

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上字第599號

上訴人 陳宜涓
訴訟代理人 林世祿律師
被上訴人 傅松雄
傅木筆
傅木柱
傅萬吉
楊重政

受告知人 彰化縣永靖鄉農會

法定代理人 江清勤

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國107年10月9日臺灣彰化地方法院106年度訴字第355號第一審判決提起上訴，本院於108年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○號土地，分割方法如附圖方案所示，即編號甲面積647.01平方公尺土地分歸上訴人取得；編號乙面積1904.77平方公尺土地分歸被上訴人傅松雄取得；編號丙面積2156.80平方公尺土地分歸被上訴人傅木筆取得；編號丁面積1904.76平方公尺土地分歸被上訴人楊重政取得；編號戊面積175.24平方公尺土地分歸被上訴人傅木柱取得；編號己面積830.48平方公尺土地分歸被上訴人傅萬吉取得。

兩造應互為補償如附表二所示之金額。

第一、二審訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。又在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對造能保有原訴

01 訟遂行之成果，本於當事人恆定主義之原則，該讓與人仍為
02 適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，此
03 乃屬於法定訴訟擔當之一種（最高法院101年度台聲字第136
04 7號裁定意旨參照）。經查，本件訴訟繫屬中，傅松雄於系
05 爭土地之應有部分為4分之1，於106年9月22日將應有部分其
06 中1000分之131移轉登記予其女○○○，有土地登記謄本在
07 卷可稽（見原審卷第116至117頁、本院卷第37頁背面、華聲
08 鑑定報告書附件2土地登記謄本），因傅松雄非將應有部分
09 全部移轉，原審亦未裁定准許○○○承當訴訟，且本件共有
10 物最多僅得分割為6筆土地，有彰化縣員林地政事務所（下
11 稱員林地政所）107年1月29日員地二字第1070000646號函及
12 土地登記謄本附卷可按（見原審卷第5、172頁），上訴人亦
13 未追加以○○○為被告，然依前揭說明，此對本件訴訟並無
14 影響，傅松雄仍為適格之當事人。

15 二、被上訴人傅木柱、傅萬吉受合法通知，未於言詞辯論期日到
16 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人聲
17 請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體事項：

19 一、上訴人主張：

20 (一)兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○號、面積7619.06平方
21 公尺土地（下稱系爭土地），共有人應有部分之比例如附表
22 一所示。系爭土地並無不能分割之事由，兩造間亦未訂有不
23 分割之特約，且就分割方法不能達成協議。爰依民法第823
24 條第1項、第824條第2項規定，提起本訴，請求裁判分割系
25 爭土地。

26 (二)對華聲企業發展鑑定顧問有限公司（下稱華聲公司）107年8
27 月30日（107）華聲字第15379號函及其107年7月27日報告書
28 ，意見分述如下：

29 1.華聲公司估價不客觀，臨路之土地和無路之土地一坪僅價
30 差1,800元。

31 2.附圖編號A、B和基準地編號C相比，編號B面寬臨路部分較

寬，而A深度較淺，理應調高價格，但卻未調整。

3.上訴人分到的F乃完全無路之最裏地，但卻和編號D同等調降百分之15，實不公平，尤其上訴人拿這一點點補償，日後即可能喪失通行權之請求。

4.且鑑定報告27頁中之調整因素只有三種即「宗地條件」、「道路條件」、「其他」，但28頁卻有五種，其中「公共設施接近條件」、「周邊環境條件」為何呢？未見說明，即同等對待？

5.本件因有被上訴人傅木筆之農舍，分割後若未辦理解除套繪，則每一筆宗地均要註明其農舍之建號，如此必會影響每筆土地之交易價格，而解除套繪也要花錢，但鑑定報告中也未以「其他」因素調降。

(三)本件為都市計畫外土地，不須解除套繪即能分割，請求按上訴人於本院所提方案，即員林地政所108年2月1日測量之複丈成果圖（下稱附圖）分割，分配各共有人，並依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）補充鑑價結果補償各共有人。

二、被上訴人方面：

(一)傅木筆陳稱：於原審請求依原判決附圖所示方案分割系爭土地，並同意華聲公司鑑價報告，伊於80年間在系爭土地上興建農舍時已徵求其他共有人之同意，且農業用地興建農舍辦法第12條關於農業用地套繪管制及申請解除套繪管制之規定係在90年4月26日及102年7月1日發布施行，其他共有人分得之土地會被地政機關註記「提供興建農舍之用地」係因伊興建農舍後新法令發布施行所致，並非伊興建農舍之行為所致，是其他共有人所分得之土地被地政機關套繪管制之不利益自不應由傅木筆承擔，從而本件自無函請鑑定人以「其他」因素調降其他共有人分得土地之價格之必要。嗣於本院到庭改稱同意上訴人分割方案，但補償金額愈少愈好等語（本院卷第53、88頁）。

(二)楊重政陳稱：同意傅木筆在原審之分割方案。於本院改稱同

01 意上訴人分割方案等語（本院卷第37、53、56頁背面），並
02 具狀表同意。

03 (三) 傅萬吉未於言詞辯論期日到場，據其在原審到場稱：不同意
04 分割，不同意傅木筆的分割方案。

05 (四) 傅松雄於本院到庭陳稱伊亦不同意上訴人之分割方案，因伊
06 生病且無資金可補償各共有人等語。

07 (五) 傅木柱於原審陳稱：不同意分割，亦不同意傅木筆之分割方
08 案等語。

09 三、本件上訴人主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附
10 表所示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有
11 不分割期限之情形，且兩造無法協議分割之事實，業據其提
12 出土地登記謄本為證，且為被上訴人所不爭執，堪信為真實
13 。上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求
14 分割系爭土地，於法有據，應予准許。

15 四、查系爭土地略呈L形，位處鄉下，各共有人應有部分如附表
16 一所示，其上有已辦保存登記之加強磚造房屋及未辦保存登
17 記房屋各一棟A1，均為傅木筆所有，另有貨櫃屋A1、A2二個
18 ，為傅松雄所有，業經本院及原法院勘驗現場無訛，並製有
19 勘驗筆錄在卷可稽（原審卷第49至50頁、本院卷第37至38頁
20 、77頁背面），復有員林地政所106年7月13日複丈之現況成
21 果圖在卷可按（原審卷第53頁）。又系爭土地為特定農業區
22 農牧用地，依農業發展條例第16條第1項第4款規定最多可分
23 割成6筆土地等情，此有員林地政所107年1月29日員地二字
24 第1070000646號函及土地登記謄本附卷可按（見原審卷第5
25 、172頁）。而農舍套繪部分上訴人自承亦可辦理分割後登
26 記加註（見本院卷第56頁反面），是系爭土地最多僅可分割
27 為6筆土地。按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，
28 而提起分割共有物之訴，應由法院斟酌共有物之性質、共有
29 人之意願、全體共有人之利益、經濟效用等因素，秉持公平
30 原則，而為適當之分配。又按裁判分割共有物，屬形成判決
31 ，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有

01 物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁
02 量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管
03 約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決要旨參照
04 ）。是以，共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共
05 有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人
06 之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法
07 。經查傅木筆於原審主張之方案分割，其分割線筆直，雖大
08 致符合共有人占有之現狀，惟上訴人分得編號F土地，位在
09 最裡面，而分配在編號A最外面之傅萬吉其所有權應有部分
10 比例小於上訴人（上訴人為118/1000，傅萬吉為109/1000）
11 ，對上訴人並不公平。上訴人上訴後，提出如附圖所示分割
12 方案，該分割方案與原審採用之分割方案，差別僅在於將上
13 訴人與傅萬吉分配位置予以對調，其餘共有人分配位置則均
14 相同，本院審酌傅萬吉之應有部分比例小於上訴人，除於原
15 審到場一次表示不同意分割，伊沒有要提出分割方案，希望
16 不分割，再協商等語外（見原審卷第201頁反面筆錄），即
17 未再為陳述或提出任何分割方案，堪認其對採用何分割方案
18 並無意見，再參酌其他共有人意見，如傅木筆在108年7月3
19 日依任何分割方案都沒有意見（見本院卷第87頁反面），之
20 前在本院準備程序亦對上訴人所提如後分割方案表示同意（
21 見本院卷第56頁），審酌共有人傅木筆之二棟建物A1、傅松
22 雄所有貨櫃屋A2、A3現占有使用位置，及到場之共有人除傅
23 松雄表不同意外，楊重政表示傅木筆同意，伊就同意等語（
24 見本院卷第88頁），傅木筆已同意上訴人提出之附圖所示分
25 割方案，應認楊重政亦已同意上訴人所提分割方案，爰審酌
26 逾共有人1/2已同意上訴人之分割方案及全體共有人經濟利
27 益，爰諭知系爭土地之分割方法如附圖所示，即編號甲面積
28 647.01平方公尺土地分歸上訴人取得；編號乙面積1904.77
29 平方公尺土地分歸傅松雄取得（訴訟中移轉其中應有部分一
30 千分之131予其女傅美綺取得）；編號丙面積2156.80平方公
31 尺土地分歸傅木筆取得；編號丁面積1904.76平方公尺土地

分歸楊重政取得；編號戊面積175.24平方公尺土地分歸傅木柱取得；編號己面積830.48平方公尺土地分歸傅萬吉取得，以示公允。

五、查傅木筆曾將其所有系爭土地應有部分設定抵押權予彰化縣永靖鄉農會，有土地登記謄本在卷可按（見原審卷第117頁），抵押權人受訴訟告知未聲明參加訴訟，則依民法第824條之1第2項規定，系爭地號土地上所設定之抵押權，應移存於抵押人即傅木筆分割所得之部分，併予敘明。

六、又分割共有物之訴，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。經查，系爭土地依附圖所示方案分割結果，因兩造分得土地之實際價值，與其所應分配之價值，尚有差距，依上揭說明，自應依民法第824條第3項之規定，互為補償，始符公平。再經本院送請華聲事務所補充鑑定結果，兩造應互相補償金額如附表二所示，有華聲事務所108年4月22日（108）華科字第82404號函及補充鑑定報告在卷可稽（見本院卷第59至71頁），應屬適當可採。爰判決兩造間應相互補償之金額如主文第3項所示。至於傅松雄雖不同意華聲事務所補充鑑定差價補償結果，惟係其無資力補償其他共有人之故，況查系爭土地使用分區為特定農業區農牧用地，臨路條件、公共設施接近條件、周邊環境條件，對農牧用地之價值有所影響，但共有人如分配臨路近之土地，價值較高，自應鑑價補償分配土地位置在後、價值較低土地之共有人，以示公允，而華聲事務所為專業之不動產估價公司，其鑑價補償已審酌各項條件而計算出正確補償金額，應係可採。

七、綜上所述，本院認為系爭土地以如附圖所示之分割方案為宜。原審所採分割方案既有未洽，則上訴人請求將原判決廢棄改判，核屬有據，為有理由。爰將原判決廢棄，改判決如主文第2項之分割方案所示，並依附表二所示互為價金之補償。

八、末按分割共有物之訴，兩造本可互換地位，由任一共有人起

訴請求分割，均無不可。被上訴人起訴雖於法有據，但其餘當事人之應訴實因訴訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由兩造依分割前應有部分之面積，即附表一所示之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第4項所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

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

中 華 民 國 108 年 7 月 17 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 陳 賢 慧
法 官 黃 綵 君
法 官 王 重 吉

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 林玉惠

中 華 民 國 108 年 7 月 17 日

附表一：（共有人應有部分之比例）

彰化縣○○鄉○○段○○號土地			備 註
編號	共 有 人	應 有 部 分 之 比 例	

(續 上 頁)

1	傅松雄	4分之1	訴訟中移轉千分之131 予其女傅美綺
2	傅木筆	4分之1	
3	傅木柱	1000分之23	
4	傅萬吉	1000分之109	
5	楊重政	4分之1	
6	陳宜涓	1000分之118	