臺灣高等法院高雄分院民事判決

106年度上易字第77號

上　訴　人　張廣輝
訴訟代理人　孔福平律師
複代理人　楊水柱律師
被上訴人　張金龍
訴訟代理人　秦德進律師
　　張志超
被上訴人　張炳坤
　　張延嘉
上　一　人
訴訟代理人　陳瑞英
被上訴人　張俊仁
兼上一人
訴訟代理人　張延銘
被上訴人　宋基財
訴訟代理人　宋基良
受告知人　彰化銀行股份有限公司
法定代理人　凌忠嫄

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國106 年1 月23日臺灣屏東地方法院104 年度訴字第598 號第一審判決提起上訴，本院於109 年7 月1 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○○○段○○地號，登記面積一二五三五平方公尺（實際面積一二二四三平方公尺）土地，分割方法如附圖方案三所示，即編號A 面積四一四七平方公尺土地，分歸上訴人所有；編號B 面積一四○四平方公尺土地，分歸被上訴人宋基財所有；編號C 面積六八○平方公尺土地，分歸被上訴人張延銘所有；編號D 面積六八○平方公尺土地，分歸被上訴人張俊仁所有；編號E 面積六八○平方公尺土地，分歸被上訴人張延嘉所有；編號F 面積二○四一平方公尺土地，分歸被上訴人

張炳坤所有；編號G 面積二〇四一平方公尺土地，分歸被上訴人張金龍所有。

第一、二審訴訟費用均由兩造按附表所示應有部分比例負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落屏東縣○○鄉○○段○○○段00地號土地（下稱系爭土地），為兩造共有，應有部分比例如附表所示。系爭土地依法令或其使用目的，並無不能分割之情形，且兩造亦未訂有不分割之期限，惟因兩造就分割方法無法協議，伊自得訴請裁判分割。爰依民法第823 條第1 項規定，提起本件訴訟，求為判決系爭土地分割為如附圖方案一所示，即編號甲面積4717平方公尺土地，分歸伊所有；編號乙1 面積680 平方公尺土地，分歸被上訴人張俊仁所有；編號乙2 面積680 平方公尺土地，分歸被上訴人張延銘所有；編號乙3 面積680 平方公尺土地，分歸被上訴人張延嘉所有；編號丙面積2041平方公尺土地，分歸被上訴人張炳坤所有；編號丁面積2041平方公尺土地，分歸被上訴人張金龍所有；編號戊面積1404平方公尺土地，分歸被上訴人宋基財所有。

二、被上訴人部分：

㈠張金龍以：系爭土地依附圖方案二分割較為適當，各共有人分得之土地均能面臨道路，亦不致拆除各共有人目前各自使用之房舍，應較妥適。如採方案一分割，伊所有之房屋所坐落及伊從事耕種之土地，絕大部分由張炳坤取得，伊所有之房屋及農作將遭拆除，對伊顯然不利，且張延嘉、張俊仁、張延銘（下合稱張延嘉等3 人）分得之土地過於狹長，無法為妥善之利用，上訴人分得之土地，將獨占系爭土地臨路寬度1/2 以上，並非公平。另方案三固可解決張延嘉等3 人分得之土地過於狹窄問題，然伊所有之房屋及種植之土地，大部分仍由張炳坤取得，伊所有之房舍及農作物仍將面臨拆除之命運，對張炳坤而言並未增加利用價值反添困擾等語。

㈡張炳坤以：伊應分得面臨道路之土地，系爭土地應依附圖方案三分割等語。

㈢張延嘉以：伊希望分得單獨所有之土地，系爭土地應依方案二為分割，因該方案房屋須拆除之部分最少。如採方案一，伊與張延銘、張俊仁所分得之土地過於細長，耕作成本增加，出入不便等語。

㈣張俊仁、張延銘以：伊2人均希望分得單獨所有之土地，系爭土地應依方案三分割；其次主張依方案二為分割。採方案一為分割，將造成伊2人分得之土地太過細長，不利於耕作，將增加農作成本，並非妥適等語。

㈤宋基財以：系爭土地應依方案一為分割，土地較方正，各共有人分得位置與歷來使用位置較為相符等語，資為抗辯。

三、原審判決系爭土地應依附圖方案四（即原審判決附圖方案二）為分割。上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡系爭土地應依方案一分割。被上訴人則均答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項為：

㈠兩造為系爭土地共有人，應有部分如附表所示。

㈡系爭土地以原物按各共有人之應有部分為分割（本院卷二第149頁）。

五、兩造爭執事項：系爭土地應如何分割始為允當？茲就得心證之理由析述如下：

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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造共有，應有部分如附表所示，有系爭土地登記謄本在卷可憑，且系爭土地依使用目的並無不能分割情事，亦無不能分割之約定，迄今兩造尚未達成分割協議等節，為兩造所不爭執，是上訴人就系爭土地訴請裁判分割，洵屬有據。

㈡次按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但農業發展條例（下稱農發條例）民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地及修正前之共有耕地，得分割為單獨所有，其面積大小不受限制；又依上開規定共有耕地，辦理

分割為單獨所有者，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，為農發條例第16條第1 項第3 款、第4 款、第2 項所明定。而所謂耕地，依該條例第3 條第11款規定，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地而言。經查：系爭土地之地目為「旱」，使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，有土地登記謄本在卷足憑（見本院卷三第53至55頁），係屬農發條例第3 條第11款所規定之耕地。又系爭土地於農發條例修正前為5 人共有，農發條例修正後經辦理分割繼承登記後共有人數為7 人，依農發條例第16條第1 項第3 、4 款規定得分割為7 筆，不受每人每宗耕地須達0.25公頃之分割限制，亦經屏東縣恆春地政事務所（下稱恆春地政）函覆明確（見本院卷二第80頁）。準此，系爭土地得分割為單獨所有，分割後每人所有面積不受應達0.25公頃之限制，且分割後之土地宗數可為7 筆。

㈢再按土地所有權及其面積，以登記為準，登記之面積如與實際測量所得之面積不符，於共有人間無爭執者，法院固得於地政機關辦理更正登記完畢後，為分割共有物之判決，或逕依原告請求，參考地政機關實測所得之面積判決分割，並於理由欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，由當事人持向地政機關聲請一併為更正及分割登記，均毋庸由原告追加聲明，請求更正共有土地之面積後始為判決分割。惟於共有人就面積之不符尚有異見時，因此種錯誤，已涉及私權，既有爭執，於就土地之面積為更正登記前，法院即不得逕行判決分割（最高法院93年度台上字第1635號判決意旨參照）。經查，系爭土地登記之面積為12,535平方公尺，惟恆春地政實際測量結果，其面積僅12,243平方公尺，減少292 平方公尺，有複丈成果圖在卷可稽（見原審卷139 頁）。而原審就登記面積與實際測量所得面積不符，須依法辦理面積更正，訊問兩造意見，張俊仁、張延銘表示同意，其餘當事人則均未表示反對（見原審卷第152 頁反面、153 頁），揆諸前開說

明，本院乃認系爭土地應以重測後面積12,243平方公尺為準，並據以辦理本件分割及後續更正登記事宜。

㈣又按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824 條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束。再者，共有物分割方法，應由法院斟酌當事人之聲明、共有物之性質、使用現況、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等公平決定之。另法院分割共有物本不受分管契約或共有人使用現狀之拘束，惟可斟酌各共有人使用現狀，減少共有人所受損害，然若依分管或使用現狀分割，顯失公平或不合經濟利益者，即應予調整，並審酌共有人間公平之原則及整體共有人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。經查：

1.系爭土地略呈菱形，其東北邊及西北邊，均面臨保力路；上訴人種植之洋蔥，及興建如附圖五編號A 、C 所示之鐵皮屋2 間，均位於系爭土地東北方，其中編號A 為住家、編號C 為倉庫；張延嘉等3 人所有之廢棄羊舍，位於上訴人目前使用土地之西南側，即如附圖五編號B 所示；宋基財所有之一層樓、屋齡30至40年之RC造房屋及廢棄豬舍，位於系爭土地西北側，即如附圖五編號D 所示；張金龍所有如附圖五編號E 之一層樓建物，係供其居住使用，牆面為磚造，樑柱為RC造，屋齡約20餘年，編號F 則為鐵皮棚架及水泥磚造建物，興建迄今約30至40年；各共有人分割前分管使用系爭土地之範圍如附圖六之複丈成果圖所示，業經原審及本院會同恆春地政人員至現場履勘屬實，並有勘驗筆錄、複丈成果圖、上訴人提出之衛星空照圖、現場照片在卷可稽（見原審卷第86至87頁、93頁、17頁、44-48 頁、53至54頁；本院卷一第91至116 頁、本院卷二第170 至191 頁）。

2.上訴人、宋基財請求依方案一為分割：依此方案為分割，上訴人分得編號甲土地，張延嘉等3 人依序分得編號乙3 、乙1 、乙2 土地，張炳坤分得編號丙土地，張金龍分得編號丁土地。而依此方案為分割，上訴人所有之附圖五編號A 、C 建物固可免於拆除，然上訴人分得編號甲土地係呈L 型，並

非方整，是否合宜，已非無疑。且張延嘉等3 人分得之乙3、乙1 、乙2 土地，為寬度各僅6.24公尺、6.32公尺、6.28公尺之條狀土地，過於狹長，衡諸系爭土地為一般農業區之農牧用地，分割後寬度僅6 公尺餘之土地，勢必難以利用大型農機替代人力進行農耕，以減低農作成本，則依方案一為分割，顯有礙於系爭土地整體利用，難認方案一為妥適之分割方案。

3.張金龍、張延嘉請求依方案二為分割：依此方案為分割，上訴人分得編號A 土地，宋基財分得編號B 土地，張延嘉等3人依序分得編號E 、D 、C 土地，張炳坤分得編號F 土地，張金龍分得編號G 土地。然依此方案為分割，張金龍所有附圖五編號E 、F 建物固均免於拆除，然上訴人分得之編號A 土地呈不規則L 形，張炳坤分得之編號F 土地則呈長條く形，張金龍分得之編號G 土地則呈單邊梯形，地形均非方整，上訴人及張炳坤均不採認此方案。換言之，依方案二為分割，上訴人、張炳坤、張金龍所分得共計8,799 平方公尺（4,147 平方公尺＋2,041 平方公尺＋2,041 平方公尺），超逾系爭土地70% 部分於分割後，將呈不規則形狀，實有損系爭土地整體經濟價值，難認係妥適之分割方案。

4.張炳坤、張俊仁、張延銘請求依方案三為分割：依此方案為分割，宋基財分得之編號B 土地，與其主張依方案一分得之編號戊土地、依方案二分得之編號B 土地，均呈L 形，坐落位置均位於系爭土地之西北側，範圍亦大致相同（方案二、三則完全相同），是宋基財依方案一、二、三為分割，對其而言並無重大差異。又依方案三為分割，上訴人分得之編號A 土地，張延嘉等3 人依序分得之編號E 、D 、C 土地，張炳坤分得之編號F 土地，張金龍分得之編號G 土地，均大致呈長方形，地形完整，而無依方案一分割後，編號甲土地呈L 型、編號乙1 至乙3 為面寬僅6 公尺餘之長條狀土地；或依方案二分割後，編號A 土地呈不規則L 形，編號F 土地呈長條く形之缺點，就土地分割後之方整而言，方案三顯較一

、二為適當可採。至依方案三分割，上訴人日後雖須拆除附圖五編號C 部分建物、張金龍則須拆除附圖五編號E 、F 部分建物，然附圖五編號C 建物為鐵皮屋，供上訴人作為倉庫使用，屋齡約20餘年，而附圖五編號E 建物之牆面為磚造，樑柱為RC造，屋齡約20餘年，編號F 為鐵皮棚架及水泥磚建物，建造迄今約30至40年，上開建物均為一層樓建物，為上訴人所自承（見本院卷二第22頁反面），且有勘驗筆錄及現場照片可稽（見本院卷二第170 頁反面、第173 頁、第181 至186 頁）），衡諸前揭建物之層數、興建方式、使用材質及興建迄今歷時已久等情，其價值均已非甚鉅，並無為保留上開建物，而將系爭土地依方案一、二分割為多筆不規則形狀之必要，兩相衡量，仍應認系爭土地依方案三分割後之土地較為方整，方案三為較佳之分割方案。

5. 另原審採方案四為分割，惟兩造已無人主張依該方案為分割，採此方案分割顯違全體共有人之意願，且方案四與方案三相較，宋基財、張延嘉等3 人分得土地之坐落位置大致相同，土地亦均呈長方形或略成正方形，兩方案就此而言尚無重大差異。然上訴人依方案四分得之編號A 土地為不規則L 型，其依方案三分得之編號A 土地，則呈長方形，地形較為完整，兩者相較，自以方案三為佳。

6. 上訴人復主張：兩造就系爭土地歷年來分管之範圍如附圖六所示，應依方案一分割系爭土地，將編號甲土地分配予伊，始符合系爭土地長期使用之現狀云云。而兩造就系爭土地分割前之分管情形，固如附圖六之複丈成果圖所示，然張炳坤於分割前使用之編號D 土地係未臨道路之袋地，倘完全依照分管情形為分割，對張炳坤而言，甚為不公，自非合理，參照前揭說明，本院於分割時自不受分管或使用現狀之拘束。

7. 至上訴人主張：張延嘉等3 人之祖父張記春，曾占用系爭土地如方案一編號乙1 、乙2 、乙3 靠近保力路之位置，卻挖掘該部分土地之土方出售他人獲利，造成方案一編號甲、乙1 土地間，高低落差約1 公尺，此由伊於上開交界處建置駁

坎即可證明云云，然此為張延嘉等3 人所否認，辯稱：系爭土地為梯田，本應設置駁坎防止崩塌，且伊等之祖父張記春縱委託他人清運土方，亦係因灌溉水井位於地勢較低之西側，為便於灌溉及運送農作物，始將東側臨保力路較高之土方移除等語。然查：

⑴系爭土地於方案一編號甲、乙1 交界處，設置之駁坎總長約58公尺，而駁坎兩側之地面確存有高低落差等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可憑（見本院卷二第171 頁、第180 頁；本院卷一第101 至102 頁）。而三和誠營造公司（下稱三和公司）之實際負責人王十陽證稱：伊於三和公司成立前有從事怪手之工作，也認識張記春，其有請伊幫忙用怪手挖土，伊只記得有去挖土，但是挖土的範圍、天數、土量多少，伊都忘記了等語（見本院卷二第36至37頁反面）；以駕駛拼裝車為業之黃永源則證稱：王十陽挖土時，伊配合將土運走，伊記得是79年間的事，但因歷時過久，已忘記載土量是多少，當時挖土的深度，大約是伊的身高約台尺5 呎多，挖土的寬度為2 台怪手作業寬度約30台尺，自路邊往土地裡面延伸，長度大概有10公尺左右等語（見本院卷二第39至40頁反面）；證人即居住在系爭土地附近之張慶堂到庭證稱：伊住在保力路18號，離系爭土地大約5 、6 百公尺。系爭土地在附圖五編號B 廢棄羊舍附近地面的高度，在未遭挖土前，與旁邊之地面一樣高，但挖土當時，伊沒有看到，是事後才發現地面有降低。伊不清楚挖土前後的高度落差、挖土的寬度、自路邊往土地內延伸多遠，也不記得是何時的事等語（見本院卷二第39頁反面至40頁反面）；證人即居住在系爭土地附近之張陳惜到庭證稱：伊有看到有車子來把土載走，但誰載走、載土載了幾天伊不知道，附圖五編號B 廢棄羊舍之地面，在還沒有挖土之前，比路面還要高，但高多少，伊不記得了。伊不清楚挖土的寬度、從路邊往土地內側延伸多遠等語（見本院卷二第41至42頁），是依前揭證人之證述，充其量僅能認張記春曾於寬約9.09公尺（1 台尺為30.3公分，30台

尺為909 公分，即9.09公尺））、長約10公尺之範圍內，委託王十陽、黃永源清運土方，難認方案一編號甲、乙1 交界處，長達58公尺駁坎兩側之系爭土地地面現存之高低落差，均係張記春委託他人清運土方所造成，尚不能排除張記春為利於占用土地之耕作及出入，始託人清運部分土方。況系爭土地之地勢東南處較低，往東北處略為抬升，此由保力路由東南方往東北方係略呈上坡（見原審卷第107 頁現場照片）即可知悉，則方案一編號甲土地，既係位於系爭土地之東北側，屬地勢較高之處，而編號乙1 至乙3 土地既位於編號甲土地東南側，天然地勢本較低下，則方案一編號甲與乙1 交界處設置駁坎開闢梯田，致駁坎兩側地面存有高低落差，亦屬合理。故上訴人以方案一乙1 至乙3 部分土地地面較低，應將該部分土地分割予張記春之繼承人，始符公平云云，即非全然可採。

⑵另本件兩造均請求以系爭土地原物為分割，則本院自僅能依系爭土地之現狀，於考量當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用及全體共有人之利益等因素為分割。而系爭土地之現狀，其地面存有高低落差，倘造成價值貶損，乃屬應以金錢補償因分得價值較低之共有人之問題，然經本院數度詢問兩造是否願鑑價為價金找補，兩造均一再陳明不為鑑價找補（見本院卷二第23頁反面、本院卷三第75至76頁），本院即難將地面是否平整單獨作為分割方法之考量，附此敘明。

8.本院審酌上情，認方案三所示之分割方案，最能發揮系爭土地之經濟價值，有利土地之整體利用，認依方案三所示之分割方案始屬妥適。又方案三既已使兩造按應有部分取得原物，且兩造同意此情況下互不找補（見本院卷三第75至76頁），是兩造間無庸再以金錢補償。

㈤末按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人同意分割、權利人已參加共有物分割訴訟或權利人經共有人告知訴訟而未參加，其權利移存於抵押

人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881 條第1 項、第2 項或第899 條第1 項規定；前條第3 項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2 項但書之抵押權，民法第824 條之1 第2 至5 項定有明文。且關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824 條之1 第2 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結論參照）。查張延嘉等3 人之祖父張記春將系爭土地應有部分1/6 ，於91年5 月17日設定本金最高限額新臺幣30萬元之抵押權予彰化商業銀行股份有限公司，有土地登記謄本可證（見本院卷三第55頁），而張記春就系爭土地之應有部分，為張延嘉、張俊仁、張延銘所分別繼承，此項抵押權業經上訴人對上開抵押權人為告知訴訟，有調解程序筆錄、訴訟告知函及送達證書可證（見原審卷第50頁反面、第95頁、第102 頁），依上開規定，其權利移存於張延嘉等3 人所分得之部分。

六、綜上所述，被上訴人依民法第823 條規定，請求分割系爭土地，應屬有據。至分割方案經斟酌系爭土地性質、使用現狀、經濟效用及共有人之意願等情，認將系爭土地原物分割如方案三所示，最適當、公允。原審採方案四所示方案分割，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄，改判如主文第二項所示。又本件為共有物分割事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平，爰酌量兩造之利害關係，由兩造依附表所示應有部分比例負擔。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經斟酌後認與判決結果不生影響，自無逐予論駁之必要，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　　7　　月　　23　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　洪培睿

法　官　李育信

以上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　23　　日

書記官　賴梅琴

附表：

編號	共有人姓名	屏東縣○○鄉○○段保力小段70地號土地應有部分	備註
1	張廣輝	4948/12842	
2	張金龍	1/6	
3	張炳坤	1/6	
4	張延銘	1/18	
5	張延嘉	1/18	
6	張俊仁	1/18	
7	宋基財	1473/12842	