臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1106號

上　　訴　　人　李惠雯
訴 訟代理 人　李應東
被 上 訴　人　林許櫻欄(即林正祥之承受訴訟人)
000000000000000000
　　林順良(即林正祥之承受訴訟人)
000000000000000000
　　游林淑貞(即林正祥之承受訴訟人)
000000000000000000
　　林淑芳(即林正祥之承受訴訟人)
000000000000000000
上列4人共 同
訴訟 代理 人　謝亞哲律師
　　朱一品律師
　　陳敬穆律師
上　　一　　人
複　代 理 人　楊家寧律師
被　上訴　人　林清凰
　　林明通
　　林子翔
000000000000000000
　　林思佑
　　林連旺
　　林文昌
上列5人共同
訴訟 代理人　吳錦惠
複 代 理 人　陳敬穆律師
　　謝亞哲律師
　　朱一品律師
上　　一　　人

複 代 理 人　楊家寧律師
被 上 訴 人　何豐吉　住○○市○○區○○路000巷00號
　　何季霖　住○○市○○區○○街0號0樓
上 一 人
訴 訟代理 人　何佩容
被 上 訴 人　林波良
000000000000000
兼訴訟代理人　林清祥
被 上訴 人　何青眉
　　何佳樺
000000000000000
　　何蕙如
　　林國禎
兼 上 一 人
訴訟 代理人　林寬基
上 一 人
訴訟代理 人　林泰舟
被 上 訴 人　林清正
訴 訟代理人　林方萍　住○○市○○區○○○路000號00樓之0
被 上訴 人　林崇信
　　林長霖
000000000000000
　　林宏儒
　　林勳熾
　　林清和
　　林玟均
　　林麗香
　　鍾美蓉

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國107年6

月26日臺灣宜蘭地方法院106年度訴字第58號第一審判決提起上訴，本院於110年8月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例分配。

三、兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○○地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二「應有部分」欄所示比例分配。

四、兩造共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段○○○○地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表三「應有部分」欄所示比例分配。

五、第一、二審訴訟費用由兩造各依附表四所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、被上訴人林正祥於民國109年8月13日死亡，其繼承人為林許櫻欄、林順良、游林淑貞及林淑芳(下合稱林許櫻欄等4人)，並已具狀聲明承受訴訟(見本院卷三第517頁之繼承系統表、第519至526頁之戶籍謄本、第511至513頁之民事答辯㈡狀)，應予准許。

二、本件被上訴人何豐吉、何青眉、何佳樺、何蕙如、林清正、林清凰、林長霖、林宏儒、林勳熾、林清和、林玟均、林麗香、鍾美蓉均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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、上訴人起訴主張：坐落宜蘭縣○○鎮○○段00○0000○0000地號土地（以下分別逕稱地號，合稱系爭3筆土地）為兩造共有，各共有人之應有部分如附表一至附表三所示。系爭3筆土地並無依法令或物之使用目的而不能分割之情形，兩造

亦無不分割之約定，伊依民法第823條第1項、第824條規定訴請將系爭3筆土地各以變價分割，並將各筆土地賣得之價金，按各共有人之應有部分比例分配等語。

二、被上訴人之抗辯：

㈠林許櫻欄等4人：12-1地號土地應採原物分割，惟如原判決乙案附圖(下稱附圖)12-1B5所示部分之土地改分歸由上訴人取得，伊願分得如附圖12-1所示部分之土地；若上訴人不同意，伊同意採變價分割。至於12、12-2地號土地，應自12-2地號土地東側以相同於原判決附圖之垂直方式畫出分割線，所分割出之該東側部分面積與伊及林子翔、林思佑、林連旺、林明通、林文昌（下稱林子翔等5人）之應有部分比例合計應分得之面積相符之土地，歸由伊及林子翔等5人按應有部分比例維持共有。倘認上開分割方法不可行或以原物分割，將使部分共有人所分得之土地形成袋地，則請沿土地相鄰間之地界劃出可供通行部分之土地，將該部分可供通行之土地分歸需通行之共有人依應有部分比例維持共有。若認上開預留通行部分之土地供通行使用，於法顯有困難，伊亦同意系爭3筆土地各以變價分割，由兩造依應有部分比例分配各筆土地賣得之價金。

㈡林子翔、林思佑、林連旺（下稱林子翔等3人）：就12-1地號土地，伊等主張採原判決之分割方法，且由伊等取得如附圖12-1B3所示部分之土地；至於12、12-2地號土地之分割方法同林許櫻欄等4人之主張。伊等也同意系爭3筆土地各以變價分割，由兩造依應有部比例分配各筆土地賣得之價金。

㈢林明通：原判決雖判決分割後由伊與何豐吉、何季霖、林清祥、林波良、何青眉、何佳樺、何蕙如、林寬基、林文昌、林崇信、林國禎、林長霖、林宏儒(下合稱何豐吉等人)共有12-1B6部分之土地，惟伊不願意與何豐吉等人共有該土地，請將上開土地再分割出與伊應有部分等額面積之土地，由伊取得(如本院卷三第397頁之附圖12-1B3A所示)。至於12、12-2地號土地之分割方法同林許櫻欄等4人之主張，伊亦願

將伊持分出售予其他共有人，及變價分割。

㈣林文昌：依原判決所採分割方案，由伊與林明通、何豐吉等人分得12-1B6部分之土地而維持共有，然因該土地上已有部分共有人所有之建物存在，而伊於該土地上並無建物，伊將永遠無法使用該部分土地，故伊不願意於分割後仍維持共有，請將伊應有部分單獨分割足額面積之土地，即將如附圖12-1B3所示部分之東側土地(即如本院卷三第397頁之附圖所示12-1B3B部分)，分由伊單獨取得。倘認不可採，請將林許櫻欄等4人、林子翔等3人、林明通之應有部分合計，自12-1地號東側分割出相同面積之土地，由伊等維持共有。倘若以原物分割方法，將致部分土地成為袋地，且依法預留可供對外通行之通路有困難，伊也願將系爭3筆土地各採變價分割方法。

㈤林清祥、林波良、林寬基、林國禎、林崇信、林長霖、林宏儒(下合稱林清祥等7人)：伊等之祖先林阿木向原地主買受系爭3筆土地之持分後，已分割取得如本院卷二第309頁圖示左邊部分之土地，並已取得共有人同意使用該部分土地，故系爭3筆土地有不得分割之情形。縱須分割，伊等主張依本院卷第521頁之圖所示方割方法為分割，或維持使用現況，不影響伊等現有之建物及經濟作物之方法為分割。又若採原物分配，伊等不願以金錢補償其他未取得原物分配之共有人，若法院認須找補，則應以實價登錄金額為補償。

㈥林清正：採原判決之分割方案，惟請變更就12-1B5部分之分割方法，伊主張之分割方案即原審卷二第211頁之圖示。

㈦何季霖：採原判決之分割方法，不願支付金錢補償。惟伊也可以接受系爭3筆土地採變價分割之方法。

㈧林清凰：採原判決之分割方案，惟請就12-1B5部分重新分配。又系爭3筆土地經部分之共有人擅自蓋有許多違建，對土地共有人權益已有重大損害，故伊也同意採將系爭3筆土地為變價分割，以價金分配予各共有人，以維公平正義。

㈨何青眉、何佳樺、何蕙如：伊等同意採系爭3筆土地各為變

價分割之方法。

㈩林清和、林勳熾、林玟均、鍾美蓉、林麗香(下合稱林清和等5人：採原判決分割方法，由伊等取得12-B1部分維持共有；惟亦同意採變價分割，以維公平。

㈪何豐吉則未以書狀或到場以言詞作何聲明及陳述。

三、原審判決：㈠兩造共有12-1地號土地，分割方法為：1.如附圖所示編號12-1部分，分歸由上訴人取得；2.如附圖所示編號12-1B1部分，分歸由林清和等5人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；3.如附圖所示編號12-1B2部分，分歸由林清凰取得；4.如附圖所示編號12-1B3部分，分歸由林子翔等3人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；5.如附圖所示編號12-1B4部分，分歸由林清正取得；6.如附圖所示編號12-1B5部分，分歸由林正祥取得；7.如附圖所示編號12-1B6部分，分歸何豐吉、何季霖、林清祥、林波良、林明通、何青眉、何佳樺、何蕙如、林寬基、林文昌、林崇信、林國禎、林長霖、林宏儒共同取得，並按原應有部分比例維持共有。㈡兩造共有之12地號土地，分割方法為：1.如附圖所示編號12-0部分，分歸上訴人取得；2.如附圖所示編號12-C1部分，分歸由林清和等5人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；3.如附圖所示編號12-C2部分，分歸由林清凰取得；4.如附圖所示編號12-C3部分，分歸由林連旺、林思佑、林子翔共同取得，並按原應有部分比例維持共有；5.如附圖所示編號12-C4部分，分歸林清正取得；6.如附圖所示編號12-C5部分，分歸由林正祥取得；7.如附圖所示編號12-C6部分，分歸由何豐吉、何季霖、林清祥、林波良、林明通、何青眉、何佳樺、何蕙如、林寬基、林文昌、林崇信、林長霖、林宏儒共同取得，並按原應有部分比例維持共有。㈢兩造共有之12-2地號土地，分割方法為：1.如附圖所示編號12-2部分，分歸由上訴人取得；2.如附圖所示編號12-2D1部分，分歸由林清和等5人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；3.如附圖所示編號12-2D2部分，分歸由林

清凰取得；4.如附圖所示編號12-2D3部分，分歸由林子翔等3人共同取得，並按原應有部分比例維持共有；5.如附圖所示編號12-2D4部分，分歸由林清正取得；6.如附圖所示編號12-2D5部分，分歸由林正祥取得；7.如附圖所示編號12-2D6部分，分歸由何豐吉、何季霖、林清祥、林波良、林明通、何青眉、何佳樺、何蕙如、林寬基、林文昌、林崇信、林長霖、林宏儒共同取得，並按原應有部分比例維持共有。上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡兩造共有之12地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造依附表一所示應有部分之比例分配。㈢兩造共有之12-1地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表二所示應有部分之比例分配。㈣兩造共有之12-2地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造按附表三所示應有部分之比例分配。被上訴人(除何豐吉外)均答辯聲明：上訴駁回。

四、上訴人主張系爭3筆土地為兩造共有(其中林國禎僅為12-1地號土地共有人)，應有部分各如附表一至附表三所示，有系爭3筆土地之公務用登記謄本為證(見本院卷五第189至209頁)，且為被上訴人所不爭執，堪信為真實。

五、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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項規定有明文。查，系爭3筆土地之地目均為林地，依其使用目的並無不能分割之情形，且兩造間對系爭3筆土地亦無不分割之約定，則上訴人請求分割共有物，即屬有據。林清祥等7人雖主張伊祖先林阿木買受系爭3筆土地應有部分後，已與原地主就該3筆土地為分割，由林阿木取得該3筆土地三分之一部分之土地(詳本院卷第309頁之圖示)，故上訴人不得再訴請分割系爭3筆土地云云，並提出土地一部賣渡證、契約證為憑(見本院卷二第305至309頁)。惟上訴人否認上開文書為真正，而林清祥等7人始終不能舉證證明該等文書為真

正，已難認該文書為真正。況倘如林清祥等7人所云系爭3筆土地已分割出1/3部分之土地歸由林阿木取得屬實，則該部分土地自應另以不同之地號辦理登記，實不可能仍以系爭3筆土地之地號為登記，並分別登記林清祥等7人之持分，且所登記應有部分合計亦非1/3，可見其所辯與事實不符。又縱認共有人曾有分割協議即約定分歸林阿木取得1/3之部分，惟該分割協議，始終未辦理分割登記，早已罹於15年之請求權時效，且現今共有人已有所變更，除林清祥等7人外之共有人均否認有該分割協議存在，拒絕履行協議，復否認有同意林清祥等人使用其占有部分之土地或允許共有人得於系爭3筆土地上興建建物使用。而上訴人更起訴請求分割共有物，堪認縱有分管協議亦已經共有人終止或已不再同意共有人繼續占有部分土地之意思(最高法院107年度台上字第879號民事判決意旨參照)，而法院於裁判分割共有物時，亦可不受共有人間有分管約定之拘束(最高法院88年度台上字第1799號判決意旨參照)，故林清祥等7人抗辯有分管協議，已完成分割，上訴人不得再請求裁判分割云云，自不可採。

六、次按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第5項定有明文。準此，合併分割須於法令無限制規定情形下始得為之。查系爭12、12-1、12-2地號土地之使用分區及使用地類別依序分別為都市計畫內保護區土地、都市計畫內工業區土地、都市計畫外風景區農牧用地，系爭3筆土地使用性質皆不同，與地籍測量實施規則第224條規定不符，不得合併分割，業經宜蘭縣羅東地政事務所函說明在案（見原審卷二第125頁），僅得各別分割。則林清祥等7人主張將系爭3筆土地依林清祥等7人所提如本院卷二第309頁圖示之分割方案為合併分割成二部分，自與上開規定不合，難認可取。又按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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，

得將原物分配於部分共有人。二、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，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。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。民法第824條第2、4項分別定有明文。經查：

㈠系爭3筆土地位於蘇澳鎮新城派出所旁中山路2段489巷道內，主幹道路中山路2段為台9線省道，附近除有武荖坑風景區入口外，均為住宅，無其他明顯商家。系爭3筆土地位處山坡地起點，地勢略高於省道，往東側地勢漸高，各該筆土地上均有鐵皮屋、磚造鐵皮屋頂、RC造屋等地上建物，詳如原審卷一第230頁所附宜蘭縣羅東地政務所繪製複丈成果圖之標示，均未辦理保存登記。其中門牌編為10號（門首未掛門牌）之二層鋼筋水泥建物，為林長霖、林宏儒所有；12號二層鋼筋水泥建物及一層磚造鐵皮頂平房及平房後方鐵皮屋，為林崇信所有；16號同為一層磚造鐵皮頂建物，與12號相連；18號為一層磚造鐵皮頂及部分加蓋二層鐵皮屋，為林國禎所有；20號（未掛門牌）有數間，均為一層磚造鐵皮頂建物，其中與18號相鄰之建物為林清祥所有，屋前有搭建木造雨遮及涼亭，接下來2間為林寬基所有，該2間建物內部有餐廳擺設，其上方另有一鐵皮屋，再經產業道路繞行上去左側亦有一間建於山坡之鐵皮屋，據林寬基表示門牌都是20號，均為其所有，有原審勘驗筆錄、照片、附圖、空照圖（見原審卷一第207至228頁、原審卷三第27頁、外放空照圖），亦為兩造所不爭執，堪信為真實。

㈡本件審酌兩造當事人之意願及系爭3筆土地之性質、使用情形、經濟效用、各共有人之利害關係及公平原則，認系爭3筆土地之分割，以採各筆分別變價分割，將賣得價金各按共有人之應有部分比例分配之方法較為適當，理由如下：

1.查12-1地號土地屬都市土地，經編定為乙種工業用地，總面

積雖為5573.06平方公尺，惟其中2級坡占6.04%即面積336.66平方公尺，3級坡占42.59%即面積2373.67平方公尺，4級坡占2.41%即面積134.05平方公尺，5級坡占11.75%即面積655.07平方公尺，6級坡占37.21%即面積2703.61平方公尺，有東霖測量工程顧問有限公司函暨檢送之12-1地號基地現況地形暨坡度分析圖可稽(見本院卷二第235至237頁)。而3級坡(即坡度30%)以下含1、2、3級坡可申請做為建築面積使用，4級坡(即坡度30)以上含4、5、6、7級坡不得申請做為建築面積使用。倘依原判決所採分割方法，上訴人所分得之土地面積雖達619.23平方公尺，與其應有部分比例之面積相當，惟坡度均在30%以上，顯無法申請做為建築使用。且兩造雖分得與其應有部分比例等同面積之土地，惟上訴人與其他共有人所分得之土地部分相較，其他共有人所分得之土地部分，尚分別有5.72%、20.16%、25.92%、15.79%、83.64%、95.49%可供建築面積使用，而上訴人所分得之12-1部分之土地可供作為建築面積使用之比例為0；又分割後，僅有12-1B5、12-1B6部分之土地可合理將法定容積率完全使用，並不符合當地市場需求與經濟效益。復經本院送鑑價結果，如附圖所示12-1部分每平方公尺9700元、12-1B1部分每平方公尺1萬200元、12-1B2部分每平方公尺1萬1200元、12-1B3部分每平方公尺1萬3500元、12-1B4部分每平方公尺1萬3000元、12-1B5部分每平方公尺1萬8800元、12-1B6部分每平方公尺1萬9000元，有宇聯不動產估價師事務所鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)可稽(見外放之系爭鑑定報告第5頁)。堪認各共有人間依原判決之分割方法，雖可單獨或共同分得與其應有部分之比例等同面積之土地，惟共有人彼此間所分得之土地之單價顯有差異。故上訴人主張其分得之12-1部分，坡度超過30%，無法供建築使用，價值顯較其他共有人分得部分土地為低，原判決之分割方法有失公平等語，應為可取。上訴人請求其餘共有人就差價部分以金錢補償其，復遭部分被上訴人拒絕(見本院卷三第112頁)。其中

林正祥雖曾表示其願將如附圖12-1B5所示部分之土地改分由上訴人取得，由其取得該12-1部分，惟為上訴人拒絕，且12-1B5部分土地上有其他共有人之建物，上訴人顯無法利用該部分土地。嗣林正祥及其承受訴訟人即林許櫻欄等4人已不再為該主張(見本院卷三第223頁)。此外，若採原物分配12-1地號土地，因12-1地號土地 雖有3公尺寬之既成巷道，惟仍需經鄰地始可銜接台九線省道，在現有條件下，因臨道路寬度不足，且道路拓寬有實質困難，並無法指定建築線，無法單獨開發利用，需與鄰地合併共同開發利用，自不宜再為細分，宜以整筆土地統籌規劃使用，始能發揮12-1地號土地之客觀經濟價值，亦有系爭鑑定報告可憑(見外放之系爭鑑定報告)，故就12-1地號土地之分割，採變價分割方法顯較原物分割為有利土地之利用。

2.次按共有物之分割係以消滅共有關係為目的，法院為分割共有物之判決時，除有不能分割之情形或部分共有人明示就其分得部分仍願維持共有關係外，不能將共有物之一部，仍分歸某共有人等共有而創設新共有關係。查，林文昌、林明通於本院審理時均明確表示其2人於分割後，不願意與何豐吉等人維持共有12-1B6部分之土地(見本院卷三第390至393頁)；又何青眉、何佳樺、何蕙如於原審及本院均未曾表示同意於分割後就所分得之土地與部分之其他共有人維持共有，而係明確表示其3人願意採變價分割之方法(見原審卷二第130頁)，原判決未察，竟仍為其等維持共有之分割方法，與上開規定顯有未合。另林清祥等7人所提如本院卷二第521頁圖示之分割方法，於分割後亦由林文昌、林明通、何青眉、何佳樺、何蕙如與何豐吉等人共有各筆土地之分得部分，惟林文昌、林明通、何青眉、何佳樺、何蕙如已表明於分割後不願意共有分得土地，則採此分割方法有未經共有人同意而創設新的共有關係，依上規定，林清祥等7人所提可本院卷二第521頁圖示之分割方法，亦非可採。

3.林文昌、林明通雖於本院審理時表示其2人於分割後，不願

意與何豐吉等人維持共有12-1B6部分之土地，請求再依其各應有部分比例等額之面積分割給予各自單獨所有等語，惟如前述，12-1地號土地因地形坡度不同，各部分土地可供建築面積有顯著差異，不宜再細分，否則無法發揮該土地之通常效用及經濟效能，故林文昌、林明通主張之分割方法，亦難謂適宜，且會造成如后述之袋地等問題(見4.所述)。

4.上訴人主張原判決所採分割方法，分割後將導致如附圖所示12-1B2、12-1B1、12-1、12-C5、12-C4、12-C3、12-C2、12-C1、12-2D5、12-2D4、12-2D3、12-2D2、12-2D1、12-2部分土地成為袋地，對外並無適宜之聯絡通路，此有附圖、空照圖、系爭鑑定報告可稽(見本院卷三第425至427頁、外放之系爭鑑定報告第13頁)，且為除林清祥等7人以外之被上訴人所不爭執。雖林波良、林清祥、林寬基、林崇信(下合稱林波良等4人)辯稱：分得袋地之共有人可經由與12-1地號土地相鄰之同段2地號土地即水利地通行至道路，故以原物分割或原判決所採分割方法，並不會有部分土地形成袋地之情形云云。惟查，2號土地為水利地，現況無可供通行之道路，且水利法第3條、第12條已明定水利事業之定義及農田水利會係秉承政府推行農田灌溉事業，故水利事業所用之水利用地有其特殊使用性質，與提供公眾通行之道路有別，此有臺灣宜蘭農田水利會109年9月29日宜農水管字第1090009739號函可稽(見本院卷三第437頁)。堪認依原判決所採分割方法分得袋地之共有人，並不能經由2地號土地通行至道路。則林波良等4人辯稱分得袋地之共有人可經由2地號土地通行至道路，且其等可於2地號土地開路供分得上開袋地之共有人通行云云，難認可取。另林許櫻欄等4人、林子翔等3人、林明通及林文昌雖請求本院沿著土地地界間規劃通行通路(路寬4公尺)部分以維持共有(詳如本院卷三第549頁之圖示)，並主張將12-1、12、12-2地號土地沿邊線依其應有部分合計面積之土地以原物分割予其等語。然查，關於系爭3筆土地，其中12地號土地為都市○○○○區○0000

地號土地則為非都市土地農牧用地，應分別依「都市計畫法台灣省施行細則」第27條、第28條規定及「非都市土地使用管制規則」第6條附表1向宜蘭縣政府申請容許使用(見本院卷四第67頁之宜蘭縣蘇澳鎮公所函)，無法合併分割處理。又宜蘭縣政府函覆本院：「系爭3筆土地，除12-2地號土地屬非都市土地外，餘係屬變更蘇澳(新馬地區)都市計畫(第一次通盤檢討)案，依都市計畫法及都市計畫法臺灣省施行細則，雖未規定乙種工業區不得開設道路，惟其路寬限制依建築技術規則規定，須視其開發基地使用項目決定其寬度；又保護區(即12地號土地)開設道路應經都市計畫法定程序變更土地使用分區為道路用地後始得開設道路，另保護區作私設通路則依臺灣省政府83年10月19日府建四字第164053號函釋，建築基地經勘查認定無臨接計畫道路及巷路，且該保護區土地坡度未超過30%及非屬保安林地、水源水質水量、其他禁建之範圍及不影響水土保持與坡地安全時，必須在保護區闢設私設道路，可准予設置使用。至12-2地號土地依非都市土地使用管制規則第6條第3項附表1規定農牧用地得容許私設通路使用，惟應經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可使用，並限於以集村方式興建農舍或甲種、乙種、丙種、丁種建築用地，因未面建築線，無道路可出入需要者。但位於全國區域計劃規定之沿海自然保護區者，須另經保護區主管機關許可。至路寬限制則須視其開發基地使用項目，依建築技術規則決定其寬度；倘開避道路則應依區域計畫法及非都市土地使用管制規則申請變更編定始得開闢」等情(見本院卷四第177至178頁之宜蘭縣政府函)，益見各筆土地有其各自使用目的及管制法規，尚難逕採合併分割且為道路之設置。系爭3筆土地目前僅有如附圖所示之藍色部分之私設道路可對外聯絡通行，其餘部分土地均無對外聯絡通行之路，若將系爭3筆土地分別以原物分配共有人後，亦將與原判決所採分割方案一樣，發生部分土地因原物分割而變成對外無適宜之聯絡通路之土地，而須面對前述得否合

法設置通行道路之問題，更何況12-1地號土地之大部分坡度超過30%，不能開闢道路供通行。本件無論採林許櫻欄等4人、林明通、林文昌、或林清祥等7人所提出之原物分割方法，以及原判決所採分割方法，均會造成分割後，部分土地無對外適宜聯絡之道路，而該道路以目前各筆土地使用分區不同，申請設通行道路或私人道路之法律程序繁雜且困難；且將來各共有人如何使用其分得部分之土地實屬各共有人之權利，故難以事先規劃符合各該法規規定之道路供共有人維持共有及供袋地部分之共有人通行。而經本院曉諭後，上訴人、何青眉、何佳樺、何蕙如均已明確表示同意就系爭3筆土地採變價分割方法；林許櫻欄等4人、林子翔等3人、林明通、林文昌、林清凰、林清和等5人亦表示同意系爭3筆土地均各採變價之分割方法；何季霖表示可接受變價分割等情（見原審卷二第130頁、本院卷二第3、503頁、本院卷三第385頁、本院卷四第233頁、本院卷五第220頁），是同意採變價分割之共有人數已分別超過各筆土地之共有人數之半數，且應有部分合計亦超過半數(詳附表五所示)，即已有多數共有人同意系爭3筆土地各採變價分割之方法。

5.林清祥等7人雖主張依其現使用土地狀況為原物分割，惟系爭3筆土地若採原物分配予全體共有人，勢必造成部分之共有人所分得土地成為袋地，且會因地勢坡度不同，造成經濟價值差異，及上述難以預留合法之道路部分供通行等問題，已如前述。且依前揭規定，亦不得將系爭3筆土地中之各筆土地，其中部分土地分歸由部分之共有人取得，而各筆土地之其餘部分為變價，就賣得價金分配予其他未取得原物分配之共有人。此外，林清祥等7人所舉之證據尚不足以證明其等占用系爭3筆土地位置係基於共有人間之分管協議，業如前述，倘採其等主張將各建物坐落土地分割予其等，顯係獨厚林清祥等7人，亦非適當公允。故林清祥等7人主張就其建物占用之土地分配予其等，或以其等所提之分割方法為分割云云，均非可取。

七、綜上所述，本院審酌系爭3筆土地因依法不能合併分割，且採各以變賣價金分配之方法為分割，較能提高各該土地之使用及經濟價值，及維護共有人之公平分配。則上訴人請求將系爭3筆土地各採變價分割，就賣得價金依共有人應有部分之比例分配，為有理由，應予准許。原判決所採分割方法，自有未合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2至4項所示。又分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，上訴人提起本件訴訟於法雖屬有據，然被上訴人應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第5項所示。

八、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，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第463條、第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　24　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　林晏如

法　官　陳月雯

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　　110　　年　　8　　月　　24　　日

書記官　侯雅文

附表一（12地號土地）

編號	共有人姓名	應有部分
1	上訴人　李惠雯	1/9
2	被上訴人 林正祥 （由林正祥之承受訴訟人林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳公同共有） 備註：承受訴訟人尚未辦理繼承登記。	1/9
3	被上訴人 何豐吉	1/54
4	被上訴人 何季霖	1/54
5	被上訴人 林清祥	1/18
6	被上訴人 林波良	1/18
7	被上訴人 林明通	1/24
8	被上訴人 何青眉	1/162
9	被上訴人 何佳樺	1/162
10	被上訴人 何蕙如	1/162
11	被上訴人 林寬基	1/12
12	被上訴人 林清正	1/9
13	被上訴人 林清凰	1/9
14	被上訴人 林子翔	17/486
15	被上訴人 林思佑	17/486
16	被上訴人 林連旺	20/486
17	被上訴人 林文昌	1/72
18	被上訴人 林崇信	1/72
19	被上訴人 林長霖	1/144
20	被上訴人 林宏儒	1/144
21	被上訴人 林勳熾	1/45
22	被上訴人 林清和	1/45
23	被上訴人 林玟均	1/45
24	被上訴人 林麗香	1/45

25	被上訴人 鍾美蓉	1/45

附表二(12-1地號)

編號	共有人姓名	應有部分
1	上訴人　李惠雯	1/9
2	被上訴人 林正祥 (由林正祥之承受訴訟人林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳公同共有) 備註：承受訴訟人尚未辦理繼承登記。	1/9
3	被上訴人 何豐吉	1/54
4	被上訴人 何季霖	1/54
5	被上訴人 林清祥	1/18
6	被上訴人 林波良	1/18
7	被上訴人 林明通	1/24
8	被上訴人 何青眉	1/162
9	被上訴人 何佳樺	1/162
10	被上訴人 何蕙如	1/162
11	被上訴人 林寬基	2/36
12	被上訴人 林清正	1/9
13	被上訴人 林清凰	1/9
14	被上訴人 林子翔	17/486
15	被上訴人 林思佑	17/486
16	被上訴人 林連旺	20/486
17	被上訴人 林文昌	1/72
18	被上訴人 林崇信	1/72
19	被上訴人 林國禎	1/36
20	被上訴人 林長霖	1/144
21	被上訴人 林宏儒	1/144
22	被上訴人 林勳熾	1/45
23	被上訴人 林清和	1/45
24	被上訴人 林玟均	1/45

25	被上訴人 林麗香	1/45
26	被上訴人 鍾美蓉	1/45

附表三(12-2地號)

編號	共有人姓名	應有部分
1	上訴人　李惠雯	1/9
2	被上訴人 林正祥 (由林正祥之承受訴訟人林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳公同共有) 備註：承受訴訟人尚未辦理繼承登記。	1/9
3	被上訴人 何豐吉	1/54
4	被上訴人 何季霖	1/54
5	被上訴人 林清祥	1/18
6	被上訴人 林波良	1/18
7	被上訴人 林明通	1/24
8	被上訴人 何青眉	1/162
9	被上訴人 何佳樺	1/162
10	被上訴人 何蕙如	1/162
11	被上訴人 林寬基	1/12
12	被上訴人 林清正	1/9
13	被上訴人 林清凰	1/9
14	被上訴人 林子翔	17/486
15	被上訴人 林思佑	17/486
16	被上訴人 林連旺	20/486
17	被上訴人 林文昌	1/72
18	被上訴人 林崇信	1/72
19	被上訴人 林長霖	1/144
20	被上訴人 林宏儒	1/144
21	被上訴人 林勳熾	1/45
22	被上訴人 林清和	1/45
23	被上訴人 林玟均	1/45

24	被上訴人 林麗香	1/45
25	被上訴人 鍾美蓉	1/45

附表四(訴訟費用負擔)

編號	共有人姓名	負擔訴訟費用比例
1	上訴人　　李惠雯	1/9
2	被上訴人 林正祥 (由林正祥之承受訴訟人林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳連帶負擔)	1/9
3	被上訴人 何豐吉	1/54
4	被上訴人 何季霖	1/54
5	被上訴人 林清祥	1/18
6	被上訴人 林波良	1/18
7	被上訴人 林明通	1/24
8	被上訴人 何青眉	1/162
9	被上訴人 何佳樺	1/162
10	被上訴人 何蕙如	1/162
11	被上訴人 林寬基	2/27
12	被上訴人 林清正	1/9
13	被上訴人 林清凰	1/9
14	被上訴人 林子翔	17/486
15	被上訴人 林思佑	17/486
16	被上訴人 林連旺	10/243
17	被上訴人 林文昌	1/72
18	被上訴人 林崇信	1/72
19	被上訴人 林國禎	1/108
20	被上訴人 林長霖	1/144
21	被上訴人 林宏儒	1/144
22	被上訴人 林勳熾	1/45
23	被上訴人 林清和	1/45
24	被上訴人 林玟均	1/45
25	被上訴人 林麗香	1/45
26	被上訴人 鍾美蓉	1/45

附表五(同意變價分割之共有人應有部分計算)

一、12地號土地：

1/9(李惠雯)+1/9(林正祥之承受訴訟人即林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳公同共有)+1/54(何季霖)+1/24(林明通)+1/162(何青眉)+1/162(何佳樺)+1/162(何蕙如)+1/9(林清凰)+17/486(林子翔)+17/486(林思佑)+20/486(林連旺)+1/72(林文昌)+1/45(林勳熾)+1/45(林清和)+1/45(林玟均)+1/45(林麗香)+1/45(鍾美蓉)=35/54

二、12-1地號土地：

1/9(李惠雯)+1/9(林正祥之承受訴訟人林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳公同共有)+1/54(何季霖)+1/24(林明通)+1/162(何青眉)+1/162(何佳樺)+1/162(何蕙如)+1/9(林清凰)+17/486(林子翔)+17/486(林思佑)+20/486(林連旺)+1/72(林文昌)+1/45(林勳熾)+1/45(林清和)+1/45(林玟均)+1/45(林麗香)+1/45(鍾美蓉)=35/54

三、12-2地號土地：

1/9(李惠雯)+1/9(林正祥之承受訴訟人林許櫻欄、林順良、游林淑貞、林淑芳公同共有)+1/54(何季霖)+1/24(林明通)+1/162(何青眉)+1/162(何佳樺)+1/162(何蕙如)+1/9(林清凰)+17/486(林子翔)+17/486(林思佑)+20/486(林連旺)+1/72(林文昌)+1/45(林勳熾)+1/45(林清和)+1/45(林玟均)+1/45(林麗香)+1/45(鍾美蓉)=35/54