# 臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第807號

上　訴　人　李詩淵
訴訟代理人　許啟龍律師
　　張雅蘋律師
被 上訴 人　李詩烈
　　李詩鈴
　　李詩鵬
共　　同
訴訟代理人　陳建昌律師

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5月31日臺灣桃園地方法院111年度重訴字第277號第一審判決提起上訴，本院於115年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有坐落桃園市○○區○○段000、000、000、000、000-0、000、000、000、000-0地號土地，應按附圖方案丁之方式分割，並由被上訴人按應有部分各3分之1之比例維持共有。

三、第一、二審訴訟費用由上訴人負擔1/4，餘由被上訴人連帶負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000、000、000、000、000-0、000、000、000、000-0地號土地（下合稱系爭土地，以地號分稱）為伊與被上訴人分別共有，應有部分各1/4，各筆土地之面積如附表所列。系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約定有不分割之情事，伊與被上訴人無法達成分割協議，依民法第823條第1項、第824條第2項規定請求裁判分割。又000、000、000、000-0、000、000土地（下稱A區土地）之價值相同，000、000、000-0土地（下稱B區土地）之價值較低，000、000-0土地現出租第三人使用，為兼

及各共有人之利益，不影響現在使用狀態，使各共有人均可取得價值相同之土地，共同享有出租收益、日後價值漲跌之損益，自應採附圖甲、丙、丁方案，不應採附圖乙方案。又兩造均無足夠現金可找補價差，採甲方案各按應有部分取得土地，或採丁方案按分配土地價差以土地補償，均無庸找補金錢，更為妥適〈原審將系爭土地全部合併分割如乙方案，命被上訴人補償上訴人新臺幣（下同）516萬2673元，上訴人不服提起上訴〉。於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡A區土地由上訴人單獨取得000土地，餘分歸被上訴人，按應有部分各1/3維持共有；B區土地由上訴人單獨取得丁方案暫編地號000、000、000-0部分，餘分歸被上訴人，按應有部分各1/3維持共有。

二、被上訴人則以：A區之000、000-0土地原為兩造之父即訴外人李傳慧所有，李傳慧於民國78年間出具土地使用同意書予被上訴人李詩鵬，同意其在前開土地上興建廠房，嗣將前開土地分別以買賣、贈與為原因，移轉登記予兩造分別共有（應有部分各1/4），李詩鵬有權繼續使用前開土地，自應分歸伊等共有。又前開土地上有分別存有建物，各自領有建造執照、使用執照，並有套繪紀錄，應留設之法定空地依法不得分割；另000、000-0土地上設有抵押權，如將000土地分歸上訴人，其分得面積不足000、000-0土地面積總和之1/4，權利範圍減縮，亦不得分割。再訴外人永秀高盛投資股份有限公司（下稱高盛公司）為兩造家族企業，李詩淵於103年間擔任負責人時經全體共有人同意，將A區土地與同段000、000-0、000、000-0、000、000-0、000地號土地（下稱201等7筆土地），以高盛公司名義出租予訴外人上賀汽車興業股份有限公司（下稱上賀公司），租金均由高盛公司取得，高盛公司負責人雖於109年4月21日變更為李詩烈，惟遵循前例繼續出租前開土地，仍由高盛公司收取租金迄今，自應維持現在使用狀態。另系爭土地為甲種工業區用地，主要用途為設置低污染工廠，甲、丙、丁方案分割後各筆土地面

積過小，均不適宜興建工廠，無法發揮土地經濟效益，與民法第824條第5項防止土地細分之立法意旨相悖，自應採乙方案，由伊等取得A區土地並按應有部分各1/3之比例維持共有（以下就按比例維持共有一節，不再贅述），B區土地東側則由上訴人取得乙方案暫編地號000、000、000-0部分之土地，餘分歸被上訴人維持共有，由伊等補償上訴人等語，資為抗辯。於本院答辯聲明：上訴駁回。

三、本院判斷：

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。分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人。但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，並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。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。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。此觀民法第823條第1項、第824條第2項第1款、第3項、第4項、第5項即明。是分割共有物原則上固應以原物分配於各共有人，惟倘部分共有人表示仍願維持共有關係，仍得將共有物之一部分歸部分共有人共有。又定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂適當而公平。

㈡、查系爭土地由兩造分別共有，每人就各筆土地之應有部分均為1/4，有土地登記公務用謄本（原審卷二第142-176頁）可稽。又系爭土地均屬○○地區都市計畫甲種工業區（見原審卷一第163頁桃園市政府都市計畫土地使用分區證明書），依其使用目的並無不能分割之情事，各共有人間就系爭土地亦無不分割之協議，惟迄至本件審理期間均無法就分割方案達成共識，上訴人提起本件訴訟請求判決分割系爭土地，於法即無不合。

㈢、乙方案部分：

1.系爭土地北面緊鄰桃園市○○區○○路0段，A區土地與B區土地間有同段000-0地號土地，二區土地並未相鄰，000、000-0土地上存有未辦保存登記之建物（門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00號，下稱系爭房屋），建物範圍向東沿毗鄰之201等7筆土地延伸至○○路0段與桃園市○○區○○路交叉口（其中000、000、000、000土地有部分為騎樓），系爭房屋現由上賀公司（招牌為「KIA」）做作為汽車展示及維修中心使用。兩造均未使用B區土地，現遭第三人擅自占有種植蔬菜等農作物等情，亦有本院勘驗筆錄、現場照片、桃園市桃園地政事務所（下稱桃園地政）111年7月7日函說明二㈣，及114年8月19日函檢送之土地複丈成果圖足憑（原審卷一第96、403-413頁，本院卷一第281、299-303、419頁）。又本件經原審囑託廣福不動產估價師事務所鑑定系爭土地之價值，依鑑定報告所載，A區之000土地每坪單價73萬5000元（即每平方公尺22萬2338元，元以下四捨五入，以下同），B區之251土地每坪單價僅67萬4000元（即每平方公尺20萬3885元）或66萬7000元（即每平方公尺20萬1768元，見外放鑑定報告第4頁），兩造亦均不爭執鑑定報告之鑑定價格（本院卷一第320頁），可見二區土地價值顯不相當，若將A區土地與B區土地合併分割，由被上訴人取得距○○路0段、○○路二條主要幹道交岔口較近、價值較高之A區土地，上訴人僅配得離路口較遠，價值較低之B區土地，難謂適當公平，尚非適當之分割方案，自應使兩造均可獲配A區土地，同享將來開發或增值之利益，方能使分割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值相當。

2.被上訴人雖以：系爭土地為甲種工業區用地，甲、丙、丁方案將000土地分歸由上訴人單獨取得，各筆土地面積過小，均不適宜興建工廠，無法發揮土地經濟效益云云。惟李詩鵬為詩聯興工業社、廣泰工業社之負責人（見本院卷一第273-277頁工廠登記抄本），於78年間以詩聯興工業社名義申請

在000土地上興建廠房，並與廣泰工業社協定使用共同壁，領有(78)工211號建造執照，另以廣泰工業社名義申請在000-0土地上興建廠房，領有(78)工212號建造執照、(78)工675號使用執照，並取得○○路0段13號之門牌號碼等情，有桃園市政府建築管理處（下稱建管處）111年8月5日函說明三（原審卷一第145頁）及前開執照案卷可憑（本院卷一第99-205頁），可見李詩鵬原即計畫在000、000-0土地上分別興建詩聯興工業社、廣泰工業社之廠房，且廣泰工業社之廠房已興建完成，則被上訴人既表明願維持共有（本院卷一第91頁），由上訴人單獨取得000土地，A區土地其餘土地分歸被上訴人，自無分割後面積過小，不適宜興建工廠之情事。

3.被上訴人又以：系爭房屋及A區土地自103年起即出租予上賀公司迄今，租金由兩造之家族公司高盛公司取得，應維持現在使用狀態，否則難以處理系爭房屋之占有云云。查高盛公司自103年起將A區土地與201等7筆土地暨系爭房屋出租予上賀公司，並於113年續約，租期至123年7月15日等情，有土地房屋租賃契約書、公證書及相關附件可證（本院卷一第63-69、225-251頁）；而000等7筆土地中，000、000、000土地為高盛公司所有，其餘4筆土地由李詩淵、李詩烈、李詩鈴共有等情，亦有土地登記謄本、租賃清冊足參（本院卷一第241、305-315、391-405頁）。則系爭土地現仍持續出租上賀公司，由高盛公司收取租金，非由土地共有人收取；且系爭房屋坐落之各筆土地所有人原非全部相同，權利義務關係本即複雜，倘日後A區土地與201等7筆土地之共有人不同意系爭房屋繼續占有土地，仍需就前開全部土地一併處理占有及出租事宜，不因採甲、丙、丁方案，使上訴人單獨取得000土地，而變更A區土地之使用狀態，或影響其經濟上之利用價值。

4.被上訴人復以：000、000-0土地之前手李傳慧曾於78年間出具土地使用同意書，同意李詩鵬在前開土地興建廠房，李詩鵬有權繼續使用前開土地，自應使伊等取得前開土地云云，

並舉前開土地使用同意書為佐（本院卷一第117、161頁）。然依桃園縣政府核定准許詩聯興工業社、廣泰工業社設立之函文及工廠登記抄本，均記載該二商號之組織為合夥（本院卷一第119、163、275、277頁），已難認系爭房屋為李詩鵬單獨所有；況前開土地使用同意書乃同意詩聯興工業社、廣泰工業社分別在000、000-0土地興建廠房，而非李詩鵬個人，且該同意書僅屬債權契約，兩造係因買賣或贈與取得所有權，均不受拘束，自無不得採甲、丙、丁方案，將000土地單獨分歸上訴人取得之理。

5.被上訴人另以：000、000-0土地上設有抵押權，如將000土地分歸上訴人，其分得面積不足000、000-0土地面積總和之1/4，權利範圍減縮，依桃園地政111年7月7日函說明二、㈦2.所覆，不得分割由上訴人單獨取得云云。查兩造分別以前開土地共同設定最高限額抵押權作為擔保，向桃園區農會各借款1060萬元，並以其餘3人為連帶保證人，固有土地登記公務用謄本及桃園區農會114年12月4日函檢送之借款申請書、授信約定書可憑（原審卷二第144、164頁，本院卷一第489-495、505-511、529-535頁）。惟按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，民法第824條之1第2項前段定有明文，是前開土地縱經分割，其上之抵押權仍存在分割後之土地，尚無不能分割之情事。至桃園地政111年7月7日函說明二、㈦2.及115年5月12日函說明二、之內容（原審卷一第97頁，本院卷二第67頁），係就地籍測量實施規則第224條第2項第2款關於土地所有權人因土地合併申請複丈者，如土地設定有抵押權，應否檢附土地所有權人與抵押權人之協議書申請複丈所為說明，與能否分割無關；況前開115年5月12日函說明三、亦敘明前開土地不因設定有抵押權而存在不得合併分割之情形（同卷第68頁），被上訴人此部分抗辯，洵無可取。

㈣、甲方案部分：

依建管處113年1月31日函說明二所載，000、000-0土地上有

分別存有建物，各自領有建造執照、使用執照，並有套繪紀錄，依建築法第11條規定應留設法定空地，非依規定不得分割（原審卷二第330頁）。倘依甲方案將A區、B區土地各自合併分割，由上訴人分別按應有部分比例取得土地，000-0土地東側土地（即甲方案暫編地號000-0）即須分歸上訴人，惟經檢視現存廣泰工業社之建造執照卷內資料，難以區辨法定空地之確定位置，為免違反建築法第11條規定，日後徒生紛爭，應使上訴人單獨取得000土地即可，不宜採甲方案之分割方式。

㈤、丙、丁方案部分：

次按法院裁判分割共有物，如依原物數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，則應依其價值按其應有部分比例為分配，方屬公平（最高法院88年度台上字第1080號判決意旨參照），且依民法第824條第3項規定，以原物為分配時，僅於共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之部分，其價值不相當時，始有以金錢補償之必要。查丙、丁方案均係由上訴人單獨取得000土地（即詩聯興工業社建造執照興建廠房之基地），而丁方案係將系爭土地合併分割，但使兩造均可獲配A、B兩區之土地，將A區土地之000土地分歸上訴人，餘由被上訴人取得，按上訴人之應有部分比例計算，其配得之面積不足36平方公尺（=1172×1/4-257），再按每坪67萬4000元（即每平方公尺20萬3885元）計算上訴人得自B區土地分得相同價值之土地面積為39.23平方公尺，加計按上訴人應有部分比例計算其可配得之B區土地面積為251.25平方公尺（=1005×1/4），而由上訴人取得丁方案暫編地號251、273-2、272部分之土地，面積合計290.48平方公尺（=39.23+251.25），餘由被上訴人取得，且兩造就此計算方式及分配面積數額均無意見（本院卷一第455-456、583頁），並無共有人不能按應有部分受分配，或所受分配之部分價值不相當之情事，自無採用丙方案，使被上訴人以金錢補償上訴人就A區土地分配面積短少價值之必要。

四、綜上而論，本院認將系爭土地合併按丁方案之方式分割，並由被上訴人按應有部分各3分之1之比例維持共有，應屬適當。原審就系爭土地之分割方法既與本院不同，原判決即無可維持，應認上訴人之上訴為有理由，爰予廢棄，並改判如主文第2項所示。

五、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，乃形式上形成之訴，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，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件請求分割共有物訴訟費用，應由兩造各自分擔，始為公平，爰諭知如主文第3項所示。

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。

七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第十三庭

審判長法　官　邱蓮華

法　官　江春瑩

法　官　呂如琦

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　　115　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　林吟玲

【附表】

| | A區土地 | | | | | | B區土地 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 地號 | 000 | 000 | 000 | 000 | 000 | 000-0 | 000 | 000 | 000-0 |
| 面積 | 257㎡ | 6㎡ | 11㎡ | 43㎡ | 5㎡ | 850㎡ | 836㎡ | 15㎡ | 154㎡ |
| 合計 | 1172㎡ | | | | | | 1005㎡ | | |