臺灣屏東地方法院民事判決

106年度簡上字第124號

上　訴　人
即被上訴人　陳于君
被　上訴人
即　上訴人　國堡亞太高科技媒體園區開發股份有限公司
法定代理人　陳文武
被　上訴人
即　上訴人　南星開發股份有限公司
法定代理人　陳威成
上　一　人
訴訟代理人　鄭翊秀律師
被上訴人即
視同上訴人　王黃素好
　　王貞傑
上　一　人
訴訟代理人　王振廣
共　　同
訴訟代理人　陳純青律師
受　告　知
訴　訟　人　臺灣銀行股份有限公司
法定代理人　魏江霖

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人即被上訴人陳于君及被上訴人即上訴人國堡亞太高科技媒體園區開發股份有限公司、南星開發股份有限公司對於民國106 年9 月14日本院潮州簡易庭106 年度潮簡字第10號第一審判決提起上訴，本院於108 年5 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落屏東縣○○鄉○○段○○○號、面積六七五八點八四平方公尺之土地，應分割如附圖方案三即附表二所示。

第一、二審訴訟費用由兩造按如附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、坐落屏東縣○○鄉○○段○○○號、面積6,758.84平方公尺之土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例係如附表一所示。其中被上訴人即上訴人國堡亞太高科技媒體園區開發股份有限公司（下稱國堡公司）之應有部分有為臺灣銀行股份有限公司設定最高限額抵押權。又臺灣銀行股份有限公司經本院告知訴訟而未參加，依民法第824 條之1 第2 項規定，受告知訴訟人臺灣銀行股份有限公司之權利，應移存於國堡公司所分得部分之土地。

二、上訴人即被上訴人陳于君起訴主張：因兩造就系爭土地之分割方法未能達成協議，且未定有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第2 項第1 款及第4 項規定，訴請分割系爭土地，且應採取如屏東縣枋寮地政事務所106 年5 月18日屏枋地二字第10630287000 號函附土地複丈成果圖方案一（下稱附圖方案一）所示之分割方法。並於原審聲明：兩造共有系爭土地准予分割。

三、被上訴人部分：

㈠被上訴人即上訴人國堡公司、南星開發股份有限公司（下稱南星公司）均稱：同意分割系爭土地，並同意陳于君所主張如附圖方案一所示分割方案等語。

㈡被上訴人即視同上訴人王黃素好、王貞傑則均辯稱：倘採取如附圖方案一之分割方法，則編號A 部分土地將形成袋地，對其等並非公平。又系爭土地內已有柏油道路連接同段92地號土地西側之柏油道路以對外聯繫，宜保留此一現況道路由兩造共有，故應採取如附圖方案二所示之分割方法，俾各共有人就分得之土地均有通路聯絡同段92地號土地上之柏油道路以對外出入。況且，其等就該方案編號B 、C 部分土地之北側設有鐵門1 座，則由其等取得此部分土地，該鐵門即可獲得保留。並於原審聲明：同意分割系爭土地。

四、原審判決兩造共有系爭土地應分割如附圖方案二所示，陳于

君、國堡公司、南星公司均聲明不服，提起上訴，並於本院聲明：㈠原判決廢棄；㈡兩造共有系爭土地准予分割。且均改稱：應將系爭土地分割如屏東縣枋寮地政事務所107 年 4 月17日屏枋地二字第10730209900 號函附土地複丈成果圖（下稱附圖方案三）所示等語。至王黃素好、王貞傑則答辯聲明：上訴駁回。並俱辯稱：系爭土地應予變價分割等語。

五、本件不爭執事項：

㈠系爭土地之使用分區為一般農業區、使用地類別為甲種建築用地，為兩造所共有，且兩造就系爭土地之應有部分係如附表一所示。

㈡國堡公司將其於系爭土地之應有部分180000分之54350 設定最高限額抵押權予受告知訴訟人臺灣銀行股份有限公司。

㈢系爭土地係呈南北縱向之不規則形狀，現供王黃素好、王貞傑種植芒果之用，中間有一倒L 型之柏油道路，該柏油道路可與位於同段92地號土地西側之柏油道路連接對外出入。又上開土地北邊左側與同段50-1地號土地相鄰，兩筆土地有相當之高低落差，交界處有一駁坎防止土石滑落；另北邊右側與同段81地號土地相鄰，同段81地號土地現況為溝渠，兩筆土地亦有高低落差。此外，系爭土地之右上方即如附圖方案三所示編號80(A)部分之土地，與其餘部分之土地係呈70度之陡坡，地勢高低約有20公尺之落差。

六、本院之判斷：

㈠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，應有部分比例係如附表一所示，且無不分割之協議，又無不能分割之事由等情。有系爭土地之登記謄本及地籍圖謄本各1 份（原審卷第6 頁及本院卷二第165 至167 頁）在卷為憑，並為兩造所不爭執，堪認屬實。是以，陳于君依前揭規定請求分割系爭土地，洵屬有據。

㈡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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，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 項、第2 項第1 款及第4 項分別定有明文。換言之，分割共有物既以消滅共有關係為目的，則法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，宜將土地分配於各共有人單獨所有。亦即，法院為裁判分割時，需衡酌共有物之意願、性質、價格、經濟效用及公共利益、全體或多數共有人之利益暨使用現狀等因素，併兼顧各取得部分之裏地通路等問題，以符公平原則。準此，分割共有物應盡量依各共有人使用現況及意願等定分割之方法，以維持現狀而減少共有人所受損害。經查：

1.系爭土地位於屏東縣枋寮鄉，係呈南北縱向之不規則形狀，且地目為建，使用分區為一般農業區，使用地類別為甲種建築用地，面積為6,758.84平方公尺，現供王黃素好、王貞傑種植芒果之用，中間有一倒L 型之柏油道路，該柏油道路可與位於同段92地號土地西側之柏油道路連接對外出入。又上開土地北邊左側與同段50-1地號土地相鄰，兩筆土地有相當之高低落差，交界處有一駁坎防止土石滑落；另北邊右側與同段81地號土地相鄰，同段81地號土地現況為溝渠，兩筆土地亦有高低落差等情，為兩造所不爭執，並經核閱系爭土地等上開各土地之登記謄本、地籍圖及現場照片（原審卷第 6、86至91頁及本院卷二第13至66、99至109 、163 至181 頁）等證據確認無訛，並經本院會同兩造及地政事務所人員前往現場勘驗屬實，而製有勘驗筆錄及附圖方案一、二、三（原審卷第83至84、100 至101 頁及本院卷二第79至81、85至86頁）在卷可稽。

2.承上，如將系爭土地以如附圖方案三即附表二所示分割方法分配予各共有人。亦即，將編號80(A)部分、面積 1966.13平方公尺之土地，分歸由王黃素好、王貞傑依應有部分之比例維持共有；復將編號80(B)部分、面積3903.15 平方公尺之土地以及編號80(E)部分、面積479.64平方公尺之土地，均分歸由國堡公司、南星公司依應有部分之比例維持共有；並將編號80(C)部分、面積66.29 平方公尺之土地，分歸由陳于君所有；另將編號80(D)部分、面積343.63平方公尺之土地，分歸由兩造依應有部分之比例維持共有，以為私設巷道之用。則該分割方案係以系爭土地中間之倒L 型柏油道路為界，將屬同一家族、企業之陳于君、國堡公司、南星公司所分得土地均集中於南段，另將系爭土地北側分歸由具母子關係之王黃素好、王貞傑維持共有，核與系爭土地之使用現況大抵相符。又部分土地維持共有之狀態，亦能避免土地細分之問題，並不致因土地之分割而形成袋地。另兩造所分得土地之面積亦與其等之應有部分比例相當，對各共有人並無不利之情。再者，關於系爭土地周圍鄰地之所有權歸屬，同段81、85、85-1地號土地之所有人均為王黃素好之夫、王貞傑之父王振廣所有，至陳于君則為同段89地號土地之共有人，且同段92地號土地則係王貞傑及陳于君所共有，另同段109 地號土地則由國堡公司法定代理人陳文武、陳于君與王貞傑等人所共有，又同段140 、969 地號土地俱為國堡公司法定代理人陳文武單獨所有等情，有上開各土地之登記公務用謄本各1 份（本院卷二第21至65頁）存卷可佐。是以此方式分割系爭土地，有助於各共有人就所分得土地與同具所有權之鄰地合併利用，利於土地之整體規劃使用。況且，依此方式分割後之結果，不致出現難以使用之畸零地，有助於土地之妥善利用及管理，復無分割困難或特別損害他人權益之情形。此外，附圖方案三之「說明」欄固記載：「80(A) +80(E) =4382.79 平方公尺」，然核屬誤繕，應更正為：「80(B)+80(E)=4382.79平方公尺」，附此敘明。

3.至如附圖方案一之分割方案，係以縱向方式分割系爭土地，倘依此分割方式，則系爭土地內之前開倒L 型柏油道路將劃歸國堡公司、南星公司取得之土地範圍內，致使該方案之編號A 部分土地將形成袋地，對分得此部分土地之王黃素好、王貞傑，尚非公平。又如附圖方案二所示分割方法，雖劃有編號f 部分之前開倒L 型柏油道路，使各共有人不致因土地分割而使部分土地形成袋地，然依此分割方案，陳于君及國堡公司、南星公司係分別分配編號E 、A 、D 部分之土地，無法與其等所有或同一家族、企業所有周圍鄰地相連接以統合利用，並與系爭土地之使用現況未能相符，難認屬允洽之分割方案，與如附圖方案一之分割方法，同為本院所不採。

4.王黃素好、王貞傑雖均辯稱：系爭土地東北側地勢陡峭、高地落差大，不利於建築開發利用，原物分配顯有困難，應予變價分割等語（本院卷一第96、97頁）。茲系爭土地如附圖方案三編號80(A)部分之土地與其餘部分之土地係呈70度之陡坡，地勢高低約有20公尺之落差，且與同段50-1、81地號土地間均存有相當之高低落差，有現場照片（本院卷二第99至107 頁）為憑，並經本院前往現場勘驗屬實，固如上述。然民法第824 條第2 項第2 款前段關於：「原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人。」規定之適用，必於原物分配有困難時，始得變賣共有物而以價金分配於各共有人。蓋就不動產之分割，係以原物分配為原則，變價分割為例外。關於實務上常見變價分割之情形，例如共有透天厝之裁判分割，因實際上甚難以「平行分配各樓層」或「垂直切割各空間」等方式為原物分割，故多以變賣方式分割建物；又於耕地經分割後各共有人所分得面積未達0.25公頃，且不符農業發展條例第16條第1 項但書各款規定之例外情形之場合，因無法為原物分配，斯時多選擇依上開規定將耕地予以變價分割。經查，系爭土地雖有前述地形陡峭之情形，惟經遍閱全卷，實無何「原物分配顯有困難而無法原物分割」之情節。況且，自前開部分土地現由王黃素好、王貞

傑種植芒果以使用、收益等情以觀，益徵難認有何其等所稱不便開發、利用之情。準此，王黃素好、王貞傑此部分所辯，與本院前開說明未符，尚難憑採。

5.從而，經本院斟酌兩造間之利害關係、現況使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用、兩造就分割方法之意願及上述各方案之分割方法等各節後，認系爭土地並無原物分配顯有困難，而應為變價分割之情形。因認系爭土地應分割如附圖方案三即附表二所示，較符合共有物分割之公平、經濟及公益等原則，且屬適當、允洽。

七、綜上所述，經本院審酌系爭土地並無原物分配顯有困難，而應為變價分割之情，以及系爭土地之使用現況等前開各情後，認系爭土地應分割如附圖方案三即附表二所示。原審所為之分割方法與本院上開說明未符，容有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄，另行判決如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。又請求分割共有物事件本具非訟事件之性質，系爭土地既因兩造無法於訟爭前達成分割協議，陳于君因而提起本訴，縱本院認其請求分割共有物為有理由，然兩造既均因系爭土地之分割而互蒙其利，自應由兩造按如附表一所示應有部分之比例分擔本件訴訟費用，爰諭知如主文第3項所示，併此敘明。

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78條、第80條之1 、第85條第1 項，判決如主文。

中　華　民　國　108　年　6　月　12　日

民事第一庭　審判長法　官　潘　快

法　官　王碩禧

法　官　劉子健

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　華　民　國　108　年　6　月　12　日

書記官　賀燕花

附表一：

編號	共有人	應有部分
1	國堡亞太高科技媒體園區開發股份有限公司	54350/180000
2	王黃素好	7041/28800
3	王貞傑	3720/60000
4	南星開發股份有限公司	548990/0000000
5	陳于君	620/60000
	合計	1/1

附表二：

編號	地號	80(A)		80（B ）		80（C ）		80（D ）		80（E ）	
	共有人	應有部分	面積	應有部分	面積	應有部分	面積	應有部分	面積	應有部分	面積
1	國堡亞太高科技媒體園區開發股份有限公司	X		43480/98379	3903.15（依應有部分比例	X	X	54350/180000		43480/98379	479.64（依應有部分

（續上頁）

<table>
<tr><td rowspan="2">2</td><td rowspan="2">南星開發股份有限公司</td><td colspan="2" rowspan="2"></td><td>54899/98379</td><td>維持共有有）</td><td></td><td></td><td>548990/0000000</td><td rowspan="5">343.63（依應有部分比例維持共有）</td><td>54899/98379</td><td>比例維持共有）</td></tr>
<tr><td colspan="2">X</td><td colspan="2">X</td></tr>
<tr><td>3</td><td>陳于君</td><td colspan="2"></td><td colspan="2" rowspan="3">X</td><td>1/1</td><td>66.29</td><td>620/60000</td><td colspan="2" rowspan="3">X</td></tr>
<tr><td rowspan="2">4</td><td rowspan="2">王黃素好</td><td>70410/88266</td><td rowspan="2">1966.13（依應有部分比例維持共有）</td><td rowspan="2">X</td><td rowspan="2">X</td><td>7041/28800</td></tr>
<tr><td>5</td><td>王貞傑</td><td>17856/88266</td><td>3720/60000</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">合計</td><td>1/1</td><td>1966.13</td><td>1/1</td><td>3903.15</td><td>1/1</td><td>66.29</td><td>1/1</td><td>343.63</td><td>1/1</td><td>479.64</td></tr>
<tr><td colspan="10">6758.54</td></tr>
</table>