

臺灣高等法院民事判決

115年度上字第241號

上訴人 黃美玉（兼黃玉花、黃梅玉承當訴訟人）

訴訟代理人 陳昭仁律師

被上訴人 蘇錦淑

訴訟代理人 劉楷律師

陳凱達律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年7月29日臺灣桃園地方法院112年度重訴字第537號第一審判決提起上訴，本院於115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落桃園市○○區○○○段000地號土地應分割為：如原判決附圖編號188(0)部分維持共有，應有部分各二分之一；編號188(A)部分分歸上訴人所有；編號188(B)部分分歸被上訴人所有。

第一、二審訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，當事人主張之分割方案，僅供法院參考而已，是以當事人主張之分割方案，僅為攻擊防禦方法，縱使於訴訟中為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追加。查上訴人在本院審理時，就其於原審提出之桃園市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）分割方

案，更正如後開上訴聲明所示，揆諸前開說明，僅屬補充及更正事實上或法律上之陳述，非屬訴之變更。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，係甲種建築用地，臨路出入口僅有一處且狹窄，若原物分割必致部分共有人分得之土地未臨路而無從指定建築線以興建建物，甚可能產生袋地。另系爭土地上建物皆為鐵皮屋或年久失修之磚瓦豬舍，已破舊毀敗、無人使用居住而荒廢，幾無價值，且系爭土地唯一聯外道路，乃位在被上訴人所有之周邊土地，被上訴人已向主管機關申請廢路，若系爭土地原物分割恐有部分區域無法臨路，未能最大化系爭土地之開發價值，不利土地利用，故應將系爭土地變賣後，依兩造之應有部分比例分配價金等語。爰依民法第823條、第824條規定，請求將系爭土地變價分割，所得價金依兩造應有部分比例分配。

二、上訴人則以：系爭土地屬非都市土地一般農業區甲種建築用地，且本有道路聯外通行至桃園市○○區○○路0段。系爭土地上坐落上訴人所有之房屋（即門牌號碼為桃園市○○區○○路0段000巷00號房屋【下稱39號房屋】、倉庫與祖先公廳之建築物），現由上訴人及配偶居住使用，並於系爭土地務農耕作，20餘年來被上訴人從未異議，應認有默示分管契約，基於土地與建物利用一體性、尊重土地使用人對於祖產情感之聯繫，如採變價分割，將使上訴人頓失居所。如原判決附圖（下稱附圖）所示之原物分割方案，將道路即編號188(0)部分維持由兩造共有，編號188(A)部分分歸上訴人所有，編號188(B)部分分歸被上訴人所有（下稱系爭分割方案），可使日後建築房屋得指定建築線，亦不會產生袋地。且被上訴人於民國112年6月申請廢除系爭土地對外道路未果後，旋提起本件訴訟，並以原物分割將使上訴人分得之土地變成袋地為由，主張變價分割，係以自己意圖造成之狀態作為訴訟上主張基礎，有違誠信原則等語。

三、原審判命系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造各分配二

分之一。上訴人不服，提起上訴，並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭土地應以系爭分割方案為原物分割。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、本院之判斷：

(一)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。民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，應有部分各二分之一，有土地建物查詢資料可佐（見本院限閱卷第7頁），而系爭土地屬非都市土地、一般農業區甲種建築用地，非農業發展條例第3條第11款所指之耕地，無農業發展條例第16條所定面積單位之分割限制，亦無農業用地興建農舍辦法、農業發展條例第18條第4項、耕地分割執行要點之適用，且系爭土地亦未領有建築執照等節，有桃園市政府都市發展局112年12月4日桃都開字第1120040385號函、桃園市政府建築管理處112年12月5日桃建照字第1120098778號函、桃園市政府農業局112年12月6日桃農管字第1120043885號函、桃園市中壢地政事務所112年12月5日中地測字第1120020758號函足憑（見原審卷第15、21、23、25至26頁），兩造並對系爭土地無法令另有規定，無因物之使用目的不能分割，且無契約訂有不分割期限等情均不爭執（見本院卷第84頁），復就分割方法迄無法達成協議，則揆諸上開規定，被上訴人訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有據。

(二)系爭土地應按系爭分割方案分配為適當：

1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，命為下列之分割：

一、以原物分割於各共有人。但各共有均受原物之分割顯有困難者，得將原物分割於部分共有人。二、原物分割顯有困難時，得變賣共有物，以價金分割於各共有人；或以原物之一部分分割於各共有人，他部分變賣，以價金分割於各共有人。以原物為分割時，如共有人中有未受分割，或不能按

其應有部分受分割者，得以金錢補償之。以原物為分割時，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1至4項定有明文。又按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平；且審諸民法第824條第2項至第4項規定，法院裁判分割共有物，固得為原物分割及變價分割，但仍以原物分割為優先考慮，令共有人得享有共有物財產權之存續價值，必共有人均受原物分配顯有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院114年度台上字第298號、115年度台上字第684號判決意旨參照）。

2.查系爭土地之面積為1678.41平方公尺，共有人僅有兩造，應有部分各二分之一（見本院限閱卷第7頁），如按各共有人權利範圍比例進行原物分割，各共有人可分得之土地面積非小，又系爭土地地勢平坦，地形略呈L型等情，有江庭芳不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書可參（見外放估價報告書第14頁），亦無共有人可分得部分呈不規則形狀或地勢落差過大致難以利用等情事，堪認系爭土地以原物分割於各共有人，應無困難。

3.又依卷附空拍圖、現場照片及原審勘驗筆錄所載（見原審法院112年度壢司調字第131號卷【下稱壢司調卷】第38頁、原審卷第137至138頁、143至148頁），可知系爭土地上有搭建已遭破壞之紅磚牆、紅磚屋頂（門牌號碼：○○路0段000巷00號【下稱50號房屋】），且有他人養殖豬隻，並擺放桶子、木材搭建之棚架，及另以紅磚搭建之建物，該建物現無人居住，復有搭建2棟鐵皮屋，A鐵皮屋（按即39號房屋）內部多置放雜物及無人使用之廚具，B鐵皮屋多置放廢棄雜物，鐵皮屋後方有空地可供車輛停放，並有搭設棚架種植農

01 作物，上訴人於勘驗時陳稱：伊妹妹黃梅玉（即原審被告）
02 會來種菜，也會來做木工等語。而上開鐵皮屋於原審言詞辯
03 論終結後經上訴人及其配偶修繕，現供其等居住使用之事
04 實，經上訴人提出現場居住與耕作情形照片、台灣自來水股
05 份有限公司水費通知單、台灣電力公司繳費通知單等件可佐
06 （見本院卷第33至39頁、111至117頁、119至134頁、141
07 頁）。再參酌39號房屋雖為未辦保存登記建物，惟依稅籍資
08 料表係登載納稅義務人為上訴人，起課年月為91年11月（見
09 壠司調卷第68頁桃園市政府地方稅務局房屋稅籍證明書），
10 及上訴人現居住39號房屋所使用之水電，其用戶名稱「黃
11 來」為上訴人之父（見本院卷第119至134頁；親屬關係見壠
12 司調卷第85頁戶籍謄本）等事實，足認上訴人主張其與家族
13 成員長期在39號房屋及鄰近之系爭土地部分耕作或居住使用
14 等情，堪以採信。

15 4.是以，本院審酌上訴人及其家族成員在39號房屋及鄰近土地
16 部分長期耕作與居住，為使房屋與坐落土地之所有權之利用
17 關係合一，避免日後法律關係趨於複雜，且39號房屋現已修
18 繕完成而具相當經濟價值，亦應予保留，避免損及共有人之
19 居住權益等情，認系爭土地應為原物分割。系爭分割方案將
20 39號房屋所坐落土地與鄰近範圍，即如附圖編號188(A)部分
21 分歸於上訴人，符合保障實際居住者之原則，應屬適當。另
22 系爭分割方案將如附圖編號188(B)部分分配予被上訴人，其
23 面積與附圖編號188(A)部分相同，地勢、地形與臨路情形相
24 仿，依共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值，
25 應為適當公平。

26 5.此外，系爭土地範圍內之道路部分（即附圖編號188(0)部
27 分），依上訴人於原審勘驗時所攝之現場照片所示（見原審
28 卷第144至145頁、147至148頁），其上已鋪設柏油、繪製標
29 線，並編訂有「○○區○○路0段000巷」之門牌，則由分配
30 坐落土地者共同取得臨接道路部分之所有權，將來應不致生
31 阻礙通行之問題。並因系爭土地僅能由該道路進出○○路0

段，且該道路並未通往其他道路而為無尾巷等節，經原審勘驗在案（見原審卷第137至138頁），則附圖編號188(0)部分應有分由兩造按應有部分比例保持共有，以繼續作為現況道路使用之必要性，符於民法第824條第4項規定維持共有之必要情形，系爭分割方案就此部分所為分配，亦屬妥適。

6.至被上訴人雖稱：系爭土地用以聯外之道路為私人道路，非既成道路，若採系爭分割方案將使上訴人分得土地將來成為袋地，並導致土地權利細分複雜，又因未臨道路無從開發，對土地後續整體使用經濟效益更增不利，屬原物分配顯有困難；又參當地里長開立之證明書，上訴人於本件訴訟前未居住於39號房屋，難認其對系爭土地長期持續使用或有何歷史情感；且系爭分割方案由被上訴人分得如附圖編號188(B)部分，將來就現有地上物恐需另行提起拆屋還地訴訟，或如變賣時將因此價格降低、出售不易，並未兼顧全體共有人之利益及公平性，應以變價分割為適當等語。然查：

(1)系爭土地之聯外道路已鋪設柏油、繪製標線，並編為「○○區○○路0段000巷」，如前所述，且依桃園市觀音區公所113年2月27日桃市觀工字第1130004634號函暨附件會勘紀錄所載，被上訴人前於112年間函請廢除該道路，會勘結論略以：本案○○○段171、172、173、180、190、192、193、194地號等8筆部分土地道路通往系爭土地唯一通路，建請先行溝通協調相關土地所有權人後再辦理廢道事宜，並請依桃園市廢道證明申請相關規定，逕向桃園市政府養護工程處申請等語（見原審卷第107、111至113頁），顯見該道路為公所養護道路，非私設道路，系爭土地既有聯外道路，要無採取系爭分割方案將使上訴人所分得土地成為袋地之情形。

(2)被上訴人所提出之證明書，雖記載由桃園市觀音區白玉里里長出具證明，表示自其83年8月起擔任白玉村里長以來，上訴人從未居住在39號房屋等語（見本院卷第151頁），惟39號房屋及鄰近土地部分，長期由上訴人及家族成員長期耕作或居住使用之事實，業經認定如前，而對於土地之使用本不

01 以居住於其上之房屋為限；且上訴人亦投入相當資金修繕39
02 號房屋後實際遷入居住，堪認上訴人對系爭土地由其使用之
03 部分，已有家族情感及生活上密不可分之依存關係，倘遽將
04 系爭土地全部變價，將使上訴人無從取得其建築物坐落之土
05 地部分，影響其與家族成員之住居權益，尚非妥適。且系爭
06 土地進行整體區域開發之經濟效益，亦非應當然優先於上訴
07 人之住居權益為考量。

08 (3)至於如附圖編號188(B)部分土地上雖有50號房屋及另外1間
09 以紅磚搭建之建物，惟承前述，現屋況均已殘破且無人居
10 住，則被上訴人將來如查明該等建物之所有權等情形，應能
11 於短時間內處理完畢，不致耗費過多金錢與程序成本，尚難
12 因此即認系爭分割方案未兼顧全體共有人之利益及公平性。

13 五、綜上所述，系爭土地應依系爭分割方案為原物分割。原判決
14 所定系爭土地變價分割之方法，尚有未洽，上訴意旨指摘原
15 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢
16 棄，改判如主文第二項所示。

17 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
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、末按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
21 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
22 事訴訟法第80條之1定有明文。本件兩造就分割系爭土地未
23 達成協議而涉訟，均因分割共有物而蒙其利，實質上並無何
24 造勝敗之問題，故關於訴訟費用之負擔，應以兩造共有人應
25 有部分比例分擔之，方不致失衡，爰諭知兩造訴訟費用負擔
26 之比例如主文第三項所示。

27 八、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 9 月 8 日

29 民事第十七庭

30 審判長法官 林佑珊

31 法官 戴嘉慧

法 官 宋泓璟

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 8 日

書記官 簡素惠