

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度簡上字第71號

上訴人 王睿謙

被上訴人 陳俊男

訴訟代理人 楊惠如

被上訴人 洪正忠

訴訟代理人 洪偉力

被上訴人 沈秀蘭

訴訟代理人 王崇政 寄臺南市小東○○○00○○○

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7月4日臺灣雲林地方法院北港簡易庭112年度港簡字第117號第一審判決，提起上訴，本院於民國113年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決廢棄。

兩造共有坐落雲林縣○○鎮○○○段○○○地號及同段四四七之一地號土地，應合併分割如雲林縣北港地政事務所民國一一三年五月七日土地複丈成果圖甲案即附圖所示：

(一)編號A部分面積八一〇平方公尺及編號A-1部分面積二二二平方公尺土地，分歸被上訴人陳俊男取得。

(二)編號B部分面積五一五平方公尺土地，分歸上訴人王睿謙、被上訴人沈秀蘭按應有部分百分之一、百分之九九之比例保持共有取得。

(三)編號C部分面積五一六平方公尺土地，分歸被上訴人洪正忠取得。

第一、二審訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、上訴人即原審原告起訴主張：

(一)坐落雲林縣○○鎮○○○段000地號、面積222平方公尺土地及同段447-1地號、面積1841平方公尺土地（下合稱系爭二筆土地）為兩造所共有，兩造應有部分詳如土地登記謄本所

載。系爭二筆土地並無不能分割之約定，亦無法律限制分割之規定，因共有人間不能達成分割協議，為求土地之充分利用，為此請求裁判分割。

(二)上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：原審判決之分割方案，使上訴人所分得土地將來必須通行被上訴人陳俊男之土地始能連結至道路，徒增將來通行權訴訟之爭議。上訴人主張依雲林縣北港地政事務所民國113年5月7日土地複丈成果圖甲案即附圖所示分割方案（下稱甲案之分割方案）分割，因系爭二筆土地均為袋地，需經由坐落雲林縣○○鎮○○○段00000○00000地號土地始能連結至道路（即同段452-11地號土地），依甲案之分割方案，各共有人所分得土地均臨接421-5地號之國有土地，將來無論通行或取水均較為便利，對全體共有人較為公平等語。

二、被上訴人答辯部分：

(一)被上訴人即原審被告沈秀蘭到庭表示：同意依甲案之分割方案分割等語。

被上訴人即原審被告陳俊男則以：請求依雲林縣北港地政事務所113年5月7日土地複丈成果圖乙案所示分割方案（下稱乙案之分割方案）分割等語。

(二)被上訴人陳俊男、洪正忠於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：447-1地號土地上之水井為被上訴人陳俊男出資開鑿供系爭二筆土地種植作物灌溉使用，原審判決依乙案之分割方案分割，可使被上訴人陳俊男、洪正忠所分得土地鄰近二人共有之其他土地，有利於土地之利用。至上訴人所稱421-5地號土地雖為國有土地，但並非供通行之道路，亦非可供灌溉使用之溝渠，上訴人主張甲案之分割方案需藉由421-5地號土地通行及灌溉，顯不足採。且上訴人倘有灌溉之需求，自得於其所分得土地上開鑿水井使用，並無取水不易之問題。上訴人經由法院拍賣程序取得系爭二筆土地之應有部分，目的並非為使用系爭二筆土地，而係以投資營利為目的，此由上訴人於拍定取得系爭二筆土地應有部分後，隨

即向共有人兜售土地及於原審主張變價分割系爭二筆土地，即可佐證，被上訴人陳俊男係因繼承取得系爭二筆土地之應有部分，在系爭二筆土地遭拍賣前持續有耕作使用系爭二筆土地之事實，希望維持原審判決，依乙案之分割方案分割系爭二筆土地等語。

三、本件原審判決兩造共有系爭二筆土地應依乙案之分割方案分割，上訴人聲明不服，聲明請求原判決廢棄，並請求合併分割系爭二筆土地，依甲案之分割方案分割，即編號A、A-1部分分歸被上訴人陳俊男取得。編號B部分分歸上訴人王睿謙與被上訴人沈秀蘭按應有部分 $1/100$ 、 $99/100$ 之比例保持共有取得。編號C部分分歸被上訴人洪正忠取得。被上訴人陳俊男、洪正忠則求為判決駁回上訴，並請求依乙案之分割方案分割。被上訴人沈秀蘭則同意依甲案之分割方案分割。

四、得心證之理由：

本件之爭點在於系爭二筆土地應以甲案或乙案之分割方案分割為適當？

(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分割或契約訂有不分割之期限，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人，民法第823條第1項及第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。查系爭二筆土地為兩造共有，上訴人應有部分均為 $1/400$ ，被上訴人陳俊男應有部分均為 $1/2$ ，被上訴人沈秀蘭應有部分均為 $99/400$ ，被上訴人洪正忠應有部分均為 $1/4$ ，有土地登記謄本在卷可參。而系爭二筆土地依其使用目的，並無不能分割之情形，共有人間復無不分割之約定，惟分割之方法不能協議決定等情，為兩造所不爭執，堪信為真。

(二)按法院就共有物為裁判分割時，應考慮公平性、當事人聲明、應有部分比例與實際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現狀、共有人之利害關係等因素。

素（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。經查，系爭二筆土地均為袋地，土地四周並未臨接道路，另系爭二筆土地現均為空地，雜草叢生，業經本院會同兩造至現場勘驗明確，有勘驗筆錄附卷可憑。

(三)本院審酌系爭二筆土地之客觀情狀、經濟價值、共有人之利益、兩造之意願，並兼顧使用現狀，認本件分割方法應依甲案之分割方案分割，較為妥適，其理由如下：

- 1.系爭二筆土地均為袋地，四周並未臨接道路，系爭二筆土地附近僅有坐落雲林縣○○鎮○○○段000000地號土地為社區道路，系爭二筆土地需經由421-5（國有土地）、452-9地號土地始能通行至道路，業據上訴人陳述綦詳，並有地籍圖在卷可佐，另系爭二筆土地西側有計畫道路預定地（422-2地號土地），然系爭二筆土地並未臨接計畫道路，亦據雲林縣北港地政事務所測量員洪大偉陳述明確。
- 2.系爭二筆土地倘依乙案之分割方案分割，則兩造所分得土地地形雖稱方正，然上訴人與被上訴人沈秀蘭所分得土地將來有通行之必要時，以現況道路所在位置而言，勢必需通行被上訴人陳俊男所分得編號A部分土地，再經由421-5、452-9地號土地，始能通行至道路，徒增將來通行權訴訟之糾紛及被上訴人陳俊男需提供土地予上訴人、被上訴人沈秀蘭、洪正忠通行之負擔，難認妥適。
- 3.而系爭二筆土地倘依甲案之分割方案分割，兩造所分得土地地形均稱方正，且兩造所分得土地均臨接421-5地號土地，兩造均得經由421-5、452-9土地連接至道路（即452-11地號土地），兩造所分得土地價值相當，土地價值於分割後均不致降低。
- 4.綜上，本院審酌系爭二筆土地之客觀情況、使用現況，並兼顧共有人分得部分之土地使用價值等一切情狀，認本件分割方法應以甲案之分割方案為基準，即：(一)編號A部分面積810平方公尺及編號A-1部分面積222平方公尺土地，分歸被上訴人陳俊男取得。(二)編號B部分面積515平方公尺土地，分

歸上訴人王睿謙、被上訴人沈秀蘭按應有部分1/100、99/100之比例保持共有取得。(三)編號C部分面積516平方公尺土地，分歸被上訴人洪正忠取得。此一分割方案，已兼顧系爭二筆土地之使用現況、兩造之分割意願，各共有人所分得土地均較接近系爭二筆土地附近之道路，土地利用價值於分割後不至降低。是本院認為系爭二筆土地應以甲案之分割方案分割較為適當。

(四)按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。查系爭二筆土地依甲案之分割方案分割，則上訴人與被上訴人沈秀蘭所分得土地面積減少2平方公尺，被上訴人陳俊男、洪正忠所分得土地各增加1平方公尺，而上訴人與被上訴人沈秀蘭同意分割後面積減少部分不請求找補，被上訴人陳俊男、洪正忠亦同意互不找補（見本院卷第126頁），爰不另諭知依甲案之分割方案分割系爭二筆土地後，共有人間之找補金額。

(五)綜上所述，本院審酌系爭二筆土地之使用現況、兩造分割之意願等一切情狀，認系爭二筆土地應以甲案之分割方案分割較為適當。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。

(六)本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、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450條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　28　　日
　　　　民事第二庭　　審判長法官　陳秋如
　　　　　　　　　　法官　黃偉銘
　　　　　　　　　　法官　冷明珍

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 28 日
02 書記官 梁靖瑜