# 臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第668號

上　訴　人　陳怡潔
訴訟代理人　莊志成律師
　　林樹旺律師
被 上訴 人　陳金寶（即賴文貴之承當訴訟人）
000000000000000000
　　鄭育人
　　張武雄
　　鄭勇一
000000000000000000
上四人共同
訴訟代理人　簡炎申律師
被 上訴 人　許書涵
000000000000000000
　　許書嫚
上二人共同
訴訟代理人　洪振庭律師
　　李柏勳律師
被 上訴 人　廖松輝
　　陳阿金
000000000000000000
　　卓陳明
　　黃靜惠
000000000000000000
上四人共同
訴訟代理人　廖宸和律師
被 上訴 人　梁卓軒
000000000000000000
　　邱俊碩

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1

2月26日臺灣士林地方法院110年度重訴字第118號第一審判決提起上訴，本院於115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決廢棄。

二、兩造共有新北市○○區○○段1544地號土地按附圖及附表1所示方法分割；兩造應補償或應受補償金額如附表2所示。

三、第一、二審訴訟費用由兩造按附表3「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人在原審起訴請求裁判分割兩造共有之新北市○○區○○段1544地號土地（下稱系爭土地），被上訴人陳金寶（即賴文貴之承當訴訟人）、鄭育人、張武雄、鄭勇一（下合稱陳金寶4人），在原審提出新北市○○地政事務所複丈日期民國113年12月11日土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表1所示之分割方式（下稱甲方案），嗣在本院就甲方案內容補陳由其4人各依附表2所示金錢補償其他共有人等語（見本院卷314頁），乃對於在第一審已提出之攻擊防禦方法為補充，依民事訴訟法第447條第1項但書第3款規定，應予准許。

二、被上訴人梁卓軒、邱俊碩經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款之情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地為兩造共有，現共有人及分割前應有部分如附表3所示。系爭土地無因物之使用目的不能分割，兩造無不分割之約定，亦無法令規定不能分割之情事，惟無法協議分割等情，爰依民法第823條、第824條規定，求為變價分割，並以系爭土地變賣後，變價所得由兩造按附表3所示應有部分比例分配（下稱原審聲明）之判決。原審判決系爭土地應予原物分割如附圖及附表1所示，上訴人提起上訴。並上訴聲明：原判決廢棄；改判如原審聲明。

二、被上訴人陳金寶4人以：系爭土地使用分區為臺北港特定區計畫之農業區，不受耕地不得細分之限制，應作農業使用，故以原物分割為宜；系爭土地左側有公墓占用，右側臨路，則系爭土地應以採甲方案分割（共有人分割後取得之土地詳見附表1所載），並由伊各以附表2所示金錢補償其他共有人；許書涵以次2人及廖松輝以次4人均以：同意採原審分割方式即甲方案分割各等語，資為抗辯。均答辯聲明：上訴駁回。梁卓軒以次2人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本院判斷：

㈠系爭土地得予裁判分割。

1.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。民法第823條第1項定有明文。所謂「依物之使用目的不能分割」，立法意旨係在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。其意義，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。

2.兩造為系爭土地之共有人，分割前應有部分如附表3所載，系爭土地係旱地，土地使用分區為農業區，屬新北市政府98年12月31日公告「擬定臺北港特定區計畫細部計畫（第一階段）」之範圍，為農業區，該土地西北側及西側有公墓，其餘均為雜林木，無地上物，東北方有產業道路通過，西南方則為簡便柏油小路，現況大部分為雜木林，部分做為道路，部分遭墳墓占用乙節，有土地使用分區（或公共設施用地）證明書、原審勘驗筆錄、空照圖及土地登記謄本可考（見重訴字卷一134、244至247、142頁、卷二352至355頁），並經本院囑託宏大不動產估價事務所估價師（下稱鑑定人）到場勘估屬實，亦有不動產估價報告書（下稱估價報告）可憑（見估價報告23至24頁），堪認屬實。系爭土地為農地，並無依法不能分割之情形，且上訴人及陳金寶以次8人均不爭

執共有人間就系爭土地無不分割之約定（見本院卷194頁），其餘共有人卓陳明以次4人就此部分未為反對之表示，亦徵共有人間並無不予分割之約定。

3.附圖編號A至E區塊之東側有產業道路通過，G、H區塊之南側有道路通過，上開東側現況為8公尺寬○○○產業道路使用，面積約347.94平方公尺，南側現況為現有巷道使用，鋪設柏油面積約19.58平方公尺，另西側、西北側及西南側現況則為八里第一公墓占用面積約475.45平方公尺乙節，有估價報告「勘查情況說明」及「勘估標的占用示意圖」之記載可稽（見估價報告10、25頁），上訴人及陳金寶以次10人均稱：分到產業道路的當事人都無意見等語（見本院卷353頁），顯見上述通過系爭土地東側、南側之道路，僅係無償提供通行之現有巷道，且分割後分得A至E及G、H區塊者，仍得繼續提供使用，足認系爭土地並無因物之使用目的而不能分割之情形。

4.準此，共有人間既未能就分割方案達成協議，共有人得隨時請求分割，故上訴人請求就系爭土地為裁判分割，應屬有據。

㈡系爭土地應採陳金寶4人主張之甲方案為分割。

1.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。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。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2項前段、第3項、第5項分別定有明文。又法院就共有物為裁判分割時，應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決定之（最高法院69年台上字第3100號判決意旨參照）。

2.查陳金寶4人所提之甲方案，將共有人應有部分可分得之面積較大者由北至南，以東西向為分割，各分得部分均有面臨

系爭土地東北側產業道路而得出入系爭土地，分得面積較小者，則置於土地南側，以南北向為分割，俾得以利用西南側簡便柏油小路出入分得土地，尚符陳金寶4人、廖松輝以次4人個別之使用土地需求，陳金寶4人亦稱：願於分割後繼續維持共有（見重訴字卷一88頁），及許書涵以次2人陳稱：採原審分割方案，變價分割方式不再主張等語（見本院卷312頁），堪認甲方案為多數共有人願採用之原物分割方案。是本院斟酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、兩造之利益、共有人意願等一切情形，認系爭土地應採陳金寶4人主張之甲方案，分割如附圖及附表1所示，即由陳金寶4人取得編號A區塊，繼續維持共有，許書涵以次2人取得編號B區塊，繼續維持共有，上訴人取得編號C區塊，廖松輝取得編號D區塊，卓陳明取得編號E區塊，陳阿金取得編號F區塊，梁卓軒取得編號G區塊，邱俊碩取得編號H區塊，黃靜惠取得編號I區塊之方式，為最適當之分割方法。系爭土地既得採原物分配方式分割，上訴人請求為變價分割云云，自無可採。

㈢陳金寶4人應以附表2所示金額補償其他共有人。

1.共有物之原物分割，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權，此由民法第825條：「各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任」規定，不難推知。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。

2.本件經依甲方案分割，陳金寶4人依甲方案分割取得之附圖編號A區塊之分割後價值，高於其他區塊乙節，有估價報告提出之找補金額表可參（見估價報告39頁）。審酌本件估價報告係由對土地價值有專門知識之人員，依不動產估價技術

規則第83條、第97條、第15條、第25條等規定，考量估價條件、估價目的、使用現況及估價方法特定，僅採用比較法評估系爭土地正常價格，選取附圖編號A區塊土地為比準地，參考同段其他地號土地已成交或預估成交之價格，依系爭土地與比較標的之宗地條件、行政條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件等因素，決定影響地價之個別因素，再依比較法分析調整各項影響因素後，評估比準地比較單價為每坪7萬1,000元，再依據勘估標的具備之土地面積、臨路條件、臨路面寬、深度及道路地佔整筆土地面積等條件進行調整，而決定其價格，並就墳墓占用影響部分，參考臺北市之地籍清理代為標售土地價格調整作業通則之規定，作為減價之依據，決定受墓地占用影響之土地價格，認定系爭土地於分割後之土地價值等一切情況，估定各共有人分得之土地價值及共有人所分配區塊之價值找補金額，應可採信。是以，取得分割後價值較高區塊之共有人，應以金錢補償其他分得價值較低區塊之共有人。故計算陳金寶4人應分別補償上訴人及許書涵以次8人之金額，係各如附表2「小計欄」所示。

3.綜上，鑑定人所評估之系爭土地分割後價值，既足採信，本院依估價報告認定之共有人間找補金額，計算陳金寶4人應於分割後補償其他共有人如附表2所示之金錢部分，亦經陳金寶4人陳明同意給付（見本院卷314頁），是本件共有人間之相互補償金額，應以附表2所示金額較符公允。

四、綜上所述，上訴人本於共有人地位，請求裁判分割系爭土地，依法有據。本院審酌上情，認應按甲方案分割，較為適當。原審所命分割方法，未考量上訴人所稱其分到之土地上有公墓占用致價值較低之情形，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。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。分割共有物事件之分割方法，應

由法院裁量適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，關於訴訟費用負擔，爰依前開規定，命兩造按其應有部分比例分擔之。

五、兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，併此敘明。

參、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　15　　日

民事第十八庭

審判長法　官　黃明發

法　官　張文毓

法　官　胡芷瑜

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　　7　　月　　15　　日

書記官　莊智凱

附表1（分割後應有部分及分割後各共有人面積）

| 編號 | 共有人 | 分割後依附圖取得之土地編號及面積 | 分割後權利範圍 |
|---|---|---|---|
| 1 | 陳金寶4人 | 附圖編號A區塊全部（面積5766.26平方公尺），繼續維持共有 | 陳金寶應有部分 329/1745 |
| | | | 鄭育人應有部分758/1745 |
| | | | 張武雄應有部分 329/1745 |
| | | | 鄭勇一 應有部分329/1745 |
| 2 | 許書涵<br>以次2人 | 附圖編號B區塊全部（面積1126.82平方公尺），繼續維持共有 | 許書涵應有部分1/2 |
| | | | 許書嫚應有部分1/2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 3 | 陳怡潔 | 附圖編號C區塊全部（面積1652.23平方公尺） | 1分之1（全部） |
| 4 | 廖松輝 | 附圖編號D區塊全部（面積1652.23平方公尺） | 1分之1（全部） |
| 5 | 卓陳明 | 附圖編號E區塊全部（面積1110.29平方公尺） | 1分之1（全部） |
| 6 | 陳阿金 | 附圖編號F區塊全部（面積165.22平方公尺） | 1分之1（全部） |
| 7 | 梁卓軒 | 附圖編號G區塊全部（面積99.13平方公尺） | 1分之1（全部） |
| 8 | 邱俊碩 | 附圖編號H區塊全部（面積99.13平方公尺） | 1分之1（全部） |
| 9 | 黃靜惠 | 附圖編號I區塊全部（面積165.22平方公尺） | 1分之1（全部） |
| | 總計 | 11,836.53平方公尺 | |

附表2（共有人相互找補表）元：新臺幣

| | | 補償義務人 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 編號 | 受補償人 | 陳金寶 | 鄭育人 | 張武雄 | 鄭勇一 | 小計 |
| 1 | 許書涵 | 145,406 | 334,990 | 145,406 | 145,427 | 771,229 |
| 2 | 許書嫚 | 145,406 | 334,990 | 145,406 | 145,427 | 771,229 |
| 3 | 陳怡潔 | 247,994 | 571,357 | 247,994 | 248,001 | 1,315,346 |
| 4 | 廖松輝 | 233,374 | 537,683 | 233,374 | 233,375 | 1,237,806 |
| 5 | 卓陳明 | 191,239 | 440,605 | 191,239 | 191,239 | 1,014,322 |
| 6 | 陳阿金 | 128,649 | 296,399 | 128,649 | 128,649 | 682,346 |
| 7 | 梁卓軒 | 89,549 | 206,316 | 89,549 | 89,547 | 474,961 |
| 8 | 邱俊碩 | 66,934 | 154,212 | 66,934 | 66,934 | 355,014 |
| 9 | 黃靜惠 | 64,430 | 148,492 | 64,430 | 64,382 | 341,734 |
| | 小計 | 1,312,981 | 3,025,044 | 1,312,981 | 1,312,981 | 6,963,987 |

附表3

| 編號 | 共有人 | 訴訟費用負擔比例（即分割前應有部分） |
|---|---|---|
| 1 | 陳金寶 | 329/3582 |

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 鄭育人 | 758/3582 |
| 3 | 張武雄 | 329/3582 |
| 4 | 鄭勇一 | 329/3582 |
| 5 | 許書涵 | 341/7164 |
| 6 | 許書嫚 | 341/7164 |
| 7 | 陳怡潔 | 500/3582 |
| 8 | 廖松輝 | 500/3582 |
| 9 | 卓陳明 | 336/3582 |
| 10 | 陳阿金 | 50/3582 |
| 11 | 梁卓軒 | 30/3582 |
| 12 | 邱俊碩 | 30/3582 |
| 13 | 黃靜惠 | 50/3582 |
| | | 1 /1 |