

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上字第51號

上訴人 許英科

訴訟代理人 許龍升律師

被上訴人 梁皓翔

梁智修

兼前列梁皓翔、梁智修共同

訴訟代理人 梁宏富

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年7月24日臺灣臺東地方法院105年度訴字第257號第一審判決提起上訴，本院於109年8月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地，應分割為如附圖一方案1所示：編號C部分面積285.99平方公尺及編號D部分面積31.18平方公尺，分歸上訴人取得；編號A部分面積285.98平方公尺及編號B部分面積189.77平方公尺分歸被上訴人共同取得，並按梁皓翔六〇〇〇分之一六七五、梁智修六〇〇〇分之一六七五、梁宏富六〇〇〇分之二六五〇比例維持共有。

第一、二審訴訟費用由上訴人負擔五分之二，餘由被上訴人分別依持有比例六〇〇〇分之一六七五、六〇〇〇分之一六七五、六〇〇〇分之二六五〇負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決參照），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅

屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。本件上訴人起訴請求分割兩造共有坐落臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地，兩造於本院主張之分割方式雖與原審不同，然依上開說明，核屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上之陳述，不生訴訟標的變更之問題，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人即原告（下稱上訴人）許英科於原審起訴主張略以：兩造共有坐落臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），上訴人應有部分為5分之2，兩造間無分管契約或不能分割之情事，共有人間亦無不分割協議存在，因兩造無法協議分割，爰提起本件分割共有物之訴。並主張分割方案如附圖一方案2所示，由上訴人分得A與D部分，被上訴人即被告梁皓翔、梁智修及梁宏富等人（下稱被上訴人）分得B與C部分（下稱方案2），可消除畸零地，分割後之部分可與同為上訴人所有之同段000、000地號土地（下分別稱000、000土地）相連，被上訴人亦可分得方整土地，應屬適當。至於被上訴人主張由其分得如附圖一所示A與B部分，上訴人分得C與D部分（下稱方案1），將使上訴人不得就000、000地號土地為合併利用。被上訴人雖主張若採方案2，將使其所分得之深度不足建築，利用價值大幅減損，然因系爭土地與都市○○道路○○○○段000地號土地，下稱000土地），尚隔同段000地號土地（下稱000土地），本即無法建築。爰依民法第823、824條規定，請求法院裁判分割等語。並聲明：兩造共有系爭土地應按附圖一方案2所示方法分割。

二、被上訴人於原審抗辯略以：上訴人係以脫法行為取得系爭土地應有部分5分之2，已違反刑事法律。附圖一方案2將使上訴人取得土地平均深度增加至27公尺以上，而被上訴人分得之B與C部分則減縮為不及14.5公尺，係對系爭土地既有利用條件之不合理剝奪。再者，附圖一方案2難達60%建蔽率及臨路建築退縮3.3公尺等法定要件，無法為一般居住使用或通常利用，難謂符合共有人利益衡平，有損系爭土地使用價值

01 及經濟效用。反觀附圖一方案1，被上訴人分得之A、B部分
02 雖為裏地，但基地深度、寬度、地形面積等條件均符合日後
03 建築居住日常使用，對鄰地損害最小，兼顧土地利用之本意
04 。況若於分割後，上訴人將分得之C、D部分與000土地辦理
05 合併登記，000土地因建築所需留設法定空地將可置於分得
06 之部分，該筆土地經濟價值效用不減反增等語。並聲明：請
07 求按附圖一方案1所示方法分割。

08 三、原審准予裁判分割，並以使所有權狀態歸於單純，及變動、
09 損害較輕微等，將上訴人之5分之2應有部分，由被上訴人依
10 原應有部分比例取得，並依系爭土地鑑定總價之5分2（計算
11 式： $9,277,164 \times 2/5 = 3,710,866$ ，元以下四捨五入）計算
12 ，分別補償上訴人。上訴人不服提起本件上訴，除援引原審
13 所提主張及陳述外，於本院補陳略以：

14 （一）原審以系爭土地西北方000地號何時能開闢道路尚屬不確
15 定、即使開闢為道路，仍需與000地號所有人協商調整地
16 型或合併使用始可作為建築之用，未來之經濟效益尚屬不
17 確定，若由被上訴人取得，可使所有權狀態歸於單純，作
18 一體性規劃利用，所造成之變動損害較屬輕微，符合經濟
19 效用並能迅速解決紛爭，對於二造均較為有利等語，為將
20 共有物分配予被上訴人3人，並命被上訴人金錢補償上訴
21 人之判決固非無見。

22 （二）按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時
23 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求
24 ，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共
25 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
26 有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金
27 分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他
28 部分變賣，以價金分配於各共有人」（民法第824條第2項
29 ）、「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能
30 按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」（民法第82
31 4條第3項）、「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4項)。綜觀上列法文可知，民法所定分割方法計有(1)原物分配(即按原物之應有部分比例分配、824條2項1款)(2)原物分配兼價金補償(即以原物分配於各共有人，如共有人中有不能按其應有部分比例或價值受分配者，得以價金補償之、824條2項1款本文、824條3項)(3)若各共有人均受原物之分配顯有困難時，得將原物分配予部分共有人(824條2項1款但書)(4)原物分配顯有困難時，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(824條2項2款後段)，此即原物分配與價金分配分割方法之併用(5)原物分配顯有困難時，變賣共有物，以價金分配於各共有人(824條2項2款前段)。(6)共有物部分維持共有，他部分予以分割(824條4項)。依學者謝在全先生之見解，上揭分割方法乃具有優先性，亦即依上述(1)至(5)為優先順序，此乃分割共有物訴訟具有非訟事件性質，乃是在共有人無從以協議分割共有物時，提供由法院介入，以裁判分割共有物之救濟途徑，是法院自應謀求共有人利益之維護，並發揮共有物分割後之經濟效率，酌定公平與適當之分割方法，此從諸國民法已朝向裁判分割方法多樣、柔軟化發展即明。因此，上揭法文所述(1)至(5)分有其先後次序已如前述，法院為分割時，自應斟酌各共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價格、經濟效用及公共利益等(最高法院51年台上271號、51年台上1659號裁判參照)，本此法定優先次序決定其分割方法，以維護共有人之利益，保障憲法財產權之存續價值，並促進共有物之經濟價值，是若無原物分配顯有困難之情事，要不得遽採變賣共有物之分割方法，準此，可謂裁判分割仍具有限制性，且觀諸民法之價值判斷而言，係以共有人取得原物為重，裁判分割方法之優先次序規定固已呈現此項意旨，於採變價分配分割之後，猶使共有人具有應買權及優先承買權，力圖上開

01 意旨之實現，對照觀之更顯昭然，此不但具有貫徹憲法財
02 產權之存續保障，以維護共有人利益之目的（謝在全著民
03 法物權論修訂六版、頁410、411、上證一）。又上揭「原
04 物之分配顯有困難」，當依一般之觀念訂之，包括法律上
05 之困難，即法律上禁止共有物細分，例如共有農地面積未
06 逾0.25公頃，而又無可再細分之例外，以及事實上之困難
07 ，即共有物性質上不能以原物分配，例如共有之馬、共有
08 之一部電視機，或雖非不能分配然必減損其價值或難為通
09 常之利用，例如共有寶石或面積過小之土地（見上揭氏著
10 民法物權論修訂六版、頁407、上證二）。

11 （三）系爭土地並無事實上或法律上難以分配之情事。系爭土地
12 雖係袋地、若未與鄰地000地號合併利用則難以建築，且
13 000地號計劃道路尚未開闢而時程未知，但上揭二因素並
14 非係基於系爭土地本身之問題，而係系爭土地分割後有賴
15 各土有人依自身能力意願尋求解決之問題，倘系爭土地分
16 割後各共有人可尋求與000地號合併使用之機會，各共有
17 人所分得之地均得有效利用即符合建築法規之規定而無事
18 實上及法律上難以分割或價值減損之情事，反而係創造土
19 地價值，更有甚者，倘依原審附圖一分割方案2將A、D即
20 丙部分分由上訴人，則上訴人更可直接與所有之000、000
21 地號綜合規劃利用，甚且，上訴人於原審與被上訴人協商
22 時，亦已退而求其次，僅要求分割後取得上訴人106.7.25
23 民事準備六狀原證四附圖所示二條狹長土地（紅、橙），
24 而其他土地任由被上訴人選擇，再相互找補其價格，而橙
25 色深度僅約二公尺、又在土地最寬處，且使雙方界線工整
26 、互不影響，惟仍遭被上訴人拒絕，上訴人現仍為相同之
27 主張，然原審未顧及闡明義務而未加以闡明已非適法。退
28 而言之，縱依原審所判決，將系爭土地全歸由被上訴人，
29 但系爭土地為袋地之性質仍未改變，被上訴人仍需面臨與
30 000地號可否合併使用及000地號計劃道路是否開闢之問題
31 ，並未如原審所述「符合經濟效用並能迅速解決紛爭」，

尤有甚者，原審未顧及系爭土地並無不能分割事實上及法律上之理由，且未審酌上揭所述民法價值判斷係以共有人取得原物為重且貫徹憲法財產權之存續保障、且若無原物分配顯有困難之情事，要不得遽採變賣共有物之分割方法之意旨，徒以000地號土地開闢道路時程未知且仍需與000地號土地所有人協商調整地型之非法律上理由為判決，亦有違上揭民法所述分割方法應予審酌之價值。

(四) 再者，上訴人於原審均一再主張原物分割併用價值補償，而被上訴人於原審一再更易，先係主張原物分割（105.11.29書狀第4.5頁、106.2.13書狀原證六、答辯三狀第2頁、106.6.28答辯四狀第10頁、陳報五狀第1頁、106.7.12答辯狀第6頁）、再主張以上訴人之開發利益為估算標準而將其應有部分出售予上訴人（107.2.27第1頁）、甚而見其所提方案不獲原審採納鑑定後再主張其可向上訴人購買（107.2.13陳報狀第1頁），復又謂其願以合併開發之價格出售予上訴人（107.3.12陳報狀第1頁），翻雲覆雨、視司法為無物，全憑其好惡及其主觀利益，顯然係惡意抗辯而無心促進土地之利用，顯然係尋求其土地價值利益為最高考量，其他因素並非其考慮之列，反而夸夸其於系爭土地之「情感」而委無可採。

(五) 末按補償價格之決定，應以法院判決分割時（即最後事實審言詞辯論終結時）之原物交易市場價格定之（最高法院87年台上字第2041、91年台上字第1342號判例），上訴人認系爭土地應以原物分配兼價金補償為本案分割方法，然縱依原審鑑定之價格，離判決已有相當時日，原審所援引價格亦有未當，併此敘明。

(六) 茲就上訴人主張之分割方法及優先次序敘明如後（共有三方案）：

1、分割方法：

- (1) 上訴人主張之分割方法如本書狀所附之附圖，即綠色（E部分）及藍色部分（F部分）分予上訴人。

- 01 (2) 綠色部分紅線（即甲線）之劃定，係以000-0地號之A角至
02 000-0地號之B角為直線而劃定（000地號內之紅虛線僅係
03 為便於劃定界線，甲線僅及於000地號，並未進入000地號
04 ）。而藍色部分之紅線（即乙線）係以C點出發至D點，以
05 CD直線與000、000地號地界之丁線平行為劃定，特此說明
06 。
- 07 (3) 除上揭綠色及藍色部分分割予上訴人外，其餘系爭000地
08 號以丙線為界（丙線實際位置以二造面積計算酌定），東
09 邊部分即H部分分予被上訴人、西邊部分即G部分分予上訴
10 人。
- 11 (4) 又上揭分割方案上訴人已於本件訴訟前調解即已提出，惟
12 遭被上訴人拒絕，又上訴人復於原審民事準備六狀提出此
13 一方案（見上訴人106年7月25日民事準備六狀），惟未經
14 原審列入測繪方案，為此，上訴人已極盡退讓之能事，縱
15 被上訴人欲取得附圖H部分，而由上訴人取得G部分上訴人
16 亦無意見，惟上訴人主張上開綠色（即E部分）及藍色（
17 即F部分）部分應由上訴人取得，以消除不規則之地，以
18 促進系爭土地之使用價值。
- 19 (5) 倘不採上揭上訴人所採之原物分割之方式，上訴人退而求
20 其次，請求就系爭土地全部變價拍賣，送交拍賣市場尋求
21 合理價格，此對各共有人亦屬公平，併此陳明。

22 2、優先次序

- 23 (1) 次序一：上訴人主張第一優先之分割方法係如上訴人108.
24 12.13日準備書狀（一）所附附件，即綠色（E部分）及藍
25 色部分（F部分）及G部分分配予上訴人，而由被上訴人取
26 得（H）部分，亦即上訴人取得E部分（綠色）、F部分（
27 藍色）及G部分共三個部分（G部分實際面積以二造之持分
28 面積為準）。換言之，上訴人不再主張如上揭準備書狀（
29 一）所述取得E、F、H部分之分割方案。至於上揭E、F及G
30 範圍之劃定，茲援用108.12.13書狀所載，不再贅述。
- 31 (2) 次序二：上訴人取得如本書狀附圖（即附圖二）E（綠色

部分）、G部分，而由被上訴人取得H部分。茲再說明上揭E、G、H部分之範圍如下：

①綠色部分即E部分：同上訴人108.12.13準備書狀（一）所載。即甲線之劃定，係以0000地號之A角至000-0地號之B角為直線而劃定（000地號內之紅虛線僅係為便於劃定界線，甲線僅及於000地號，並未達入000地號）。

②G、H之間係以丙線為界。而丙線（即CX線）之劃定，係以C點、X點、Y點連成直線（000地號內之紅虛線僅係為便於劃定界線，丙線僅及於000地號，並未進入000地號），而Y點必須與000計劃道路地號南邊地界（下稱戊線）成九十度角（蓋爾後倘道路有開闢則可指定建築線），而C點不要求與甲線或其鄰接線成直角，但要求需與X點、Y點成直線，至於丙線向東或向西移動則以二造持分面積為準。

③而H部分係指丙線與丁線間之區域。換言之，上訴人108.12.13書狀附圖之F部分亦併入H部分，由被上訴人取得，併此說明。

④因此，本第二優先方案已趨近於被上訴人之主張，所差別者係E部分由上訴人取得，以促成消除不規則地形，特此說明。

(3) 次序三：就系爭土地全部變價拍賣，送交拍賣市場尋求合理價格。

（七）上訴聲明：

1、原判決廢棄。

2、二造共有臺東縣○○鄉○○段○○○○號土地應依如附圖三所示方法分割（分割方法：如108年12月13日民事準備書（一）狀所載、即109年4月14日臺東成功地政事務所繪製的位置測量成果圖所示的分割方法，由上訴人分得G、H部分、J部分由被上訴人分得）。

3、訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人陳述除與原判決記載相同者予以引用外，補充略以

01 ：
02 （一）上訴人透過「假交換、真買賣」迂迴規避被上訴人之優先
03 購買權，基於誠實信用原則，維護法律倫理價值，對取巧
04 迂迴法律規範而違反立法意旨之脫法行為，且借司法途徑
05 為其手段達成目的者，法律應予阻卻（最高法院101年度
06 台簡上字第2號、96年度台上字第1526號判決見解參照）
07 ：

08 1、上訴人為安利和建設實業有限公司之董事兼負責人（上證
09 1），即俗稱之建商，為進行土地投機及惡意併購，先以
10 176萬3,000元之價格，購買邵川珠所有系爭土地應有部分
11 （1萬分之2,000），惟囿於土地法第34條之1第4項關於共
12 有人優先承買權之規定，即出賣人應通知其他共有人是否
13 以同一之價格承買應有部分，故由邵川珠於105年5月26日
14 通知同為系爭土地共有人之本案被上訴人等是否以同一價
15 格承買 上證2：上訴人與訴外人簽訂系爭土地之買賣契
16 約及優購存證信函通知V，本案被上訴人等均有意承買，
17 乃於同年6月15日函覆邵川珠表明願意承買之意思，邵川
18 珠不得已改與本案被上訴人等簽訂買賣契約 上證3：被
19 上訴人主張優購之存證信函通知及其買賣契約V，由本案
20 被上訴人價購取得其應有部分，致使上訴人因而無法如願
21 購得邵川珠所有系爭土地之應有部分。

22 2、上訴人及訴外人林李富美，均明知依土地法第34條之1第4
23 項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人固得以同一
24 價格共同或單獨優先承買，然若共有人之應有部分係與他
25 人「交換」土地而移轉，或出賣移轉對象為「其他共有人
26 」，他共有人均不得主張優先承買權，故為排除本案被上
27 訴人梁宏富、梁皓翔及梁智修等共有人之優先承買權，順
28 利使上訴人許英科取得林李富美所有系爭土地之應有部分
29 ，均明知彼此間並無交換土地應有部分之真意，仍基於使
30 公務員登載不實之犯意聯絡，共同約定：雙方先偽以「交
31 換土地」為原因，辦理林李富美所有系爭土地應有部分（

1萬分之150)及上訴人許英科所有南河段第000號土地應有部分(1萬分之326)之所有權移轉登記,使上訴人許英科取得林李富美所有系爭土地之應有部分(1萬分之150),成為系爭土地之共有人之一,林李富美則取得上訴人許英科所有南河段第000地號土地之應有部分(1萬分之326);再由上訴人許英科以共有人間相互買賣之方式,買回林李富美剩餘系爭土地之應有部分(1萬分之3,850)及先前交換給林李富美之南河段第000地號土地之應有部分(1萬分之326),續行辦理所有權移轉登記,透過以上二階段之登記過程,即可不屬於土地法第34條之1第4項所定共有土地出賣予共有人以外第三人之情形,而使被上訴人等之共有人無從主張優先承買權。

3、雙方議定後,林李富美及上訴人許英科2人於105年7月28日,就以「交換」為登記原因,向臺東縣成功地政事務所申請部分持分所有權移轉登記,致使不知情之承辦公務員將交換土地部分之不實事項,於105年8月4日登載在職務上所掌土地登記簿公文書上,由林李富美取得南河段第000地號土地應有部分之1萬分之326,上訴人許英科則取得系爭土地應有部分之1萬分之150,足以生損害於本案被上訴人梁宏富、梁皓翔、梁智修及臺東縣成功地政事務所辦理所有權移轉登記時審核優先購買權存否事實之土地登記公信力及正確性;嗣於同年8月15日,上訴人又基於系爭土地共有人之地位,以買賣為登記原因,向臺東縣成功地政事務所申請所有權移轉登記,致使不知情之承辦公務員將買賣土地部分之不實事項,於同年8月22日登載在職務上所掌土地登記簿公文書上,由上訴人許英科取得共有人林李富美剩餘系爭土地之應有部分(1萬分之3850)及原自上訴人許英科交換取得之南河段第000地號土地之應有部分(1萬分之326) 上證4:上訴人與訴外人即系爭土地原部分共有人林李富美歷次移轉之土地建物異動索引及清冊如下V。

105年5月26日	原部分共有邵川珠存證信函併附與鄰地所有權人許英科簽訂之買賣契約，通知被上訴人其應有部分已於同年月24日售予鄰地所有權人許英科。
105年6月15日	被上訴人存證信函回復願依土地法第34條之1第4項規定優先購買並於同年6月15日訂買賣契約，同年7月登記完畢。
105年7月28日	其他原部分共有人即林李富美，旋以「交換」為登記原因，與相鄰之同段000地號土地所有權人許英科，向台東地政事務所申請部分持分所有權移轉登記，由林李富美取得○○段第000地號土地應有部分之1萬分之326，許英科則取得系爭土地應有部分之1萬分之150，並於同年8月4日登記完畢。
105年8月15日	同年8月15日上訴人許英科又基於系爭土地共有人之地位，以買賣為登記原因，由許英科取得共有人林李富美剩餘系爭土地之應有部分（1萬分之3850）自許英科交換取得之○○段第000地號土地之應有部分（1萬分之326）
105年10月5日	許英科提起系爭土地共有物分割訴訟。

4、由於土地法第34條之1第4項規定共有人出賣其應有部分時，他共有人有優先承買權利，實務上向有行為人偽以不實

之「贈與」登記，自土地共有人取得一小部分之應有部分後，再由行為人自居為共有人之一，與原土地共有人間相互買賣之方式，取得原土地所有人剩餘之應有部分，藉此來規避他共有人應受保障之優先承買權，此有法院判刑紀錄昭昭可鑒（相同案例不乏其例，上證5）詎料，上訴人之犯罪手法更上層樓，竟另闢蹊徑偽以不實之「交換土地」記，再以前揭相同之共有人間相互買賣之模式，取得全部之應有部分，同樣規避土地法第34條之1第4項之規定致使被上訴人等無法行使優先承買權之結果，則無不同，足見上訴人犯罪手法更為精進，如不能事先防杜，長期縱容勢將鼓勵社會大眾進行大量類此脫法行為，嚴重破壞法律建置優先承買權制度之精神。

5、上訴人以先「交換」後「買賣」此一連串取巧迂迴移轉，規避土地法第34條之1第4項優先購買權規定之立法目的（簡化共有關係、促進土地利用效率、限制共有人數增加；參最高法院72年台抗字第94號判例、同院87年度台上字第2776號判決要旨參照），致被上訴人無法向訴外人林李富美主張優先承買權，方衍生本案共有物分割之訟累，不但侵害被上訴人之優先購買權，有違民法第148條誠實信用原則及憲法第15條財產權存續保障之意旨，鑿鑿可據。

6、誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。該項原則不僅於權利人直接實現權利內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私法及訴訟法，對於一切權利亦均有適用之餘地（最高法院101年度台簡上字第2號判決要旨）基此，所稱之「行使權利」者，應涵攝權利地位之取得在內，上訴人取得系爭土地，既係以一連串取巧迂迴之方式為之，則就雙方所提分割共有物方案，更應斟酌各該事件情形衡量對被上訴人之影響

，維持原審判決或採被上訴人主張之方案，具體實現公平正義，遏止取巧及弄法之行為。

7、權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100年度台上字第463號判決要旨參照）。

8、另物之經濟效用解釋之限制，應排除惡意或權利濫用。蓋民法第796條之1第1項規定，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。參照其立法理由說明，就不符合第796條規定者，為顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益，而賦予法院裁量權，但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定。該規定雖僅針對越界建築之情形而為規範，然考量目前實務上適用物之經濟效用解釋而保障物之繼續存在之類型，可參照本條之規範意旨而提升考量，以惡意即上訴人權利濫用作為排除物之經濟效用適用之一般性原則（參司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集-物權與民事法新思維-論物的經濟效用解釋頁483），而採被上訴人主張之方案。

9、又上訴人以前開取巧迂迴之脫法行為取得系爭土地之應有部分，實價登錄資訊顯示登錄單價為36,000元/坪（上證8），而依原審判決上訴人之應有部分由被上訴人取得（被上訴人取得面積=系爭土地面積 792.92m^2 ×上訴人應有部分 $2/5=317.17\text{m}^2=95.94$ 坪），被上訴人則補償上訴人3,710,866元，單價為38,679元/坪（=3,710,866元/95.94坪），上訴人無任何勞力資本改良即因此獲利257,023元（

01 = 38,679元/坪－36,000元/坪 $\vee$ ×95.94坪)，若當初
02 上訴人無以取巧迂迴之脫法行為取得，而由被上訴人依法
03 主張優先購買，除不致有此訟累外，則被上訴人將不用多
04 付此257,023元，惟原審既已判決，被上訴人未免訟累亦
05 不再置喙，孰料上訴人對257,023元之獲利貪得無厭，仍
06 執意上訴，唯利是圖不擇手段之本意昭然若揭。

07 10、又上訴人依前述涉有刑法使公務員登載不實之罪嫌，被上
08 訴人梁宏富、梁皓翔及梁智修已於108年3月20日向台東地
09 方檢察署提起刑事告訴，併予陳明。

10 (二) 依上訴人所主張之分割方案，將使被上訴人分得部分減損
11 其價值且難為通常之利用，原物分配顯有困難，說明如下
12 ：

13 1、如依上訴人分割方案，被上訴人分得部分之最短邊深度近
14 乎台東縣畸零地使用規則第3條所稱之面積狹小基地之深
15 度，且於相關建蔽率及退縮建築之規定下，若分配予被上
16 訴人3人共有，日後之分配及利用將難以實現，對其權益
17 損害甚鉅，其分配更容易引起被上訴人3人之嫌隙。又上
18 訴人雖曾主張僅要求分割後取得其上訴理由附圖兩處著色
19 狹長區塊，但系爭土地深度為其最不足之條件，狹長區塊
20 之失去將使系爭土地利用更難達通常使用，肇致價值減損
21 ，且其主張僅是為與同段000、000地號土地合利用，並非
22 基於本案基地分割後之利用，如僅考量系爭土地之分割方
23 式，上訴人主張此方案更有違常理，不符合使用情形、價
24 值及其經濟效用、公平及土地利用原則之本意。

25 2、再者，其主張依原審之分割方案二將A、D即丙部分分由其
26 與同段000、000地號綜合規劃利用，惟上訴人所有之同段
27 000、000地號土地並非以合併利用為必要，亦無非與系爭
28 土地或主張分割部分合併始得利用之情形，各筆土地單獨
29 利用並無不可，且各自單獨利用對其原有之價值效用亦無
30 不良影響，惟上訴人之建議將使系爭土地之平均深度將更

01 縮減，系爭土地平均深度約不及19公尺，除不及相鄰同段
02 000地號土地之平均可利用深度22公尺外，截短補長有違
03 常理，對系爭土地更是一種既有利用條件（基地深度）的
04 剝奪，蓋物的經濟效用解釋於適用上，係以充分發揮經濟
05 效益，重點並非保障何人得享有該利益，而係側重於維持
06 及促進該物之價值及效益，而具有客觀化之特徵，若以所
07 有權社會化為一般原則，而置個人對其財產仍有其「私使
08 用性」及自由之基本意旨於不顧，則屬矯枉過正之誤讓（
09 參司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集_物權與民事法
10 新思維-論物的經濟效用解釋頁482伍）。

- 11 3、由此可知，上訴人主張之方案不但有違常理，更使被上訴
12 人所分得部分深度不足而無法利用，必然減損其價值或難
13 為通常之利用，且對被上訴人彼此共有之日後分配及利用
14 徒增不睦風險，上訴人主張難謂符合各共有人之利益平衡
15 、使用情形、價值及其經濟效用、公平及土地利用原則之
16 本意（最高法院93年度台上字第10號判決意旨參照），亦
17 不符合憲法之財產權存續保障意旨。

18 （三）本案並非合併分割訴訟，不應考量對上訴人所有鄰地之合
19 併影響，且截短補長對系爭土地既有利用條件之剝奪應不
20 可採：

- 21 1、法院就共有土地為裁判分割，僅就當事人請求分割之土地
22 ，斟酌其分割結果是否公平適當為已足，至其他土地縱為
23 某當事人與他人所共有，而與系爭共有土地相鄰，但既不
24 在請求合併分割之列，自無予以考量之必要（77年度台上
25 字第2330號，最高法院民刑事裁判選輯第9卷4期164頁）
26 ，先予敘明。

- 27 2、上訴人準備狀（一）上訴聲明二及理由一之主張，係為與
28 上訴人所有之訴外同段000、000地號土地合併利用，本案
29 既非合併分割訴訟，則分割方案當無考量上訴人分得部分
30 與毗鄰其所有訴外同段000、000地號土地合併利用之餘地

，則其主張應不可採。

3、上訴人所有之同段000地號訴外土地平均深度逾22.5公尺以上，反觀系爭土地之平均深度約不及19公尺，不但較毗鄰000地號土地之可利用深度更淺，如依上訴人所提甲分割線進行分割，則綠色E部分平均約4.5公尺合併上訴人所有訴外同段000地號土地，使其平均深度增加至逾27公尺以上，反觀系爭土地之平均深度將更縮減為約不及14.5公尺，此甲分割線「截短補長」所造成之結果顯不合理，對系爭土地更是一種既有利用條件（基地深度）的剝奪。

4、又上訴人所有之同段000地號訴外土地並非以合併利用為必要，亦非與系爭土地或主張分割分回部分合併始得利用之情形，土地單獨利用並無不可。上訴人準備狀（一）上訴聲明二及理由一之主張損人利己，顯無理由，應不可採。

5、上訴人所有之同段000地號訴外土地並非畸零地，此有台東縣政府函示可證（上證6），故單獨利用對其原有之價值效用並無不良影響，亦無合併系爭土地始可利用之情況，若僅因其與系爭土地部分相鄰處極小部分（不足2平方公尺）地形不整，即認周邊相鄰土地應遷就其合併利益而有分割供其合併利用之見解，顯不合理，上訴人準備狀（一）上訴聲明二及理由一與準備狀（二）分割方案之次序一主張藍色部分（F部分）由其分得之主張應不可採。

6、另若僅因上訴人所有同段000地號訴外土地極小部分（不足2平方公尺）地形不整，即認周邊相鄰土地應遷就其合併利益而有分割供其合併利用之見解，有違避免侵害所有人原則上應受憲法財產權保障之意旨，蓋物的經濟效用解釋於適用上，係以充分發揮經濟效益，重點並非保障何人得享有該利益，而係側重於維持及促進該物之價值及效益，而具有客觀化之特徵，若以所有權社會化為一般原則，而置個人對其財產仍有其「私使用性」及自由之基本意旨

於不顧，則屬矯枉過正之誤讀（參司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集物權與民事法新思維-論物的經濟效用解釋頁482伍）。

7、上訴人108年10月18日上訴理由狀，以共有物分割方式優先次序自辯（即依序應為1、原物分配；2、原物分配兼價金分配；3、原物分配予部分共有人；4、原物部分分配部分變價分配；5、原物全部變價分配），現準備狀（一）上訴聲明一及理由二又主張原判決廢棄及原物全部變價分配，顯與其自辯矛盾。又系爭土地之分割當無論為須全部變價分配之餘地，上訴人主張應不可採。

（四）與系爭土地毗鄰之上訴人所有000地號現正出售中，截短補長對系爭土地既有利用條件之剝奪係為成就000地號訴外土地之出售利益，無益土地利用，且本案並非合併分割訴訟，不應考量對上訴人所有鄰地之合併影響：

1、上訴人準備狀（二）分割方案之次序一及次序二，皆主張分得其附圖綠色部分（即E部分），目的如自陳係為使鄰地得以合併利用、消除地形不整云云，惟本案既非合併分割訴訟，則分割方案當無考量上訴人分得部分與毗鄰其所有訴外同段000、000地號土地合併利用之餘地。

2、又被上訴人於近日赴現場勘查，上訴人毗鄰其所有訴外同段349地號已委託不動產經紀業出售（如上證10），則顯見上訴人並無合併利用之計畫，而僅是為獲得更高的出售價格牟利。

3、上訴人現正出售所有之同段000地號土地，其平均深度逾22.5公尺以上，反觀系爭土地之平均深度約不及19公尺，不但較毗鄰000地號土地之可利用深度更淺，如依上訴人所提甲分割線進行分割，則綠色E部分平均約3.5公尺合併上訴人所有訴外同段000地號土地，使其平均深度增加至逾26公尺以上，反觀系爭土地之平均深度將更縮減為約不及15.5公尺，此甲分割線「截短補長」所造成之結果顯不

01 合理，對系爭土地更是一種既有利用條件（基地深度）的
02 剝奪。且主張分得綠色E部分，該部分將無法單獨利用，
03 反不利土地利用，故僅得與其所有之同段000地號訴外土
04 地合併出售，此主張無非係為使其獲得更高的出售利益，
05 惟如此形同掠奪他人土地既有利益，成就自己土地利益之
06 舉，並非基於土地利用考量，前述云云不攻自破。故上訴
07 人準備狀（二）分割方案之次序一及次序二主張分得綠色
08 部分（即E部分）係損人利己，且顯無理由，亦非合併分
09 割訴訟，應不可採。

10 （五）被上訴人主張維持原審裁判。惟若原審裁判遭廢棄，建請
11 准依被上訴人所提之分割方案。附圖為分割方案示意圖所
12 示○○○區○○○道台11線，綠色區塊為尚未開闢之6米
13 寬都市○○道路，紅色區塊為系爭土地，黃色區塊為上訴
14 人所有土地即與系爭土地相鄰之同段000、000地號土地，
15 建議方案陳述如下：

16 1、被上訴人主張斜線部分分配予被上訴人。該部分雖仍為裡
17 地，但其基地深度、寬度、地形及面積等條件足堪被上訴
18 人3人日後就此遺產分配供建築居住及通常使用，可謂符
19 合建地之分割應以分割結果得建築房屋之原則（最高法院
20 85年度台上字第2126號判決要旨參照）。

21 2、系爭土地如分割一分為二，二者與鄰地協調或合併利用之
22 機會將因之不同，此當然是系爭土地本身關係，並非如上
23 訴人所言僅與土地所有權人自身能力有關。本案僅是共有
24 人間之衝突，不宜將其衝突擴散為相鄰關係（不同所有權
25 人）之衝突，即日後被上訴人有建築或通行而須向訴外相
26 鄰000地號土地協調時，採被上訴人方案，被上訴人與鄰
27 地間之法律關係較趨單純（僅須與訴外相鄰000地號土地
28 協調），且對鄰地所造成之影響亦為最小（影響面積最小
29 ；協調可行性最大；土地利用成本最小），亦為被上訴人
30 可承擔之負擔（與鄰地協調合併利用使彼此皆能建築使用

而須與之交換的面積最小，不致影響被上訴人3人日後共同建築之需，又或不得已需價金補償相鄰000地號土地時，則價金補償的支出相對較少，且相鄰000地號土地可剩餘面積最大），可減少相鄰土地無謂之法律或使用糾紛，不致使權利衝突擴散，更符合兼顧土地利用之本意。

3、被上訴人主張非斜線部分分配予上訴人。上訴人就所分得部分得依其意與所有之同段000地號土地合併利用，除解決裏地通路及建築許可之問題，如將其所有之同段000地號土地因建築所須留設之法定空地置於非斜線部分，將使同段000地號土地可為更高更有效使用，其經濟效用不減反增，亦符合憲法之財產權存續保障意旨。

4、另物之經濟效用解釋之限制，應排除惡意或權利濫用。蓋民法第796條之1第1項規定，土地所有人建築房屋逾越地界，鄰地所有人請求移去或變更時，法院得斟酌公共利益及當事人利益，免為全部或一部之移去或變更。但土地所有人故意逾越地界者，不適用之。參照其立法理由說明，就不符合第796條規定者，為顧及社會整體經濟利益，並兼顧雙方當事人之權益，而賦予法院裁量權，但土地所有人故意逾越地界者，不適用上開規定。該規定雖僅針對越界建築之情形而為規範，然考量目前實務上適用物之經濟效用解釋而保障物之繼續存在之類型，可參照本條之規範意旨而提升考量，以惡意即上訴人權利濫用作為排除物之經濟效用適用之一般性原則（參司法院謝前副院長在全七秩祝壽論文集-物權與民事法新思維-論物的經濟效用解釋頁483），而採被上訴人主張之方案。

（六）基前所述，若依上訴人所提共有物分割優先次序以原物分配為優先之論據，上訴人所提方案將使被上訴人原物分配顯有困難，必然減損其價值且難為通常之利用；而被上訴人所提方案符合各共有人之利益平衡、使用情形、價值及其經濟效用、公平及土地利用原則之本意，則被上訴人所

01 提方案優於上訴人之方案，亦符合憲法之財產權存續保障
02 意旨，應就被上訴人所提方案採之。而上訴人不願依被上
03 訴人所提方案原物分配，則原審將原物分配予被上訴人，
04 被上訴人補償價金予上訴人，此亦與上訴人所提理由二之
05 論辯分割方案優先次序之見解相符。

06 (七) 上訴人108年10月18日上訴理由狀，以共有物分割方式優
07 先次序自辯（即依序應為1、原物分配；2、原物分配兼價
08 金分配；3、原物分配予部分共有人；4、原物部分分配部
09 分變價分配；5、原物全部變價分配），現上訴人準備狀
10 (二) 分割方案之次序三又主張原判決廢棄及原物全部變
11 價分配，顯與其自辯矛盾，蓋依其自陳，系爭土地之分割
12 當無論為須全部變價分配之餘地，故應不可採。

13 (八) 被上訴人於109年1月7日提出陳報狀（一）之分割方案次
14 序二，與上訴人之次序二最為相近，未免訟累，被上訴人
15 願將前揭陳報狀（一）之分割方案次序對調，亦即分割方
16 案次序如下：

17 1、次序一：二造共有台東縣○○鄉○○段○○○○號請依如附
18 圖所示方法分割（本院卷第255頁）。

19 2、次序二：維持原審判決。

20 (1) 蓋上訴人之分割方案次序二所主張G部分由其分得，H部分
21 由被上訴人分得，除綠色部分（即E部分）外，G部分及H
22 部分的相對位置與被上訴人前揭次序一相近。

23 (2) 又上訴人之分割方案次序二主張之綠色部分（即E部分）
24 應不可採，其理由如前述。則於維持系爭土地原有利用條
25 件的前提下，此綠色部分（即E部分）分別由G部分及H部
26 分各自取得，即依G部分及H部分之分割線（即上訴人稱之
27 丙線）向東側（台11線）延伸，將綠色部分（即E部分）
28 一分為二（如附圖二即套疊上訴人及被上訴人之附圖，分
29 別為EG及EH），而分別由分得G部分之人取得EG部分，分得
30 H部分之人取得EH部分，似為兼顧土地利用、共有人分割

01 方案等綜合因素的最適分割方式，而此方式正為被上訴人
02 前揭次序一之方案。

03 (九) 被上訴人所有系爭土地之應有部分，係於81年12月11日因
04 繼承而取得(上證9)，持有期間至今27年，對其繫有難
05 以割捨之情感，上訴人3人期可於其上建厝築家、感念父
06 情，意義與價值非僅金錢即可衡量：

07 1、無奈遭遇上訴人藉迂迴取巧方式取得共有人地位，旋主張
08 分割共有物，且依其方案，將使被上訴人就所分得部分毫
09 無利用機會，致生難以忍受之不利益。上訴人對原物分配
10 的主張當然堅持，惟囿於原審準備程序中，原審法院就建
11 議方案對地政事務所辦理假分割之諭示、及對不動產估價
12 師查估價值之諭示等，觀其方案皆不利被上訴人，被上訴
13 人無奈灰心之餘，為求維護僅存的財產權尊嚴，痛心不捨
14 提出不同方案與原審法院溝通討論，實非如上訴人所言視
15 司法為無物，反觀上訴人透過「假交換、真買賣」迂迴規
16 避被上訴人之優先購買權，且借司法途徑為其手段達成目
17 的，又假土地利用之公益圖一己土地合併之私益，視司法
18 為無物者為誰，昭然若揭。

19 2、被上訴人權利範圍合計3/5，而上訴人應有部分僅2/5，上
20 訴人如不同意被上訴人所提分割方案，為顧及土地利用，
21 原審為原物全部分配予被上訴人，被上訴人金錢補償上訴
22 人之判決(該補償金額係經原審指定之不動產估價師估價
23 所得)，亦符合公平及比例原則，且兼顧被上訴人與系爭
24 土地之繼承關係，並無不妥，上訴人為收購土地借司法途
25 徑為其手段達成，且窮極一切方式盡奪合併利益，並於訴
26 訟一再爭執，實無理由。

27 (十) 共有物分割之訴，核其性質，兩造地位雖可互換，上訴人
28 於一審提告及二審上訴，雖於法有據，然被上訴人之應訴
29 實乃法律規定所不得不然，況上訴人之共有人地位係以「
30 假交換、真買賣」脫法行為取得，共有物分割之訴為其掠

奪他人財產權之手段，並非基於土地利用，綜觀以上，第一、二審之訴訟費用應全由上訴人負擔。

(十一) 答辯聲明：

1、上訴駁回。

2、原審判決若被廢棄，二造共有臺東縣○○鄉○○段000地號應依如附圖所示方法分割（分割方法：如108年10月22日答辯狀所載之分割方案）。

3、訴訟費用由上訴人負擔。

五、本院得心證理由

(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。是以，共有物依其使用目的並非不能分割，又未有不分割之約定者，各共有人得隨時請求分割。本件兩造對共有之系爭土地無分管契約或不能分割之情事，共有人間亦無不分割協議存在，且上訴人及被上訴人梁皓翔、梁智修、梁宏富之應有部分分別為5分之2、10,000分之1,675、10,000分之1,675、10,000分之2,650，兩造無法協議決定分割方法等均不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖謄本可佐（見原審卷一第15-19頁），堪信為真。本件兩造共有之系爭土地，應有部分如前開不爭執事項所示，無因使用目的不能分割或約定不分割期限之限制，惟迄今仍無法就分割方法達成協議，則上訴人請求裁判分割系爭土地，洵屬有據，應予准許。

(二) 被上訴人雖抗辯上訴人取得系爭土地為不合法、脫法行為或違反刑事法律等，惟此部分業經上訴人否認在卷，且被上訴人亦未能提出上訴人取得系爭土地不合法或脫法行為而影響其所有權或共有權之證據，應認被上訴人之抗辯不足採信。系爭土地之共有情形既已於系爭土地登記謄本中載明，基於土地登記之公示效力，於尚未被推翻之前，本

01 院應依土地登記之各共有人應有部分比例作為判決基礎，
02 先予敘明。

03 (三) 共有物之分割方法不能協議決定者，法院得因任何共有人
04 之請求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
05 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。原物分配
06 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
07 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
08 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配
09 ，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原
10 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有
11 物之一部分仍維持共有。民法第824條第2、3、4項分別定
12 有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而
13 提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為
14 適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分
15 割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之
16 意願、利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟
17 效用，分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價
18 值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法
19 以為分割。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當
20 ，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用
21 及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人
22 所主張分割方法之拘束（最高法院49年台上字第2569號、
23 90年度台上字第1607號、96年度台上字第108號、98年度
24 台上字第2058號、88年度台上字第600號判決及74年度第1
25 次民事庭會議決議意旨參照）。經查：

- 26 1、依照系爭土地登記簿謄本之記載，上訴人係於105年8月9
27 日以買賣原因取得系爭土地之所有權，被上訴人3人則均
28 於81年12月11日因繼承取得系爭土地所有權，有卷附謄本
29 及異動索引影本在卷可查（原審卷一第17-19頁、本院卷
30 第233頁），且系爭土地面積為792.92平方公尺，上訴人1

人持有5分之2，被上訴人為兄弟3人共持有5分之3，依兩造各自持分取得共有土地，以原物分配顯無困難，且分配後之土地均仍得為有效利用，且兩造既對系爭土地分別有其等各自所陳之經濟上或情感上之需求，是以原物分配應較能符合兩造之利益，故本院認不需採變價拍賣之方案，應以原物分配予兩造較為妥適。

2、參以系爭土地並非方正之土地，且四週均未臨路，系爭土地之東北、東南方分別為上訴人所有非本案分割之000、000地號土地，000地號土地緊臨臺11線，西北方之000地號土地則均非兩造所有等情，有原審勘驗筆錄、系爭土地及000、000地號土地之第一類謄本等件可稽（原審卷一第205至207、225至231、447至453頁），堪信為真實。又因000地號土地為目前尚未開闢之計畫道路，故系爭土地目前為袋地。而系爭土地於都市土地使用分區均屬住宅區，非兩造所有之000地號土地坐落於系爭土地與計畫道路000地號土地間，系爭土地之所有人非與000地號土地之所有人協商調整地型或合併使用，即無建築房屋之可能等情，有臺東縣政府106年2月6日府建管字第0000000000號函可稽（見原審卷一第275頁）。而000地號土地為三角型，東北側部分為銳角面積較小，西南側部分為直角面積較大。被上訴人於原審時表示希望分得系爭土地靠東側部分（即附圖方案1），未來000地號土地開闢為道路後，除與000地號土地所有人需要協商之面積較小，若協商成功後，得以建築之深度亦可增加。上訴人則亦為000、000地號土地之所有人，為整合土地一併利用，於原審表示亦希望分得系爭土地靠東側部分，蓋若以被上訴人所提附圖一方案1之分割方法，將使上訴人所有之土地割裂散落為三塊。是以，兩造各持上述之理由，於原審均表示希望分得系爭土地東側部分，而不願分得西側部分，有原審卷附資料可參。

01 3、原審分割方式係將系爭土地全部分歸於被上訴人同一造，
02 再補償上訴人，然被上訴人係3人共有系爭土地，持分亦
03 不盡相同，該分割方案對系爭土地持有人數僅從4人減為3
04 人，對原審欲使所有權狀態歸於單純之效益不大，然對一
05 方之變動為從共有變為非所有權人，變動不可謂不大，不
06 論上訴人於105年購得系爭土地之目的為何，就其所有權
07 之變動實不可謂不小，難認對其損害輕微，且依原審判決
08 分割方式，系爭土地為袋地之性質仍未改變，被上訴人未
09 來仍需面臨與000地號土地可否合併使用及000地號計劃道
10 路是否開闢之問題，並未有何符合經濟效用並能迅速解決
11 紛爭之情形，僅所有權分歸同一造而係對被上訴人有利，
12 對上訴人而言並無何利益，故此方案就兩造利益平衡尚有
13 不當，本院認原審之分割方式對一方有失公平，故不為本
14 院所採。至若將系爭土地全歸上訴人，再由其以金錢補償
15 被上訴人，此種分割方式亦違反被上訴人想保有系爭土地
16 之意願，亦有前揭所示之不公平情形，亦非妥適。

17 4、且依上所述，系爭土地原非方正且臨路，而係多邊形之袋
18 地，兩造既均陳明系爭土地對其各自之價值及意義，自當
19 均予尊重，關於系爭土地之分割方法，原審依兩造之陳述
20 ，分別制作附圖一（兩方案）及附圖二之方案，上訴後，
21 本院據兩造所提並製作附圖三所示方案，本院綜合原審所
22 繪製之附圖一（有二方案）、附圖二外，依兩造所述，再
23 委由臺東縣成功地政事務所依照兩造持分比例繪製附圖
24 三之分割方案，分析各自之利得如下：

- 25 (1) 附圖三方案：由上訴人分得G與H部分，被上訴人分得J部
26 分。此分割方式將導致被上訴人所分得土地之深度較不足
27 ，而上訴人取得土地雖分為不完整之2部分，惟可與其所
28 有之000地號土地合併，對上訴人並無不利，惟被上訴人
29 分得之J部分雖完整且方正，然因深度不足，未來利用較
30 難，故此方案對上訴人有利，不利被上訴人。

- 01 (2) 附圖二方案：上訴人分得F部分；被上訴人分得E部分。惟
02 被上訴人一再表示不願分得靠西側之土地，且此方案對之
03 被上訴人而言，土地並不方正，利用效果當不如方正土地
04 ，而此方案上訴人得將分得土地與其所有000、000地號土
05 地合併利用，故對上訴人有利，亦無益於被上訴人。
- 06 (3) 附圖一方案2：由上訴人分得A與D部分，被上訴人分得B與
07 C部分。被上訴人認此分割方式將導致其分得土地之深度
08 不足，且使上訴人取得土地平均深度增加至27公尺以上，
09 而被上訴人分得之B與C部分則減縮為不及14.5公尺，認係
10 對系爭土地既有利用條件之不合理剝奪。且認附圖一方案
11 2難達60%建蔽率及臨路建築退縮3.3公尺等法定要件，無
12 法為一般居住使用或通常利用，難謂符合共有人利益衡平
13 ，有損系爭土地使用價值及經濟效用。而上訴人則可有效
14 整合其所有之000地號及000地號土地，對系爭土地得合併
15 利用。故此方案如(1)方案，對上訴人有利，不利被上訴人
16 。
- 17 (4) 附圖一方案1：即上訴人分得C與D部分；被上訴人分得A與
18 B部分。此項分割方式，被上訴人可得其想要之東側土地
19 ，且深度亦未變更，上訴人則僅有D部分可與其所有之000
20 地號土地合併使用。然依此方案，被上訴人分得之土地基
21 地深度、寬度、地形面積等條件均可符合日後建築居住日
22 常使用，對鄰地損害最小，兼顧土地利用之本意，亦為被
23 上訴人於本院陳明可接受之方案（本院卷第187、255頁之
24 被上訴人所提方案）。且若於分割後，上訴人得將分得之
25 C、D部分與其所有之000地號土地辦理合併，000地號土地
26 因建築所需留設法定空地亦可置於分得之部分，雖分得位
27 置非其希望與其所有之000地號及000地號相連，惟該筆土
28 地經濟價值效用並無損。
- 29 (5) 本院綜合兩造意見、原審就系爭土地分割方案後市價之估
30 價報告及兩造分割後各自可能使用之情形，比較上開各方

案優劣得失，因附圖一方案2及附圖二、三方案，被上訴人認均會導致其分得土地深度不足，而前開4方案對上訴人而言均可與其另所有之000地號或000地號合併使用，並不致產生太大不利益，僅有合併利用範圍之大小，且因系爭土地不論如何分割皆仍係袋地，尚無法適當與道路相通，上訴人分得之土地僅係位置不同，使用上雖稍有不同，然並非不利，且雖均尚不能建築，惟此分割方式損害最小，及土地得以完整利用，對上訴人及被上訴人均無不利。基上，本院斟酌當事人之意見、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與實質上之公平，認系爭土地採原物分割，並依如附圖一1案所示，被上訴人分得部分仍維持共有狀態，即如判決主文第二項所示，較為妥適公平，並能盡使用系爭土地之最大經濟利益及較符合共有人之利益。

5、綜上所述，上訴人主張兩造就系爭土地並無不分割之特約，又無不能分割之情事，既屬可信，其依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許；本院審酌系爭土地之性質、使用現況、共有人之意願、分割後之經濟效用，並兼顧全體共有人之利益均衡等情事，認就系爭土地應分割如附圖一方案1所示，當為較合理、公平適當。則原判決關於系爭土地所定之分割方法，既經本院予以調整修正，即屬無從維持。是上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

六、按因分割共有物而涉訟，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。且，分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件上訴人起訴於法有據，被上訴人之應訴亦法律規定所不得不然，且本件分割結果，共有均蒙其利，若由敗訴之一方負擔，顯失公允，再經本院綜合

審酌兩造之應有部分比例、於訴訟中之攻防情況，兩造就分割系爭土地無法達成協議而涉訟，所為主張及抗辯均各自防衛權利所必要，且共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，使各共有人取得各自獨立使用分得部分之權能，對兩造而言均同屬有利，故本件之訴訟費用由上訴人負擔一部分方屬合理，且本院認應依各共有人對系爭土地之持分，命各自負擔其一部，以符公允，爰就本件訴訟費用命依如主文第三項所示負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 22 日
民事庭審判長法官 邱志平
法官 林碧玲
法官 王紋瑩

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20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20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466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 9 月 22 日
書記官 徐文彬

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

01 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
02 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
03 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
04 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。