

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第964號

上訴人 郭森地

王凡欣

郭智翔

共同

訴訟代理人 黃丁風律師

被上訴人 黃勝雄

訴訟代理人 邱群傑律師

複代理人 賴志凱律師

許卓敏律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年8月14日臺灣基隆地方法院108年度重訴字第14號第一審判決提起上訴，本院於111年12月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有坐落新北市○○區○○段○○○地號土地，面積貳仟陸佰參拾捌點貳伍平方公尺之分割方法為：(一)如附圖A所示面積參佰玖拾壹點陸貳平方公尺，分割由兩造按所有權應有部分比例維持共有；(二)如附圖B所示面積玖拾壹點柒伍平方公尺，分割由上訴人郭森地、王凡欣及郭智翔取得，並按所有權應有部分比例維持共有；(三)如附圖C所示面積陸佰貳拾玖點貳貳平方公尺，分割由上訴人郭森地、王凡欣及郭智翔取得，並按所有權應有部分比例維持共有；(四)如附圖D所示面積壹仟伍佰貳拾伍點陸陸平方公尺，分割由被上訴人取得。(五)被上訴人取得金錢補償新臺幣肆佰壹拾玖萬參仟零壹拾參元，即由上訴人郭森地及王凡欣各給付新臺幣壹佰零肆萬捌仟貳佰貳拾參元，由上訴人郭智翔給付新臺幣貳佰零玖萬陸仟伍佰陸拾柒元。

三、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔六分之五、上訴人郭森

01 地及王凡欣各負擔二十四分之一、上訴人郭智翔負擔十二分
02 之一。

03 事實及理由

04 一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段00地號土地（下稱
05 系爭土地）為兩造所共有，土地面積為2,638.25平方公尺及
06 各共有人應有部分如原判決附表一（下稱附表一）「應有部
07 分」欄所示。系爭土地無不能分割情事，亦無不為分割約
08 定，但兩造協議分割不成。爰依民法第823條第1項、第824
09 條第2項規定，求為按原審判決附圖（下稱原審附圖）及附
10 表二所示方法分割，對金額補償則同意以每坪新臺幣（下
11 同）4萬元互相找補等語（原審將如原審附圖之A現有道路由
12 兩造依所有權應有部分比例維持共有、E、D及C4分歸被上訴
13 人取得、B1、B2、C1、C2及C3由上訴人取得，並依所有權應
14 有部分比例維持共有，另上訴人合計應補償被上訴人87萬3,
15 015元。上訴人聲明不服，提起上訴），其答辯聲明：上訴
16 駁回。

17 二、上訴人郭森地、王凡欣及郭智翔（除標示姓名外，下合稱上
18 訴人）則以：被上訴人於民國96年7月17日向訴外人郭隆雄
19 購買系爭土地所有權應有部分時，已與當時土地共有人郭隆
20 城、郭森地及郭良驥達成協議，約定日後分割以被上訴人房
21 屋牆壁及水溝為界，水溝以西（即原審附圖E）分歸被上訴
22 人取得，水溝以東（即原審附圖D、C1、C2、C3、C4、B1、B
23 2）由郭隆城（即郭智翔之父）、郭森地及郭良驥（即王凡
24 欣之夫）取得，被上訴人應受拘束，現要求分得C4鐵皮屋係
25 權利濫用。又原審附圖C4係郭良驥所有鐵皮屋，供住家及放
26 置建材器具使用，如拆除C4鐵皮屋，不僅耗費金錢，且剩餘
27 鐵皮屋不穩固，居住安全有疑慮，亦影響其生計。另同意每
28 坪以4萬元互相找補等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判
29 決廢棄。(二)分割方案優先採本院判決附圖（即乙案）所示，
30 次採甲案所示。

31 三、系爭土地為兩造共有，為2,638.25平方公尺，各共有人所有

01 權應有部分如附表一「應有部分」欄所示。另兩造間無不分割
02 約定，惟無法達成分割協議等情，有地籍圖謄本、土地登
03 記第一類謄本可參（原審卷21至55頁），且為兩造所不爭
04 執，堪信為真實。

05 四、本院得心證理由：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限，民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割方法
09 不能協議者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
10 1.以原物分配於各共有人。但共有人均受原物之分配顯
11 有困難者，得將原物分配於部分共有人。...；以原物分配
12 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
13 仍維持共有。民法第824條第2項第1款、第4項亦有明文。查
14 系爭土地無不能分割情事，兩造間無不分割約定，惟無法達
15 成分割協議等情，為兩造所不爭執，是被上訴人請求裁判分
16 割系爭土地，於法有據。

17 (二)本院審酌下列情事以定分割方案：

18 1.系爭土地如原審附圖B2為新北市○○區○○路00巷00號房
19 屋係訴外人黃國興（下稱黃國興）所有（2層樓加強磚造，
20 3樓則加蓋鐵皮屋，照片見原審卷39頁、283頁、285頁上
21 方）；C1為同巷15號房屋係郭森地所有（2層樓加強磚造，
22 照片見原審卷37頁、281頁）；C2、C3及C4係鐵皮屋（右半
23 側係住家、左半側即C4供倉庫使用），D為狹長型空地，係
24 王凡欣及郭良驥一家居住使用（照片見原審卷35頁、277頁
25 上方、279頁）；E則有同巷11號房屋（1層加強磚造）、同
26 巷13號房屋（2層樓加強磚造，3樓則加蓋鐵皮屋）、同巷1
27 2之1號房屋（2層樓加強磚造），均係被上訴人所有（照片
28 見原審卷31頁、33頁、271頁、273頁、275頁上方）；A為
29 既有道路等情，業據原審履勘現場，有勘驗筆錄及原審附
30 圖可參（原審卷259至261頁）。

31 2.原審附圖A（即本院判決附圖A）面積391.62平方公尺，為

既有道路，此部分由兩造共有，並按所有權應有部分比例保持共有。

3.原審附圖B2之前揭16號房屋係黃國興所有，另證人黃國興證稱上開房屋係其父黃肇及叔叔黃文通、黃得長於60年間經當時系爭土地之全體共有人同意興建，因當時郭炳煌（即郭森地及郭良驥之父）兄弟與黃肇感情很好等語（原審卷239頁），另被上訴人不願分得此部分土地（本院卷530至531頁），上訴人則願意分得此部分土地（本院卷552頁）。故原審附圖B2及其後方B1土地應單獨分割成一筆土地（即本院判決附圖B），面積91.75平方公尺，由上訴人按所有權應有部分比例保持共有，俾利日後與黃國興協商是否出售此部分土地等事宜。

4.原審附圖C2、C3、C4及D係王凡欣及郭良驥一家居住使用，C2、C3、C4係山字型鐵皮屋，鐵皮屋內以磚牆區隔，右側（C2及C3）隔成2樓為住家，左側係倉庫，供郭良驥經營丙級土木包工業承包零星工程時存放水管、建材及生財器具等使用（本院卷467頁、照片見原審卷125頁）。如欲拆除C4部分，則須補強殘存鐵皮屋之結構，此經財團法人新北市土木技師公會鑑定，其鑑定結果認：「在不占用編號C4或占用較小面積之補強方法，本會提供下列補強方法供鈞院參考：(1)內部斜撐補強：可於鑑定標的物內部之短向加設斜撐，並於長向之鋼樑翼板與鋼柱結合處，以全滲透焊接施工方法補強（3D模式如圖22所示），惟可能有影響使用及搬運問題。(2)樑柱接合補強：可將鑑定標的物內部之所有鋼樑翼板與鋼柱接合處，以全滲透焊接施工方法補強（3D模型如圖34所示）。如以「內部斜撐補強」方式約需103萬5,360元費用；如以「樑柱接合補強」方式約需81萬9,289元費用等情，此有上開公會鑑定報告書可參（外放，參鑑定報告書92至93頁）。另證人廖廷勛（即鑑定人）證稱：焊接鋼樑時，如有妨礙焊接點，該部分磚牆仍可能被拆除，且上開費用尚不含拆除C4費用等語（本院卷387頁）及

證人卓哲暉（即朝元機械工程有限公司負責人）證稱：拆除C4鐵皮屋費用經其報價為75萬3,027元，復舊費用為13萬元及50萬元等語在卷，復有報價單可參（本院卷321至329頁、385頁），核該2名證人與兩造間無恩怨及利害關係，本院認其所為之證言，應屬客觀公允，堪予採信。再參以證人郭良驥證稱：伊住鐵皮屋2樓，是承包小工程需要放一些RGS鋼管、大型發電機、抽水馬達等機具，整間鐵皮屋都堆滿，如拆除C4需要補強花很多錢，伊月收入約10萬元，目前尚有貸款約2、300萬元須繳納，有2名子女尚就讀大專院校，第2個兒子成家育有2名子女（2歲及1歲），全家8人居住在鐵皮屋。如鐵皮屋剩一半，伊無法放置工具，亦無法繼續做生意等語（本院卷455至457頁）。故由上開各項證據顯示，拆除C4部分鐵皮屋及復原、補強剩餘鐵屋等費用近200萬元，對王凡欣及郭良驥一家係沉重經濟負擔，且拆除後，郭良驥無處可存放水管、建材及生財器具等，對其營業謀生確實影響很大。

- 5.系爭土地原為黃氏家族及郭氏家族（即郭炳煌、郭隆雄、郭隆城3兄弟）共有，郭家二房郭隆雄分管水溝以西之土地，被上訴人陸續取得黃氏家族之土地後，於96年7月17日間欲向郭隆雄買受土地時，曾於土地買賣契約書約定：「本買賣不動產之範圍因與郭隆城、郭森地、郭良驥繼承祖先祖業，為配合目前管業使用，詳附現況略圖，橙色部分為水溝，綠色部分為甲方（指被上訴人）建物牆壁界址，黃線部分為郭隆城等3人保留管業使用部分，若日後共有建地辦理分割為三人擁有」等語（原審卷211至212頁）。另證人郭隆雄證稱：當時被上訴人同意上開條款，伊賣土地是有利於被上訴人，因他家房子的神明無法看到外面，被擋住，伊只賣被上訴人200萬元，隔壁鄰居都覺得賣得太便宜等語（原審卷375至377頁）；證人郭隆城證稱：郭隆雄要賣土地時，被上訴人跟伊3兄弟商量，以水溝及他房子牆壁為界線，東邊由我們郭家使用，西邊由被上

01 訴人使用，以後建地要分割時以此做分配，郭隆雄要去簽
02 買賣契約時，有跟兄弟商量等語在卷（本院卷452至453
03 頁）；證人郭良驥證稱：96年間被上訴人要買郭隆雄土
04 地，被上訴人有來找伊等3人（即伊、郭隆城、郭森地），
05 說他已買到黃家全部土地，要向郭隆雄買土地，當時有協
06 議日後要分割時，以水溝為界，東邊是郭家使用，西邊是
07 黃家使用，伊及郭森地、郭隆城均委託郭隆雄去和被上訴
08 人簽買賣契約書等語（本院卷455頁），及證人許欽煌
09 （即書寫上開條款者）證稱：契約當事人都有到場，且親
10 自簽名蓋章，契約內所約定事項均係當事人同意等語（本
11 院卷382至383頁），由上開證據足認被上訴人於96年間向
12 郭家二房郭隆雄購買土地所有權應有部分時，確實有承諾
13 日後系爭土地分割時，以其建物之牆壁及水溝為界，劃分
14 黃家及郭家取得土地範圍。從而，被上訴人於96年間向郭
15 隆雄買受系爭土地所有權應有部分時，已知悉日後土地分
16 割時，須以自己建物之牆壁及水溝為界，取得該界線以西
17 之土地，至為明確，則被上訴人應遵守上揭協議始符合誠
18 信原則。

19 6.本院審酌前項各項情狀，認如原審附圖C1、C2、C3、C4及D
20 （即本院判決附圖C）面積629.22平方公尺分歸由上訴人取
21 得，並按所有權應有部分比例維持共有關係；如原審附圖E
22 （即本院判決附圖D）面積1,525.66平方公尺，分歸由被上
23 訴人取得。

24 7.末按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
25 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
26 項定有明文。系爭土地依上開方法分割後，被上訴人比應
27 受分配比例，短少343.53平方公尺、郭森地及王凡欣各增
28 加86.63平方公尺、郭智翔增加173.27平方公尺，兩造同意
29 以每坪4萬元互相找補，則被上訴人取得金錢補償4,193,01
30 3元，即由郭森地及王凡欣各給付1,048,223元、郭智翔給
31 付2,096,567元（計算式詳如附表所示）。

01 五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項第
02 1款規定，請求判決分割系爭土地，為有理由，至於其分割
03 方法應如主文第2項所示。原審所定分割方法，容有未洽，
04 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由
05 本院廢棄改判如主文第2項所示。另按因共有物分割、經界
06 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
07 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一
08 部，民事訴訟法第80條之1定有明文。而分割共有物事件之
09 分割方法，應由法院裁量適當之分割方法，不因何造起訴而
10 有不同，關於訴訟費用負擔，爰依前開規定命第一、二審訴
11 訟費用均由兩造按其所有權應有部分比例分擔之。

12 六、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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日
17 民事第五庭

18 審判長法 官 賴劍毅

19 法 官 陳君鳳

20 法 官 呂淑玲

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 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，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 1 月 11 日

30 書記官 林士麒

