

最高法院民事判決

114年度台上字第1340號

上訴人 林家澤

訴訟代理人 薛西全律師

劉妍孝律師

潘紀綱律師

被上訴人 得恩機電工業股份有限公司

法定代理人 蘇雅各

訴訟代理人 李玲玲律師

朱曼瑄律師

潘俊蓉律師

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3月18日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（111年度重上字第135號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、本件被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○段1017地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，上訴人應有部分為2786/12000，伊應有部分為4607/6000。兩造就系爭土地無不分割之約定，依其使用目的，亦無不能分割之情形，惟無法協議分割等情，依民法第823條第1項、第824條第2項規定，求為裁判分割之判決。

二、上訴人則以：被上訴人所提原判決附圖（下稱附圖）一及附表（下稱附表）一所示之甲方案，伊僅分得1,008.33平方公尺面積土地，不利將來之土地利用，顯非公平之分割方法，應採伊提出之乙方案，以附圖二編號A所示2,586.593平方公尺土地分歸伊所有，南面其餘5,314.597平方公尺土地分歸被上訴人所有，互不金錢找補，兩造分割前後之價值相等，較為妥適等語，資為抗辯。

01 三、原審維持第一審所為分割方法之判決，駁回上訴人之上訴，
02 係以：系爭土地使用分區為農業區，原為訴外人蘇王雪、林慶山
03 共有，應有部分依序4607/6000、2786/12000，並成立分管契
04 約，系爭土地如附圖三編號1017(1)部分、編號1017部分依序由蘇
05 王雪、林慶山管理、使用、收益（下稱系爭分管）。上訴人於民
06 國92年3月24日因贈與取得林慶山就系爭土地之應有部分；臺灣
07 高雄地方法院104年度司執字第56495號強制執行事件拍賣蘇王雪
08 系爭土地之應有部分，由上訴人以新臺幣（下同）1,861萬2,000
09 元拍定，被上訴人行使優先購買權，臺灣高等法院高雄分院107
10 年度重上字第40號、最高法院109年度台上字第2855號判決確認
11 被上訴人對蘇王雪就系爭土地應有部分有優先購買權存在，被上
12 訴人於110年1月13日以拍賣為原因完成所有權移轉登記，為兩造
13 所不爭執。系爭土地無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦
14 無不分割之約定，惟無法協議分割，被上訴人得請求裁判分割。
15 次查系爭土地南北狹長，南端臨15公尺寬之高雄市○○區○○
16 路，北端臨6公尺寬之產業道路；北側土地坐落被上訴人之工廠
17 廠房、外勞宿舍、辦公室等建物；南側土地由上訴人種植棗子。
18 審酌系爭土地地形，於顧及兩造使用現況之情形下，為南北向分
19 割，以上訴人分得南面，被上訴人分得北面土地為原則，較為妥
20 適。上訴人原提出按系爭分管，依附圖三及附表二所示，由上訴
21 人分得南面1,834.39平方公尺土地，被上訴人分得北面6,066.8
22 平方公尺土地之分割方案（下稱丙方案），經原審囑託社團法人
23 高雄市不動產估價師公會鑑定，上訴人應補償被上訴人1,605萬
24 6,911元，惟上訴人無意以金錢補償分割取得系爭分管之土地，
25 丙方案補償金額甚鉅，非妥適之分割方案。上訴人再提出之乙方
26 案，與系爭土地使用現況全然相悖，且係於原審歷時7月獲得上
27 開鑑定結果後，始改採此尚須鑑定、測量之乙方案，有違訴訟誠
28 信，且延滯訴訟，故乙方案亦非最有利兩造之適當分割方法。被
29 上訴人所提甲方案，被上訴人分得附圖一編號1017(1)所示6,892.
30 86平方公尺土地，上訴人分得編號1017所示1,008.33平方公尺土
31 地，係以兩造分得土地價值相當為前提，依一審囑託社團法人高

01 雄市建築師公會（下稱建築師公會）鑑定分割線所在位置，再由
02 地政機關測繪劃定分割線。此方案兩造分得土地價值相當，得按
03 原使用方式繼續使用分得土地，且均得自較寬闊之安北路出入。
04 上訴人分得土地雖較系爭分管少，但仍逾1,000平方公尺，地形
05 完整，且無須負擔高額之金錢補償；被上訴人分得南端土地範
06 圍，與其法定代理人所有之同段1022、1024地號土地相鄰，得一
07 併利用，核屬適當之分割方案。又分割共有物事件應以土地登記
08 謄本登記之共有人及應有部分為分割依據，上訴人抗辯：被上訴
09 人因拍賣時主張承租人之基地優先購買權而取得系爭土地應有部
10 分，其分得位置應限於原基地坐落位置，且不能主張金錢補償等
11 語，自無可採。故系爭土地應採甲方案，按附圖一及附表一所示
12 方法分割等詞，為其判斷之基礎。

13 四、按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟除各共有
14 人之意願、共有物之性質、使用現況外，仍應斟酌共有物分割後
15 之經濟效用及共有人間之利益均等，為公平合理之分配。又共有
16 物分割，原則應按其應有部分之比例，以原物分配予各共有人。
17 倘依原物之數量按應有部分之比例分配，有價值顯不相當或其他
18 顯失公平之情事者，固得依其價值按其應有部分之比例分配，惟
19 不得有害共有物經濟上之利用價值。原審未敘明依系爭土地之面
20 積按應有部分比例分配，有何價值顯不相當或其他顯失公平之情
21 事，逕採甲方案，依系爭土地之價值按應有部分之比例分配，已
22 嫌疏略。又原審係認系爭土地屬農業區，北側土地坐落被上訴人
23 之工廠廠房、外勞宿舍、辦公室等建物，作工廠使用；南側土地
24 由上訴人種植棗子。則以系爭土地面積7,901.19平方公尺，按上
25 訴人應有部分2786/12000計算，其可分得1,834.39平方公尺；依
26 原審所採之甲方案，現將土地供農用之上訴人僅分得1,008.33平
27 方公尺土地（面積減少近45%），將土地非供農用之被上訴人則
28 分得6,892.86平方公尺土地；且部分臨安北路之系爭土地分歸被
29 上訴人，使上訴人原臨路寬度減少9.65公尺，減少幾近一半（見
30 外放112年8月15日建築師公會鑑定報告第6頁、附件17）。似此
31 情形，能否謂甲方案之分割方法，未減損系爭土地基於農用目的

01 之經濟上利用價值，其為適當、公平之分割方法，即非無疑。原
02 審未詳為審酌，遽採甲方案之分割方法分割系爭土地，自有可
03 議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

04 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
05 項、第478條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

07 最高法院民事第八庭

08 審判長法官 鄭 純 惠

09 法官 石 有 為

10 法官 林 慧 貞

11 法官 陳 秀 貞

12 法官 吳 青 蓉

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 林 書 英

15 中 華 民 國 114 年 12 月 23 日