訴人主張系爭土地為兩造所共有，惟無法達成分割協議，爰請求分割，是系爭土地以何種方式分割，始為適法、公平，並盡土地利用之最大利益？為本件應審究之爭點，茲分述如下：

(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。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。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；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，此參民法第823條第1項、第824條第1至2項、第4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，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。

(二)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，並盡土地利用之最大利益。又分割共有物固不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院91年度台上字第805號判決參照）。兩造就分割方案究竟採如附圖一或附圖二所示之分割方案，尚有爭執，惟本院基於下列理由，採如附圖一之方割方案：

１、查系爭土地之使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，其上有如附圖三所示之建物，即編號A（門牌號碼1號）部分為徐文川所有；編號B（門牌號碼2號）部分為鄭來君所有；編號C（門牌號碼5號之1）部分為鄭飛龍、鄭百宏所有；編號D（門牌號碼5號之1前鐵皮屋）部分為鄭飛龍所有；編號E（門牌號碼5號）部分為蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真所有；編號F（門牌號碼6號）部分為鄭新枝、鄭恩生、鄭瑞麟、鄭炎村所有；編號G（門牌號碼7號）部分為卓紅源、陳淑汝、湯志賢所有；編號H（門牌號碼5號）部分為鄭明其所有；編號I（門牌號碼14號、15號）部分為訴外人鍾振村、鍾振全所有等情，為兩造所不爭執（不爭執事實㈡）。

２、系爭土地上有如附圖三所示共有人建物，已如前述，而採如附圖一所示分割方案係沿著既有巷道予以拓寬為6公尺之道路，此亦有地籍圖可資參照（原審卷二第37頁），故採附圖一所示分割方案係就系爭土地共有人之利用現況予以修正而

成，保留原道路系統之態樣及共有人之房屋。而此分割方案雖會拆除鄭明其、蘇柏曄、蘇清治、蘇淑真、鄭飛龍、鄭百宏及卓紅源所有房屋之部分，然經該等共有人之同意，且同意如現有建物逾越分割線時，願意自行拆除等語，有同意書可稽（原審卷一第283頁、本院卷第329頁）。且參諸該等同意書，尚有其他共有人亦以符合系爭土地之使用現況而同意此分割方案。故如附圖一所示之分割方案係依共有人現有使用狀況予以分割，維持現狀，減少共有人所受損害，達到經濟效用，符合公平經濟原則，當屬最妥適之分割方案。

3、又吳艷鳳、吳艷珠、吳陽輝、吳德生、吳重春、鄭百良、鄭誌鵬、鄭義承、鄭宇玲、鄭雅驊為被繼承人鄭鴻渝之繼承人；鄭鐵甲、鄭英俊、鄭育丞、鄭婷蔚、鄭英圖為被繼承人鄭天水之繼承人，因繼承關係就分得之土地保持公同共有關係。另如附圖一所示之分割方案其中編號25、25（5）及25（3）部分，因共有人眾多，且有多數共有人未到庭表示意見，亦不知其等之分割意願為何，參酌民法第824條第4項之立法意旨，爰基於必要情形，就該分得部分仍維持共有，保留日後再依其等意願分割之權利。

4、而依如附圖二所示之分割方案，雖分割線採直線規劃，動線良好，分割後之土地建築線整齊，惟該分割方案會拆除系爭土地上共有人之房屋，且未經該等可能被拆除人之同意，亦即如採附圖二所示之分割方案，會違反現有建物所有人之意願而拆除其不願拆除之部分，雖道路劃設筆直之結果會對其他共有人帶來經濟效益，但卻犧牲受拆除現有房屋共有人之權利，故採此方案並未依使用現狀分割，且造成在系爭土地上房屋共有人之損害，並非妥適之方案。

5、湯志賢雖抗辯採附圖二之分割方法，共有人鄭來君之建物不會遭拆除，而如採附圖一，則有部分建物會被除；採附圖二，陳淑如所有之建物雖會部分拆除，但其同意；另雖會拆除如附圖三之編號H、C、F之部分建物，但影響不大；採附圖一拆除之建物面積會較附圖二所拆除之部分為多；且其自

願分得附圖二編號52（4）部分，雖有第三人之建物，其可自行處理云云（本院卷第460至461頁）。惟採附圖二會拆除共有人之部分建物，且該等共有人並未同意該等拆除之部分，難謂妥適。湯志賢雖另抗辯採附圖一、二均會拆除共有人之部分建物，並無優劣可言，應考量者係道路之筆直，較有利於全體共有人云云。惟所拆除之建物部分，會涉及各共有人建物之利用，仍應尊重各該建物共有人之意願，附圖二所拆除之建物部分，並未經大部分建物共有人之同意，並非妥適。

6、又鄭英俊抗辯採附圖二之方案可截彎取直、截寬取長，可使街道整齊、分割之土地為長方形，可相連接，市容美觀，生活機能良好云云。惟如前所述，附圖二之方案雖可使系爭土地之分配較為方整，可使道路較為筆直，然系爭土地如無任何建物，雖可考量如此規劃，惟系爭土地上並非毫無建物，仍應依共有人現有使用狀況予以分割，以維持現狀為原則，減少共有人所受損害，其所辯亦非可採。至吳艷鳳4人雖抗辯為免土地細分，請求判命變價分割云云。惟裁判分割原則上應採行原物分配於各共有人之方式，如以原物分配有事實或法律上之困難，始得考量採變價分割之方式，本件並無難以將原物分配予各共有人之情形，尚無變價分割之必要。

7、又系爭土地按如附圖一所示方案為分割，共有人分得土地地形個別條件仍有差異，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，依據地價因素差異調整，計算出如原判決附表五（下稱附表五）所示之補償及受補償情形，有鑑定報告書可參（原審外放卷）；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，且為到庭兩造所不爭執（不爭執事實㈢）。依此，本件共有人應受補償及補償金額如附表五所示。

五、末按共有物分割、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。本件原判決並無不合，湯志賢提起上訴為無理由，且由敗訴之湯志賢負擔訴訟費用並無顯失公平之情事，爰命第二審訴訟費用由其負擔。

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，原審採附圖一所示方法為分割，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　14　　日

民事第四庭　審判長　法　官　翁金緞

法　官　林福來

法　官　黃義成

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　蔡孟芬