臺灣臺南地方法院民事判決

107年度簡上字第274號

上　訴　人　陳倨篁
訴訟代理人　許世烜律師
複代理人　楊家明律師
視同上訴人　陳榮章
訴訟代理人　陳隆進
視同上訴人　陳練
訴訟代理人　陳春美
視同上訴人　陳總亞
訴訟代理人　彭維慶
被上訴人　陳水金
訴訟代理人　黃厚誠律師
　　莊承融律師
受　訴　訟
告　知　人
即抵押權人　洪玉珍

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對民國107年8月27日本院新市簡易庭106年度新簡字第140號第一審判決提起上訴，經本院於民國108年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

原判決附表二更正如本判決附表二所示。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人陳水金（下逕稱陳水金）起訴主張：兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），各人應有部分如附表一所示，兩造間無不分割之契約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，因無法協議分割，依民法第823條第1項、第824條第2項第1款及第3項規定，請求將系爭土地分割如附圖一所示，即編號(A)部分由上訴人陳倨篁（下逕稱陳倨篁）取得；編號(B)部分由視同上訴人陳總亞（

下逕稱陳總亞）取得；編號(C)部分由視同上訴人陳榮章（下逕稱陳榮章）取得；編號(D)部分由視同上訴人陳練（下逕稱陳練）取得；編號(E)部分由陳水金取得等語。原審為陳水金勝訴之判決，陳倨篁不服，提起上訴。陳水金答辯聲明求為判決：上訴駁回。

二、陳倨篁則抗辯略以：

(一)按共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第823條第1項前段所規定；但因物之使用目的不能分割者，不在此限，同條項但書亦定有明文。該但書規定，旨在增進共有物之經濟效用，如已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內，最高法院95年度台上字第150號判決意旨參照。系爭土地西側有河道經過，應與道路同，屬於因物之使用目的而不能分割。又原審判決將系爭土地如附圖二所示(甲)位置之鹽水坑溪河道部分全部分配予陳倨篁，其餘共有人未受到分配，與民法第824條第4項規定有違。

(二)又按公用地役關係並非私法上之權利，乃私有土地而具有公共用物性質之法律關係，與民法上地役權之概念有間，並不以登記為成立要件，倘私有土地具有公用地役關係存在時，土地所有權人行使權利，即應受限制，不得違反供公眾使用之目的，排除他人之使用，最高法院88年度台上字第698號判決意旨參照。系爭土地上河道部分自伊有記憶以來即已存在，具公用地役關係，應由全體共有人共同負擔該所有權受限制之不利益，原審判決將河道部分全部分配予陳倨篁，違反共有物分割之公平性及增進共有物之經濟效用。

(三)陳水金所提之分割方案中，陳倨篁分得之土地形狀最畸形、最不利、最不公平。

(四)如陳倨篁於上訴聲明所提原物分割之方案未獲採納，請求准予將系爭土地變價分割。

(五)上訴聲明求為判決（見本院卷第219至220頁）：

1.先位聲明：⑴原判決廢棄；⑵若附圖二所示(甲)位置並非耕地，則請求系爭土地將附圖二所示(甲)位置、面積263平方公尺分割由全部共有人依應有部分比例維持共有，(甲)位置以外其餘土地則依附圖一所示位置分割：編號(A)部分由陳倨篁取得、編號(B)部分由陳總亞取得；編號(C)部分由陳榮章取得；編號(D)部分由陳練取得；編號(E)部分由陳水金取得。

2.備位聲明：⑴原判決廢棄；⑵若本院不採先位聲明之分割方案，則請求變價分割系爭土地。

三、陳榮章、陳練、陳總亞均表示：原審判決之分割方案符合多年來各共有人之分管使用狀態，且可使各共有人各自分得部分與渠等所有之其他鄰地毗連合併使用。而陳倨篁上訴先位聲明中，(甲)位置仍維持共有關係，使法律關係更趨複雜不利使用，況各共有人於系爭土地分管部分，均有多年栽植之果樹等高價值作物或地上物，不同意陳倨篁上訴備位聲明之變價分割方案等語。均聲明：上訴駁回。

四、得心證之理由：

(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，各人應有部分如附表一所示，又系爭土地西側雖有河道經過，但系爭土地仍由各共有人分管使用中，並未有因使用目的不能分割之情，另系爭土地亦無因契約訂有不分割之期限，則陳水金請求分割系爭土地，核屬有據。

(二)次按共有物之分割，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，命為下列之分配：1.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。2.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；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共

有人，民法第824條第1項、第2項定有明文。查兩造迄今既無法就系爭土地分割方法達成協議，則共有人請求裁判分割系爭土地，法院自應依上開規定，斟酌各共有人之意願、共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等一切情狀，決定公平、合理及合乎法令之分割方法，分割系爭土地。經查：

1.系爭土地東北側、東側、西側均無道路可供通行、北側有道路可供通行、南側有陳水金興建之建物及水泥地可連接同段158 地號土地，再接連對外道路，西側有鹽水坑溪經過等情，業經原審會同地政事務所測量人員至現場勘驗無訛，有勘驗筆錄、現場照片及臺南市玉井地政事務所106年3月21日所測量字第1060028786號函所檢附之土地複丈成果圖附卷可參外（見原審卷一第147頁至149頁、第171至183頁），復為兩造所不爭執，堪認為真實。

2.附圖一所示之分割方案除陳倨篁不同意外，系爭土地之其餘共有人均同意採行附圖一之分割方案，且陳倨篁應有部分僅為19310/49743，有系爭土地土地登記第一類登記謄本附卷可查（見原審卷一第263頁至265頁），堪認附圖一所示分割方案為多數共有人且占多數應有部分之共有人所同意。

3.比較附圖一與陳倨篁於本院所提先位聲明之原物分割方案：附圖一之分割方案與系爭土地共有人原來分管位置相近，陳榮章、陳練所分得之土地形狀較為方正，有利耕作，又陳倨篁及陳總亞取得之編號(A)、(B)部分土地均得藉系爭土地北側道路對外通行、陳榮章取得之編號(C)部分土地可與陳榮章所有之同段156-17地號土地合併使用，而得對外通行、陳練及陳水金取得之編號(D)(E)部分土地得藉系爭土地南側水泥地連接其等為共有人之同段158地號土地對外通行；而陳倨篁於本院所提先位聲明之原物分割方案，除附圖二所示(甲)位置、面積263平方公尺分割由全部共有人依應有部分比例維持共有外，其餘土地之分割方式與附圖一大致相同，但若附圖二所示(甲)位置分割由全部共有人依應有部分比例維

持共有，非但違反其餘共有人之意願，不利該部分土地之經濟利用，無法一次解決紛爭，徒使法律關係複雜化，日後仍有另訴請求裁判分割共有物之可能。

4.再者，陳倨篁分得編號(A)部分之西北側界址、陳總亞分得編號(B)部分之東北側界址、陳水金分得編號(E)部分之南側界址較崎嶇，然此乃系爭土地原來界址，並非附圖一分割方案所導致，況陳倨篁於本院所提先位聲明之原物分割方案亦有同樣情形，故此情形應就共有人未能按其應有部分受分配部分，為金錢補償（詳後述），尚難以此認附圖一之分割方案不足憑採。

5.另現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。陳倨篁備位聲明請求將系爭土地予以變價分割云云，惟查系爭土地並無原物性質上無法分割或分割將減損其價值等情形，揆諸前揭最高法院判決意旨，應認陳倨篁此部分聲明亦無理由。

6.依上，系爭土地分割如附圖一所示，堪認最能兼顧兩造權益，且最有助於系爭土地分割之整體效益。

7.陳倨篁雖請求函詢行政院農業委員會說明附圖二所示(甲)部分是否為耕地，惟附圖二(甲)部分由全體共有人維持共有之

原物分割方案，業據本院認定不可採如前述，此部分自無調查之必要，附帶敘明。

(三)另共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判例參照）。陳倨篁雖以：原審判決之分割方案，將河道部分全部分配予伊，且土地形狀最畸形，對其不公平云云。然原審業已將附圖一所示分割方案，就各共有人分得土地之價值及應否找補乙節，送請長信不動產估價師聯合事務所鑑定，以分割後各土地之宗地、道路條件等個別影響因素進行分割方案評估，以選取比準地之方式，採用估價方法評估比準地之土地價格，計算分割方案之價值差額，並依分割方案各分配位置之價值進行找補金額試算，且系爭土地河道部分是否有因臨河道以致易於損失而造成價值之減損，不動產估價師係依現況勘察之農作物種植情形分析，其河道影響差異不大，然仍有造成價值減損之疑慮，若溪水高漲可能造成之影響，已於「其他影響因素」酌予修正，認陳倨篁及陳榮章分配價值較權利範圍價值減少，陳總亞、陳練及陳水金之分配價值權利範圍價值增加等情，有上開長信鑑定報告書及長信不動產估價師聯合事務所107年5月2日長南估字第10701002號函可稽（見原審院卷二第203至205頁），並認該鑑定價格應屬客觀可採，爰於判決中命兩造各應補償及受補償之金額如附表二所示（原審判決附表二誤載，應予更正，詳後述），業已斟酌上開情形，對陳倨篁為適當之補償。

(四)綜上，本院認為原審判決採用附圖一所示之分割方法，尚屬公平適當，且無違反法令情形，得援用之，陳倨篁本件先位

聲明所提原物分割方案及備位聲明所提變價分割方案，均非適當，為不可採。

五、綜上所述，陳水金依民法第823條第1項本文及第824條第2項第1款、第3項規定請求分割系爭土地，並無不合。原審判決所定分割方法，尚屬公平、適當及合法，應予維持。上訴意旨指摘原判決所定分割方法不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上開長信不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書就兩造應互相找補之金額記載有誤，業據該事務所更正後重新提出估價報告書，原判決附表二部分誤引用更正前估價報告書作成之找補金額配賦表，係屬顯然錯誤之記載，應併予更正。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後認於判決結果無影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

民事第五庭　審判長法　官　王淑惠

法　官　羅郁棣

法　官　許嘉容

以上正本係照原本作成。

本裁定不得抗告。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　14　　日

書記官　陳杰瑞

附表一：		
編號	土地所有權人	應有部分比例
1	陳榮章	18分之1

（續上頁）

2	陳練	18分之1
3	陳水金	11054分之1850
4	陳總亞	3分之1
5	陳倨篁	49743分之19310

附表二：找補金額（單位新臺幣）

編號	姓　名	應補償金額	受補償人及金額
1	陳總亞	應提供補償 共40,876元	陳倨篁受補償 38,334 元 陳榮章受補償 2,542 元
2	陳練	應提供補償 共6,811元	陳倨篁受補償 6,387 元 陳榮章受補償 424 元
3	陳水金	應提供補償 共20,522元	陳倨篁受補償 19,246 元 陳榮章受補償 1,276 元

附註：
陳倨篁受補償總金額63,967元
陳榮章受補償總金額4,242元