臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第133號

上訴人 黃嘉怡
訴訟代理人 林芳榮律師
被上訴人 黃秋夫

0000000000000000

黃騰誼

兼上二人共同

訴訟代理人 黃振祿
被上訴人 黃啓彰

0000000000000000

黃啓超

兼上二人共同

訴訟代理人 黃振財
被上訴人 黃振祥
訴訟代理人 黃振富

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3月26日臺灣嘉義地方法院112年度訴字第577號第一審判決提起上訴，本院於113年9月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號、面積4,369平方公尺土地，應分割如附圖一即嘉義縣竹崎地政事務所民國113年6月21日複丈成果圖所示，即編號甲部分、面積1,092平方公尺土地，分歸上訴人取得；編號乙部分、面積3,277平方公尺土地，分歸被上訴人共同取得，並按原應有部分比例保持共有。

第一、二審訴訟費用由兩造按如附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號、面積4,369平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造分別共有，應有部分如附表一所示。兩造就系爭土地並無不分割之約

01 定，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟兩造無法達
02 成分割協議，伊自得請求裁判分割系爭土地。如附圖一即嘉
03 義縣竹崎地政事務所（下稱竹崎地政）民國113年6月21日複
04 丈成果圖所示分割方案，即編號甲部分、面積1,092平方公
05 尺土地，分歸上訴人取得；編號乙部分、面積3,277平方公
06 尺土地，分歸被上訴人共同取得，並按原應有部分比例保持
07 共有，可保留兩造及伊家人於系爭土地上所有及使用之建
08 物，均無須拆除而得以繼續使用，為最佳之分割方案。被上
09 訴人主張之分割方案則會導致系爭土地上現有建物遭拆除之
10 危險，不符合經濟原則，應非可採。爰依民法第823條、第8
11 24條規定，訴請裁判分割，於原審求為判決系爭土地應分割
12 如原判決附圖一所示（原審依被上訴人之分割方案，判決系
13 爭土地應分割如原判決附圖二所示，上訴人聲明不服，提起
14 上訴，不再主張原判決附圖一之分割方案）。並上訴聲明：
15 (一)原判決廢棄。(二)兩造共有之系爭土地應分割如主文第2項
16 所示。

17 二、被上訴人則以：系爭土地是祖產，伊等願繼續維持共有，因
18 上訴人提起本件訴訟，故僅將上訴人應有部分 $\frac{1}{4}$ 之土地
19 單獨分割出來，並留設臨路寬度大於 $\frac{1}{4}$ 給上訴人，即
20 系爭土地應分割如附圖二即竹崎地政113年2月2日複丈成果
21 圖（即原判決附圖二）所示分割方案，即編號A部分、面積
22 1,092平方公尺土地，分歸上訴人取得；編號B部分、面積3,
23 277平方公尺土地，分歸被上訴人共同取得，並按原應有部
24 分比例保持共有。且伊等同意於分割後系爭土地上之農舍均
25 可繼續使用，不拆除建物。又系爭土地上附表二編號J建物
26 之所有人並非上訴人，故系爭土地之分割與該農舍無關，原
27 判決並無違誤等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)系爭土地為兩造分別共有，應有部分如附表一所示。上訴人
30 係於107年10月8日以分割繼承（原因發生日期106年9月12
31 日）登記取得應有部分 $\frac{1}{4}$ 。系爭土地為農牧用地，使用

01 分區為山坡地保育區，其分割應符合農業發展條例（下稱農
02 發條例）第16條規定（原審卷第17、19頁土地登記謄本、第
03 63頁竹崎地政函）。兩造就系爭土地無不分割之約定，亦無
04 因物之使用目的而不能分割之情形，惟無法達成分割協議。

05 (二)系爭土地之現況圖如竹崎地政113年2月2日土地複丈成果圖
06 所示（即原判決附圖四，本判決附圖三），地上物現況及共
07 有人使用情形如附表二所示。

08 (三)附表二編號J建物，於77年1月29日經嘉義縣政府建設局核發
09 使用執照（本院卷第25頁），起造人為上訴人之父黃宗成，
10 其死亡後，由其子即訴外人黃昱榮（上訴人之弟）、其孫即
11 訴外人黃宥鈞（上訴人姪子）繼承取得應有部分各2分之1；
12 上訴人之母即訴外人歐美雪現居住在該農舍，於105年5月3
13 日取得黃朝鎮、被上訴人黃秋夫、黃崑山（即被上訴人黃振
14 財、黃振祥之父）、被上訴人黃振祿、黃宥鈞之同意，在該
15 建物上裝設太陽光電發電系統，期限20年（同卷第251至255
16 頁）。

17 (四)被上訴人7人同意於分割後繼續保持共有（原審卷第107、10
18 3至104頁、本院卷第264頁）。

19 (五)系爭土地右側鄰地即同段000-0地號土地，為丙種建築用
20 地，為被上訴人7人與黃昱榮、黃宥鈞所共有（本院卷第283
21 至285頁）。經黃昱榮對其他共有人訴請原法院嘉義簡易庭1
22 12年度嘉簡字第941號判決分割共有物（同卷第287至296
23 頁），現上訴中。

24 四、兩造爭執事項即系爭土地適當公平之分割方法為何？本院判
25 斷如下：

26 (一)按共有人除共有物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之
27 期限外，得隨時請求分割共有物；共有物之分割，依共有人
28 協議之方法行之，分割之方法不能協議決定者，法院得因任
29 何共有人之請求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有
30 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
31 於部分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以

01 價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，
02 他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如
03 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
04 金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
05 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第823條第1
06 項、第824條第1至4項分別定有明文。次按耕地指依區域計
07 畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林
08 區之農牧用地。每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃
09 者，不得分割。但農發條例89年1月4日修正施行後所繼承之
10 耕地，或修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。上開
11 共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議
12 或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，
13 農發條例第3條第11款、第16條第1項但書第3款、第4款、第
14 2項分別定有明文。

15 (二)依兩造不爭執事項(一)所示，系爭土地為兩造分別共有，應有
16 部分如附表一所示，兩造就系爭土地無不分割之約定，亦無
17 因物之使用目的而不能分割之情形，惟無法達成分割協議；
18 又系爭土地為農牧用地，使用分區為山坡地保育區，其分割
19 應符合農發條例第16條規定；而上訴人係於107年10月8日以
20 分割繼承（原因發生日期106年9月12日）登記取得系爭土地
21 應有部分4分之1。依兩造分別主張之附圖一、二分割方案，
22 均將系爭土地分割為2筆，被上訴人共同取得部分，面積均
23 為3,277平方公尺，大於0.25公頃；而上訴人取得部分，面
24 積雖僅有1,092平方公尺，未達0.25公頃，惟上訴人就系爭
25 土地之應有部分，為農發條例89年1月4日修正施行後所繼承
26 之共有耕地，依同條例第16條第1項但書第3款規定，不受該
27 項本文規定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者不
28 得分割之限制，得依同條第2項規定依法院確定判決分割為
29 單獨所有，僅分割後之宗數不得超過共有人人數，而兩造主
30 張之上開分割方案均僅分割為2筆土地，並未超過共有人人
31 數，故無依農發條例規定不得分割之情形，是系爭土地亦無

01 依法不能分割之情形。上訴人為系爭土地之共有人，其依民
02 法第823條第1項規定訴請分割系爭土地，自無不合，應予准
03 許。

04 (三)次按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適
05 當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院102年度
06 台上字第1774號判決意旨參照）。是上訴人主張之分割方法
07 縱前後不一，亦不生訴之變更、追加或擴張之問題。又以原
08 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
09 之一部分仍維持共有，亦為民法第824條第4項所明定，該項
10 共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之2種
11 情形，此觀立法理由至明。再按分割共有物，以消滅共有關
12 係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土
13 地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持
14 其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成
15 立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有；又法
16 院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方
17 法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利
18 害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合
19 公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法院109年
20 度台上字第272號、110年度台上字第1641號判決意旨參
21 照）。

22 (四)系爭土地之地上物及使用情形暨通行道路如附表二所示（兩
23 造不爭執事項(二)）。被上訴人7人同意於分割後繼續保持共
24 有（兩造不爭執事項(四)），此涉及前揭共有人對於系爭土地
25 之情感及共同利用、規劃之利益，其等意願自應予以尊重，
26 是本件應將系爭土地分割為由上訴人單獨取得及被上訴人共
27 同取得各1筆土地。上訴人主張本件應依附圖一方案分割；
28 被上訴人則主張應依附圖二方案分割。經查：

29 1.上開2方案均係依兩造應有部分換算應受分配之土地面積，
30 惟被上訴人主張之附圖二方案，將上訴人分配於系爭土地左
31 側之編號A部分土地，雖與被上訴人分得之系爭土地右側之

01 編號B部分土地均有臨路（即南側之同段000-0、000-0地號
02 土地）而均得以對外通行，但編號A部分土地之形狀呈北窄
03 南寬，將使整筆土地之上半部均不易利用，且其南側如附表
04 二編號M之種植果樹部分土地雖為上訴人現使用範圍，但其
05 北側如附表二編號L、K之種植果樹部分土地，則分別為被上
06 訴人黃振祿、黃振財現使用範圍；另上訴人所有附表二編號
07 N建物，及其家人黃昱榮、黃宥鈞共有、其母歐美雪現居住
08 使用之附表二編號J之2層樓鋼筋混凝土加強磚造之已保存登
09 記建物（兩造不爭執事項(三)），均位於被上訴人分得之編號
10 B部分土地，將使上訴人及其家人面臨日後無法保存上開2棟
11 建物及繼續居住使用之風險，故此方案非但與兩造使用現況
12 不一致，且對於上訴人極為不利，僅考量被上訴人單方之利
13 益，實難認為公允，應非可採。至於被上訴人雖稱其等同意
14 於分割後系爭土地上之農舍均可繼續使用，不拆除建物等
15 語，惟分割共有物訴訟即在創設原共有人間新的所有權關
16 係，因此，除非兩造於分割後另達成合意保留系爭土地上現
17 有建物，始有拘束兩造之效力，否則被上訴人於本件訴訟中
18 上開主張仍不生拘束兩造之效力，且依債之相對性原則，上
19 訴人日後亦難執此對抗被上訴人之後手，徒增法律關係之複
20 雜化。

21 2.上訴人主張之附圖一方案，由上訴人分得其與家人現居住、
22 使用之編號甲部分土地；而被上訴人分得之編號乙部分土
23 地，除附表二編號M左側之種植果樹部分土地原為上訴人使
24 用範圍外，其餘受分配範圍均為被上訴人現所使用範圍，包
25 含附表二編號L、K部分分別由被上訴人黃振祿、黃振財種植
26 果樹，及被上訴人黃秋夫所有編號P、G之建物、被上訴人黃
27 騰誼所有編號H之建物、被上訴人黃振財、黃振祥所有編號A
28 之工寮、被上訴人黃振祿所使用編號C之工寮均坐落其上。
29 此方案可使兩造維持目前使用系爭土地之現狀，並保存共有
30 人或其家人各自所有、居住、使用之建物均無遭拆除之風
31 險，符合兩造間最大之經濟利益，且兩造受分配之土地均面

01 臨南側道路，亦無通行困難。又被上訴人受分配之編號乙部
02 分土地，雖呈不規則形狀，然此係遷就附表二編號P、H建物
03 坐落位置所致（分別為被上訴人黃秋夫、黃騰誼所有）；且
04 附表二編號P、H、G建物之一部分基地係坐落系爭土地之鄰
05 地即同段000-0地號建地，為被上訴人7人與黃昱榮、黃宥鈞
06 所共有，現亦進行另案分割共有物訴訟中（兩造不爭執事項
07 五），是被上訴人分得之編號乙部分土地日後亦有與鄰地即
08 同段000-0地號建地合併使用之必要，以達保存附表二編號
09 P、H、G建物之目的，故被上訴人並未因分得之編號乙部分
10 所呈不規則形狀而受有特別之不利益。

11 3. 至於上訴人依附圖一方案分得之編號甲部分土地，其南側臨
12 路寬度之比例，雖超出上訴人之應有部分比例，惟上訴人主
13 張因系爭土地為農地，價值不高，上開臨路寬度之比例差
14 異，並不影響兩造受分配之土地價值，而認本件並無鑑定兩
15 造應互為找補金額之必要；被上訴人亦主張本件無鑑價必要
16 （本院卷第266至267、337頁）。本院審酌系爭土地面積為
17 4,369平方公尺，公告現值僅每平方公尺新臺幣（下同）580
18 元，有土地登記謄本在卷可查（原審卷第17頁），依上訴人
19 之應有部分4分之1所計算之訴訟標的價額僅633,505元（計
20 算式： $4,369 \times 580 \times 1/4$ ），價值不高，且就上訴人分得之臨
21 路寬度而言，上訴人主張之附圖一方案亦僅稍大於被上訴人
22 主張之附圖二方案，尚難認上訴人可因附圖一方案之臨路寬
23 度獲取超出其持分價值之利益，是上訴人主張依附圖一方案
24 兩造受分配之土地價值均與持分價值相當而無找補之必要，
25 及兩造均主張本件並無鑑價之必要，應為可採。

26 4. 依上，系爭土地應依上訴人主張之附圖一方案分割，即編號
27 甲部分土地分歸上訴人取得；編號乙部分土地分歸被上訴人
28 共同取得，並按原應有部分比例保持共有，且兩造均無庸互
29 為找補，應為適當之分割方案，可以認定。

30 五、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
31 形，共有人間亦無不能分割之約定，然迄未能協議分割，上

01 訴人本於共有人之地位，依民法第823條第1項前段、第824
02 條之規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許。本院
03 審酌系爭土地上各建物之歸屬及使用狀況、經濟價值、各共
04 有人之利益、情感及意願、各分割方案之優劣，認系爭土地
05 應依附圖一方案分割，且共有人間無庸互為找補，以符合共
06 有物分割之公平、經濟及公益等原則，並兼顧兩造利益及發
07 揮系爭土地最大經濟效用。至於附圖二方案，對於全體共有
08 人而言，尚非公平合理之分割方法，要難採憑。從而，原審
09 依附圖二方案分割系爭土地，尚有未洽，上訴意旨指摘原判
10 決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢
11 棄，改判如主文第2項所示。

12 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
13 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
14 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
15 文，本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
16 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
17 訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故
18 實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，故本件訴訟費用應
19 由兩造依附表一所示之應有部分比例負擔，始為公平。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦暨舉證方法，經核
21 與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

22 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
23 0條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

24 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日
25 民事第五庭 審判長法官 張季芬

26 法 官 郭貞秀

27 法 官 王雅苑

28 上為正本係照原本作成。

29 不得上訴。

03 附表一：兩造應有部分：
04

編號	共有人	應有部分
1.	黃嘉怡	4分之1
2.	黃秋夫	12分之1
3.	黃振祿	4分之1
4.	黃騰誼	12分之1
5.	黃啓彰	24分之1
6.	黃啓超	24分之1
7.	黃振財	8分之1
8.	黃振祥	8分之1

05 附表二：
06

地上物 編號	坐落地號 (同段)	內容	共有人使用情形	照片
A.	系爭土地、 000-0、000 -0	工寮	黃振財、黃振祥 所有	本院卷第 141頁
B.	系爭土地	草地	共有人共有	
C.		工寮	黃振祿占有使用	同卷第14 3頁
D.		水塔	全村村民共用	同卷第14 5頁
E.		路面	供系爭土地及臨 地之所有人出入	
F.		草地	共有人共有	
G.		系爭土地、	未保存登記建物	2層樓加強磚

	000-0	(門牌為嘉義縣○○鄉○○村○○○0000號，稅籍編號000000000000)	造，為黃秋夫所有(同卷第215頁)	7頁
H.	系爭土地、000-0	建物(現場無門牌，被上訴人主張門牌亦為○○○00號)	1層樓混凝土磚造，為黃騰誼所有	同卷第149頁
I.	系爭土地	草地	黃秋夫占有使用	
J.		同段000建號建物(門牌為○○○00號，稅籍編號0000000000)	2層樓鋼筋混凝土加強磚造自用農舍，屋頂設有太陽能板，為黃嘉怡之弟黃昱榮、姪子黃宥鈞共有，應有部分各2分之1(同卷第27、29、31、209、211頁)	同卷第151頁
K.		果樹	黃振財管理使用	
L.		果樹	黃振祿管理使用	
M.		果樹	黃嘉怡管理使用	
N.		建物(無門牌)	1層樓(鐵皮屋頂及外牆、磚造樑柱)，為黃嘉怡所有	同卷第153頁
O.		空地		
P.	系爭土地、000-0、000-0	建物(門牌為○○○00號，稅籍編號000000000000)	1層樓土竹造，為黃秋夫所有(登記納稅義務人黃牛，為黃秋	同卷第155頁

(續上頁)

01

			夫祖父，同卷第 213頁)	
通行道 路	系爭土地南側之同段000-0、000-0地號道路為系 爭土地唯一之對外聯絡道路(原審卷第240頁)			