

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度簡上字第68號

上訴人 柳仲鴻

視同上訴人 黃枝德

黃寸德

黃飛雄

黃芳雄

張天從

陳黃照

葉黃蓮花

黃格

黃朝琴

詹俊銘

詹有勝

黃映慈

黃國書

黃朝棟

黃陳碧珠即黃秀雄之承受訴訟人

黃祥源即黃秀雄之承受訴訟人

黃慧娟即黃秀雄之承受訴訟人

黃柏欽即黃秀雄之承受訴訟人

黃子庭即黃秀雄之承受訴訟人

黃慧菁即黃秀雄之承受訴訟人

被上訴人 劉鄧淑月

訴訟代理人 李惠家律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國113年6月6日本院斗六簡易庭112年度六簡字第213號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於分割兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地部分及訴訟費用(除確定部分外)之裁判廢棄。

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號，面積76.62平方公尺之土地，應予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

第一審(除確定部分外)、第二審訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、本件係分割共有物之訴，為固有必要共同訴訟，上訴人提起上訴，其效力及於同造之其他人，爰將其等併列為視同上訴人。

二、視同上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號，面積76.62平方公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，

01 應有部分如附表一所示。兩造就系爭土地並無不為分割之約
02 定，且依其使用目的，亦無不能分割之情事，惟兩造間就系
03 爭土地無法達成分割之協議，爰依民法第823、824條規定請
04 求裁判分割（關於原審判決命黃陳碧珠、黃祥源、黃慧娟、
05 黃柏欽、黃子庭、黃慧菁應就黃秀雄所有系爭土地之應有部
06 分辦理繼承登記部分未據兩造上訴，非本院審理範圍）。原
07 審判決依附圖即雲林縣斗南地政事務所鑑測日期民國112年9
08 月21日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示之方案為分割方
09 法，及經石亦隆不動產估價師事務所鑑定價格所為互為補償
10 之諭知，並無不當。並答辯聲明：上訴駁回。

11 二、上訴人上訴意旨略以：

12 (一)原審判決分割方法不當，被上訴人所有坐落同段549、550地
13 號土地已出售予訴外人尊琮建設有限公司，故被上訴人以其
14 所有上開2筆土地必須經由系爭土地、有發揮土地經濟效用
15 為由，請求將系爭土地如附圖所示編號A部分之土地分歸被
16 上訴人所有之理由均為不實。被上訴人嗣後雖改稱系爭土地
17 分割後會將取得部分，移轉登記予建設公司供其指定建築線
18 用，益徵被上訴人並無使用系爭土地之必要。

19 (二)本件享有判決利益之人應為系爭土地共有人而非鄰地所有權
20 人，原審以本判決後更能發揮土地經濟效益等理由，將並非
21 土地共有人之建設公司利益作為裁判內容之依據，顯非適
22 法。

23 (三)原審鑑價金額過低，因系爭土地為乙種建築用地，其容積可
24 併入鄰地容積裡計算，如與建商合建，整筆土地的利潤應為
25 新臺幣（下同）417萬元，並非鑑價報告所稱316,441元，故
26 應予變價分割，由市場價值決定才是最符合共有人之利益。

27 (四)綜上，聲明：1.原判決有關判決分割部分廢棄。2.上開廢棄
28 部分，兩造共有系爭土地應以變價分割方式分割。

29 三、視同上訴人未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

30 四、本院之判斷：

31 (一)按各共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能

01 分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物分割
02 之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命
03 為分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。
04 經查：系爭土地為鄉村區乙種建築用地，面積76.62平方公
05 尺，為兩造共有，應有部分如附表一所示，兩造間就系爭土
06 地並無不為分割之約定，依系爭土地之使用目的亦無不能分
07 割之情事，及無任何不能分割之法令禁止等情，有系爭土地
08 登記謄本為憑，堪信屬實，而兩造無法達成分割協議，是被
09 上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，起訴請求分割
10 系爭土地，並無不合，應予准許。

11 (二)按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請
12 求，命以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配
13 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配顯有困
14 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
15 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
16 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
17 應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第2項、
18 第3項分別定有明文。又共有人請求分割共有物，應由法院
19 依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘
20 束（最高法院49年台上第2569號判決意旨參照）；並斟酌當
21 事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
22 等，公平裁量（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參
23 照）。依據上開說明，共有物應以原物分配為原則，即以原
24 物分配於各共有人（原物分配），變價分割（價金分配）為
25 劣後之選擇，但如原物分配顯有困難，於考量整體經濟效用
26 及共有人利益之衡平下，變價分配仍為可採之分配方式。按
27 所謂原物分配顯有困難，當依社會一般觀念定之，包括法律
28 上禁止共有物細分，以及分割後之共有物各部分性質上難以
29 利用或價值有相當之減損者。如採行變價分割，通常係因共
30 有物性質上不能以原物分割或以原物分割有困難或反而對共
31 有人不利之情形，是倘共有之土地予以原物分割，會致各共

有人分得土地面積過於狹小、狹窄、不完整、面寬不足，而不利於土地之利用價值時，即不應採行原物分割，此時若採行變價分割，可使該共有之土地得以整筆統一出售，自得提高土地之售價，並以其賣得之價金分配予各共有人，對各共有人均屬有利，自屬妥適之分割方法。

(三)經查：

- 1.系爭土地為東西長南北短之長條形土地，北邊臨道路，系爭土地現況部分為既成道路及水溝，與北側接臨道路合併為6公尺寬道路使用，南邊則與同段548、549、550地號土地相鄰，有鑑價報告及地籍圖謄本附於原審卷內可憑，堪認為真。
- 2.而同段548地號土地，自81年起迄今為視同上訴人張天從所有，同段550、549地號土地原係被上訴人所有，被上訴人於112年4月14日提起本件分割共有物之訴，隨即於112年5月26日將系爭土地相鄰之同段549、550地號土地出售予尊琮建設有限公司，112年6月14日辦畢所有權登記，有土地登記謄本及異動索引在卷可憑（見本院卷第93至100頁），而本案於112年6月19日改分為訴訟案件，足見同段549、550地號土地於本件分割共有物訴訟事件言詞辯論終結前，與系爭土地並無相同之權利人。
- 3.原審判決雖將系爭土地依附圖所示，將臨同段549、550地號土地之A部分，面積54.28平方公尺之土地分歸被上訴人單獨取得，臨同段548地號土地之B部分，面積22.34平方公尺之土地分歸視同上訴人黃映慈單獨取得，其餘共有人則以石亦隆不動產估價師事務所出具之鑑價報告金額為補償，然而，被上訴人、視同上訴人黃映慈均非同段549、550、548地號土地之所有權人，將系爭土地以此方式原物分配，並不能收合併利用土地之效，且此方案在原審已為視同上訴人黃映慈所反對（見原審卷一第279頁），並表示其願意購買整筆土地等語（見原審卷一第185頁），本院衡酌與附圖所示B部分相鄰之同段548地號土地所有權人即視同上訴人張天從並無

01 取得附圖所示B部分土地之意願，而被上訴人始終陳稱其取
02 得附圖所示A部分土地係為將其轉售予同段549、550地號土
03 地所有權人供其合併利用、指定建築線之用等語（見本院卷
04 第425頁），依此，顯然並無將系爭土地以附圖所示方式分
05 為A、B部分及將A部分土地分歸被上訴人之正當理由，而上
06 訴人及視同上訴人黃映慈均表達願意取得系爭土地全部所有
07 權之意願，故本院認依原審判決附圖所示之分割方式並不適
08 當，應以變價分割為適當。

09 4.綜上，系爭土地採變價分割方式，經良性公平競價結果，可
10 使兩造獲取符合通常買賣交易水準之變價利益，對於共有人
11 而言，顯較有利。此外，兩造亦得依其對共有物之利用情
12 形、在感情上或生活上是否有密不可分之依存關係，暨評估
13 自身之資力等各項，決定是否參與競標或行使共有人優先承
14 買之權利，以單獨取得共有物之所有權。是本院審酌上開各
15 情，認系爭土地應採變價分割最為妥當，並符合公平原則。

16 五、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
17 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，被上訴人依民
18 法第823條第1項提起本件分割共有物之訴，應予准許。本院
19 審酌系爭土地之使用現況、位置、兩造分割之利益及意願等
20 一切情狀，認系爭土地應予變價分割，將變價後所得價金依
21 兩造應有部分之比例分配，堪認係適當、公允之分割方法，
22 原審採原判決附圖予以分割，尚非適當公平之方法，是上訴
23 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應
24 由本院予以廢棄，改判如主文第1、2項所示。

25 六、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
26 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
27 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造就分割系爭土地無法達
28 成協議而涉訟，上訴人提起上訴雖為有理由，惟被上訴人之
29 應訴係因訴訟性質所不得不然，所為抗辯乃伸張或防衛權利
30 所必要，且共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，對兩造
31 均屬有利，故本件上訴之訴訟費用亦命上訴人及視同上訴人

負擔其一部，以符公允，爰就本件訴訟費用命依如主文第3項所示負擔。

七、本件為判決基礎之事證已臻明確，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，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第385條第1項前段、第450條、第80條之1，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
民事第一庭審判長法官 蔡碧蓉

法 官 林珣文

法 官 洪儀芳

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
書記官 林芳宜

附表一：雲林縣○○鄉○○段000地號土地

編號	共有人	應有部分	訴訟費用負擔
1	黃枝德	24分之1	24分之1
2	黃秀雄（歿） 繼承人：黃陳碧珠、黃祥源、黃慧娟、黃柏欽、黃子庭、黃慧菁	72分之1 （共同共有）	72分之1 （連帶負擔）
3	黃寸德	72分之1	72分之1
4	黃飛雄	120分之1	120分之1
5	黃芳雄	6分之1	6分之1

6	張天從	72分之4	72分之4
7	劉鄧淑月	9分之1	9分之1
8	陳黃照	30分之1	30分之1
9	葉黃蓮花	30分之1	30分之1
10	黃格	30分之1	30分之1
11	黃朝琴	30分之1	30分之1
12	詹俊銘	120分之1	120分之1
13	詹有勝	120分之1	120分之1
14	黃映慈	60分之23	60分之23
15	黃國書	120分之1	120分之1
16	黃朝棟	30分之1	30分之1
17	柳仲鴻	72分之1	72分之1