臺灣雲林地方法院民事判決

108年度簡上字第64號

上　訴　人	李樹壇
訴訟代理人	侯諭謙
視同上訴人	李清沂
	李桐村
	李丁順
	李茂昌
	李茂生
	李瑞濱
上　一　人	
訴訟代理人	曾阿勤
視同上訴人	李龍文
	李陳坐
上　一　人	
訴訟代理人	李清培
上二人共同	
訴訟代理人	侯諭謙
視同上訴人	李學賢
	李月秀
	李正合
	李宗保
	李欣翰
	李詳德
上五人共同	
訴訟代理人	蔡憲宗
視同上訴人	李金抱
	李金湖
	李文豐
	李金房
	李冠杰
	李品稼

被　上訴人　永欣租賃股份有限公司
法定代理人　蘇東榮
訴訟代理人　李東翰
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國108 年7 月31日本院北港簡易庭第一審判決（106 年度港簡字第59號）提起上訴，本院於109 年3 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於後開第二項土地之分割方法部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○號、面積二九0九平方公尺土地，以雲林縣北港地政事務所民國一0八年四月十二日土地複丈成果圖（分割方案丁）所示方法分割，即：

㈠編號1部分面積一九九七點四0平方公尺土地，分歸上訴人李樹壇及視同上訴人李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李學賢共同取得，並按上訴人李樹壇應有部分十二分之一、視同上訴人李陳坐應有部分四分之一、視同上訴人李文豐應有部分四十八分之一、視同上訴人李金房應有部分四十八分之一、視同上訴人李冠杰應有部分四十八分之一、視同上訴人李桐村應有部分十六分之一、視同上訴人李丁順應有部分十六分之一、視同上訴人李龍文應有部分十六分之一、視同上訴人李品稼應有部分十二分之一、視同上訴人李茂昌應有部分八分之一、視同上訴人李茂生應有部分八分之一、視同上訴人李學賢應有部分十二分之一之比例保持共有。

㈡編號2部分面積一四三點八五平方公尺土地，分歸視同上訴人李瑞濱取得。

㈢編號3部分面積一二一點八六平方公尺土地及編號7部分面積二0點八九平方公尺土地，均分歸視同上訴人李清沂取得。

㈣編號4部分面積一二二點三七平方公尺土地，分歸視同上訴人李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德共同取得，並按視

同上訴人李月秀應有部分六分之一、視同上訴人李正合應有部分六分之一、視同上訴人李宗保應有部分二分之一、視同上訴人李欣翰應有部分十二分之一、視同上訴人李詳德應有部分十二分之一之比例保持共有。

㈤編號5部分面積四二八點二四平方公尺土地，分歸視同上訴人李金湖、李金抱共同取得，並依應有部分各二分之一之比例保持共有。

㈥編號6部分面積二0點三九平方公尺土地，分歸被上訴人取得。

㈦編號8部分面積五四平方公尺土地，分歸兩造按原應有部分比例維持共有，作為道路使用。

視同上訴人李瑞濱應補償上訴人李樹壇及視同上訴人李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李學賢如附表所示之金額。

第一、二審訴訟費用，由兩造依原應有部分之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查被上訴人起訴請求分割兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段○○○ ○○○○號、面積2,909平方公尺土地（下稱系爭土地），其訴訟標的對於全體共有人必須合一確定，經原審判決准予原物分割後，由原審被告李樹壇1人提起上訴，其上訴效力應及於同造之李清沂、李龍文、李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李瑞濱、李陳坐、李學賢、李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德、李金抱、李金湖、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼（下合稱李清沂等人），應列李清沂等人為本件之視同上訴人，先予敘明。

二、視同上訴人李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李學賢、李金抱、李金湖、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼均未於言

詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，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：系爭土地為兩造所共有，應有部分詳如土地登記謄本權利範圍欄所載。兩造間並無不可分割之協議，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟因無法協議分割，為此起訴請求裁判分割。因系爭土地分割後被上訴人僅能分得20.78 平方公尺土地不能建築使用，不願分得畸零地，希望以金錢找補，請求依雲林縣北港地政事務所民國108 年4 月12日土地複丈成果圖分割方案丙（即原審判決附圖分割方案丙- 所有權人變更，下稱丙案）所示方法分割。又坐落系爭土地上門牌號碼雲林縣○○鄉○○村○ 鄰○○路○○號建物係被上訴人、原審被告李林金枝及視同上訴人李月秀、李正合、李宗保共有，為使房地產全一致，請准予分割（就此部分經被上訴人提起上訴後，撤回上訴，而原審被告李林金枝及視同上訴人李月秀、李正合、李宗保均未上訴，業已確定）。並聲明：兩造共有系爭土地，依丙案所示方法分割。

二、上訴人及視同上訴人之陳述：

㈠、上訴人李樹壇：

1、主張依雲林縣北港地政事務所108 年4 月12日土地複丈成果圖分割方案丁（即原審判決附圖分割方案丁- 所有權人變更，下稱丁案）分割，依丙案分割需找補之金額太多，不希望補償太多。

2、被上訴人乃係於強制執行程序中承受而取得系爭土地之應有部分，而被上訴人於起訴狀載明系爭土地獨自分割雲林縣○○鄉○○路○○號建物所坐落之土地部分及其他部分保持原共有狀態，就此而言，被上訴人就系爭土地分割前之使用現況甚為清楚，其權利之行使乃限於與丙案所示編號4 等共有人共用該部分土地。依丁案分配後，無論土地權利之利用價值或交換價值，皆優於其分割前之狀況，則依丁案分割對被上訴人並無不利之情形。

3、若依丙案分割，分得編號1部分之共有人，超過其就系爭土地之持有利用乃繼承祖先所建之祖厝及土地範圍，對該共有人並無實益。又系爭土地坐落雲林縣口湖鄉之區域，通常為所有權人長期持有而未有不動產交易之情形，故經濟效用上少難行使其交換價值。原審所為判決，無異造成上訴人等財產上之損害以價金補償而使被上訴人得其利益，且本案僅分得丙案編號1之部分共有人等蒙受其害，難謂公平經濟。

4、系爭土地面積2,909平方公尺，東西寬南北長各約50公尺，各共有人分配後土地位置不同，有正臨雲林縣143縣道、有分割後為裏地等區別，顯然價格上有所差異。原審依公告現值酌定，原持分比例價格及取得分配後之土地價格為分配及補償，實屬不當。

5、系爭土地共分多五大區域位置，分別各自管領建築、使用，且歷經數十年，足證共有人間存有土地分管契約，抑或為不爭之事實使用狀態。固丙案所示編號7之部分未為道路使用之約定，且就事實狀態而言，如丙案所示編號3及編號4分配之共有人等，從其分割前之使用狀況無使用編號7為道路之必要，依丙案分割後之情況亦同。故原審就丙案所示編號7認定為道路，理由尚不具備。況原審判決令被上訴人就該部分受價金補償而未與全體共有人維持共有，乃係就該編號7之土地為分割，故此部分理由矛盾且有違其所採之判例意旨。

6、系爭土地之共有人歷經數十年均各自使用如現況所示之區域，對於本件分割共有物案件不甚清楚，丙案所示編號1部分之共有人，在系爭土地分割後渠等之面積雖有所增加，惟原土地使用狀態乃繼承祖厝之建築基地並未作他用，故觀念上乃無益且為財產損害。倘依原審判決確定後將來執行之情況，不難預見視同上訴人李陳坐歲數之人（00年出生）年邁且無經濟能力，令其價金補償被上訴人，難謂法院裁判分割之結果無責難當事人之情事，且甚難執行。為合符現行法律且顧及當事人之認知感情，應衡量原有狀態定為分割及分配方

法。

㈡、視同上訴人李龍文、李陳坐：同上訴人李樹壇之主張。

㈢、視同上訴人李清沂：請求依丁案分割。

㈣、視同上訴人李瑞濱：請求依丁案分割，希望分割後面積不要增加，依照應有部分面積分割就好。

㈤、視同上訴人李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德：請求依丁案分割。因為共有人多數不願意拿錢出來補償。被上訴人分到的土地也是空地，被上訴人希望現金補償而不要分得土地，但因此共有人必須拿錢出來，共有人全部不同意，全部贊成丁案。

㈥、視同上訴人李學賢於原審曾到庭表示：這是百年老宅，希望可以維持共有。

㈦、視同上訴人李茂生於原審曾到庭表示：其他共有人有向我父親借貸，要以土地抵償。

㈧、視同上訴人李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李樹壇曾於106年11月23日向原審共同提出同意書，表示希望系爭土地分割後，仍維持共有。

㈨、視同上訴人李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德曾於106年11月23日向原審共同提出同意書，表示希望系爭土地分割後，仍維持共有。

㈩、其餘視同上訴人則未於原審或本案調解程序或言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原審判決兩造共有之系爭土地，分割如丙案所示，即㈠編號1部分面積2,017.80平方公尺土地，分歸上訴人李樹壇及視同上訴人李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李學賢共同取得，並按上訴人李樹壇應有部分12分之1、視同上訴人李陳坐應有部分4分之1、視同上訴人李文豐應有部分48分之1、視同上訴人李金房應有部分48分之1、視同上訴人李冠杰應有部分48分之1、視同上訴人李桐村應有部分16分之1、視同上訴人李丁順應有部分16分之1、視同上訴人李龍文應有部

分16分之1 、視同上訴人李品稼應有部分12分之1 、視同上訴人李茂昌應有部分8 分之1 、視同上訴人李茂生應有部分8 分之1 、視同上訴人應有部分12分之1 之比例保持共有。㈡編號2 部分面積143.85平方公尺土地，分歸視同上訴人李瑞濱取得。㈢編號3 部分面積121.86平方公尺土地及編號6 部分面積20.89 平方公尺土地，均分歸視同上訴人李清沂取得。㈣編號4 部分面積122.36平方公尺土地，分歸視同上訴人李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德共同取得，並按視同上訴人李月秀應有部分6 分之1 、視同上訴人李正合應有部分6 分之1 、視同上訴人李宗保應有部分2 分之1、視同上訴人李欣翰應有部分12分之1 、視同上訴人李詳德應有部分12分之1 之比例保持共有。㈤編號5 部分面積428.24平方公尺土地，分歸視同上訴人李金湖、李金抱共同取得，並依應有部分各2 分之1 之比例保持共有。㈥編號7 部分面積54平方公尺土地為道路，分歸上訴人李樹壇及視同上訴人李清沂等人共同取得，並按如原審附表一所示應有部分比例保持共有；上訴人李樹壇及視同上訴人李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李學賢、李瑞濱應補償被上訴人如原審附表二所示之金額。被上訴人其餘之訴駁回（此部分經被上訴人提起上訴後，撤回上訴，業已確定）。上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決廢棄；兩造共有系爭土地依丁案所示方法分割。被上訴人則聲明：上訴駁回。

四、法院之判斷：

㈠、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；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；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，命以原物分配於各共有人，民法第823 條第1 項、第824 條第1 項、第2 項第1 款前段分別定有明文。被上訴人主張系爭土地為兩造所

共有，應有部分詳如土地登記謄本所載之權利範圍欄所示，共有人間並無不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟無法達成協議分割等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本為證，並經原審現場履勘明確，製有勘驗筆錄在卷可稽，再徵之被上訴人主張以丙案所示方法分割，而上訴人李樹壇及視同上訴人、李清沂、李龍文、李瑞濱、李陳坐、李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德主張以丁案所示方法分割情節以觀，顯見系爭土地之分割不能以協議決定，足認兩造無法達成協議分割，是被上訴人以系爭土地之共有人間不能達成分割協議，訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有據，應予准許。

㈡、復按分割共有物，以消滅共有關係為目的。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（如為道路）或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度臺上字第1831號、96年度臺上字第108 號判決意旨參照）。又裁判上定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、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有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院98年度臺上字第2058號、96年度臺上字第108 號判決意旨參照）。經查：

1、系爭土地略呈西側較寬、東側較窄之梯形，東側面臨約3.6米道路，其中路寬約1.8 米（含系爭土地54平方公尺），溝渠寬1.8 米（其上已鋪設柏油路面）、南側面臨約5 米寬道路、西側面臨大排水溝，且系爭土地上有上訴人及視同上訴人李正合、李宗保、李清沂、李瑞濱、李龍文、李桐村、李丁順、李學賢、李陳坐、李茂昌、李茂生居住使用之建物，部分土地為空地等情，經原審到場履勘明確及囑託雲林縣北港地政測量屬實，並有勘驗筆錄、地籍圖謄本、現場圖、現

況照片附卷可參。

2、本院審酌系爭土地採用丙案或丁案所示方法分割，其區別僅在於被上訴人是否在系爭土地分割後分得土地或由上訴人及視同上訴人李陳坐等人補償被上訴人未受分配之部分。而系爭土地之多數共有人已依以其等之應有部分在該土地上興建建物並使用，丙案所示分割方法乃將被上訴人未受分配之土地分配予上訴人及視同上訴人李龍文、李桐村、李丁順、李茂昌、李茂生、李瑞濱、李陳坐、李學賢、李文豐、李金房、李冠杰、李品稼等人取得，並由渠等以金錢補償之，然經上訴人及視同上訴人李龍文、李陳坐到庭均明白表示渠等無法負擔該補償金額，亦不願補償等語，顯見該受分配之面積對渠等而言係多餘之面積，由渠等取得該部分之面積並無實益。再考量被上訴人係以聲請強制執行債務人即原共有人李立堂之所有門排號碼為雲林縣○○鄉○○路○○號房屋之應有部分7分之1及其坐落之系爭土地應有部分140分之1，而由被上訴人承受而取得，有本院105年9月22日之不動產權利移轉證書在卷可考，益徵被上訴人在承受取得系爭土地之應有部分時，亦能知悉若起訴請求分割系爭土地，以原物分割者其所能分得之位置應係在該建物坐落位置，且取得之土地面積小，依公平誠信原則由被上訴人以原物分割分得該建物坐落之位置而承受其已既知之不利益，較為公平，並符合系爭土地之使用現況。再者，上訴人及視同上訴人李龍文、李陳坐、李清沂、李瑞濱、李月秀、李正合、李宗保、李欣翰、李詳德均表示希望以丁案分割，是系爭土地依丁案所示方法分割，可將多數共有人分配給符合該區域現況之人，而符合使用現況，並能兼顧各共有人之公平利益，盡可能調和共有人應有部分應受分配之土地面積能與實際分得之面積相符，符合經濟效用，且已考量各共有人依應有部分比例所分得土地之面積、位置、使用現況及臨路範圍作適當分配，合乎公平，故認系爭土地依丁案所示方法分割為可採，爰判決如主文第2項所示。

㈢、再按以原物為分配時，如共有人中，有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。又按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之，最高法院57年臺上字第2117號判決意旨可資參照。經查，兩造共有系爭土地，應有部分詳如土地登記謄本權利範圍欄所載，因採丁案所示方法分割，將致上訴人李樹壇及視同上訴人李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李學賢、李瑞濱所分得之面積各增減為如丁案面積增減欄所示，依上開說明，渠等間自有就分得土地價差予以相互補償之必要。本院審酌系爭土地位於雲林縣口湖鄉，土地使用分區為鄉村區乙種建築用地，屬典型之農村聚落型態，該地居民呈老年化狀態，人口外流情況十分明顯，市況不繁華，生活機能尚可等情，且甫於105 年6 月20日經本院104 年度司執字第21089 號強制執行程序拍賣，由被上訴人以新臺幣（下同）216,000 元承受取得系爭土地140 分之1 之應有部分，以登記面積換算，每平方公尺約為10,395元，而系爭土地於106 、107 、108 年度之公告土地現值均為每平方公尺14,300元等情，認每平方公尺以系爭土地公告土地現值14,300元為金錢補償之計算標準，應屬合理，故應互相金錢找補金額詳如附表所示。是視同上訴人李瑞濱應支付如附表所示之補償金額，並由上訴人李樹壇及視同上訴人李陳坐、李文豐、李金房、李冠杰、李桐村、李丁順、李龍文、李品稼、李茂昌、李茂生、李學賢按如附表所示之金額受領，爰判決如主文第3 項所示。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。本院雖認上訴人之上訴為有理由，惟查，本件係因分割共

有物而涉訟，係必要共同訴訟，兩造本可互換地位，本件被上訴人起訴雖於法有據，但上訴人之應訴實因訴訟性質所不得不然，故所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是以本院認本件第一（已確定部分除外）、二審之訴訟費用應由兩造按其等原應有部分之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、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1852，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

民事第一庭　審判長法　官　冷明珍

法　官　蔡碧蓉

法　官　吳福森

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　25　　日

書記官　邱明通

附表：（金額：新臺幣）

受補償之人及受補償金額	應補償之人及應負補償金額
	視同上訴人李瑞濱
視同上訴人李陳坐	3,861元
視同上訴人李文豐	286元

（續上頁）

視同上訴人李金房	286元
視同上訴人李冠杰	429元
視同上訴人李桐村	1,001元
視同上訴人李丁順	1,001元
視同上訴人李龍文	1,001元
視同上訴人李品稼	1,287元
視同上訴人李茂昌	2,002元
視同上訴人李茂生	2,002元
上訴人李樹壇	1,287元
視同上訴人李學賢	1,287元
合　　計	15,730元