

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度簡上字第15號

上訴人 顏樹皮

訴訟代理人 林玲珠律師

視同上訴人 顏招林

顏招明

顏李麗珠

顏楷晏

顏正豐

被上訴人 台灣連興綿織股份有限公司

法定代理人 顏招明

特別代理人 顏正龍

訴訟代理人 陳建勛律師

上當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國108年12月17日本院北斗簡易庭108年度斗簡字第151號第一審簡易判決提起上訴，本院合議庭於111年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於金錢補償部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應依附表二所示金額補償其餘共有人，及均自本件判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

其餘上訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

01 壹、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
02 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；
03 不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1款定
04 有明文。又請求分割共有物之訴，對於共有人全體有合一確
05 定之必要，部分共有人就第一審判決提起上訴，係為有利益
06 於他共有人之行為，依上揭規定，其上訴之效力及於共有人
07 全體。本件被上訴人起訴請求分割兩造共有坐落彰化縣○○
08 鄉○○段000○000地號土地（以下合稱系爭土地），原審判
09 決後，雖僅上訴人顏樹皮提起上訴，惟依上開說明，上訴之
10 效力應及於同造未上訴之其餘共有人，故同造未上訴之其餘
11 共有人雖未上訴，仍應列為視同上訴人（以下合稱上訴人，
12 個別上訴人逕以姓名稱之）。

13 貳、顏李麗珠、顏楷晏、顏正豐經合法通知未於本院最後言詞辯
14 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依
15 被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

16 乙、實體方面

17 壹、被上訴人主張略以：

18 坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地（面積分別為76
19 0平方公尺、798平方公尺，使用分區均為特定農業區，使用
20 地類別均為丁種建築用地）為兩造所共有，各共有人應有部
21 分如附表一所示。因兩造就系爭土地並無不分割之特約及不
22 能分割之情形存在，且兩造間未能達成分割協議，為增加土
23 地利用價值及便利，爰依民法第823條規定提起本訴訟請求
24 分割共有物。至於分割方法主張系爭土地合併分割，由被上
25 訴人單獨取得全部，並由被上訴人依卓越不動產估價師事務
26 所（下稱卓越估價所）補充鑑定報告之鑑價結果以每坪新臺
27 幣（下同）6萬2600元為基準，補償其他共有人。並聲明：
28 兩造共有系爭土地請准予依被上訴人主張之方法分割。

29 貳、上訴人方面答辯：

30 一、顏樹皮：對於被上訴人主張系爭土地合併分割後全部歸由被
31 上訴人單獨取得不再爭執，然卓越估價所於原審之鑑價報

告，有未依實價登錄資料，選用較高成交案例資料，反選用4年前較低之成交案例資料做為比較標的等缺失，導致鑑價結果偏低並不合理，其於本院僅依都市地價指數調整之補充鑑定報告，亦同樣不宜採取。本件補償金額，應以本院另行囑託之勤熙不動產估價師事務所（下稱勤熙估價所）鑑定報告之鑑價結果，以每坪9萬5000元為基準，補償上訴人1119萬3470元為適當，且被上訴人併應給付自本件判決確定之日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息。

二、顏招林、顏招明：同意被上訴人方案，對鑑價報告沒有意見。

三、顏楷晏：同意被上訴人方案。

四、顏李麗珠、顏正豐未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、原審判決兩造共有系爭土地應予合併由被上訴人單獨取得及按原審判決附表二各共有人應受補償金額配賦表所示金額為補償。上訴人對於補償金額部分不服提起上訴。兩造聲明如下：

一、上訴人上訴聲明：(一)、原判決主文第二項關於被上訴人應補償上訴人之金額，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)、被上訴人應補償上訴人1119萬3470元，及自本件判決確定之日起至清償日，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

肆、本院得心證之理由：

一、按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之分割，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，命為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。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1至4項亦定有明文。查系爭土地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一所示，且系爭土地之使用分區及使用類別為特定農業區、丁種建築用地，有系爭土地登記謄本附卷可憑，又兩造亦無不得分割之特約，復不能以協議定分割之方法，均為兩造所是認，則被上訴人請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

二、按裁判分割共有物，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號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，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。且按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得求合併分割，民法第824條第5項定有明文。又土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限，地籍測量實施規則第192條、第193條、第224條及第225條所稱之使用性質於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別，地籍測量實施規則第224條、第225-1條亦定有明文。經查，系爭土地相鄰，使用分區、使用地類別為特定農業區、丁種建築用地，且共有人均相同，又系爭土地僅有系爭913地號土地北側臨路，系爭914地號土地為袋地，需藉由通行系爭913地號土地以對外通行，則被上訴人請求合併分割，自屬合法適當。再系爭土地面積共計1558平方公尺，其上興建有原審判決附圖一所示編號C1、C2、D1、D2被上訴人所有五層樓建物廠房面積共計1110平方公尺，且係領有建物

登記謄本之合法建物，有卷附田尾鄉仁豐段98建號建物登記第一類謄本在卷可稽，被上訴人主張系爭土地合併分割由被上訴人單獨取得全部，並由被上訴人以價金補償其他共有人，為顏招林、顏招明、顏楷晏所同意，顏樹皮上訴本院後亦表示同意，另顏李麗珠、顏正豐亦無反對之意思表示。是本院斟酌上情及兩造使用土地現狀，系爭土地及相鄰土地之經濟效益，並兼顧全體共有人之最佳利益及公平原則，認本件之分割方法以被上訴人主張之分割方式，即將系爭土地合併分割，全數分歸被上訴人所有（即原審判決主文第1項分割方法），並由被上訴人以金錢補償其餘共有人為宜。

三、按以原物為分配時，如共有人中，有未受分配或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準；再共有物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77年度台上字第65號、90年度台上字第2214號判決意旨參照）。查系爭土地經分割，由被上訴人取得全部土地，自應互為找補。有關補償金額，原審依被上訴人之聲請囑託卓越估價所鑑定，該所鑑定結果以108年7月19日為價格日期，認系爭土地應以每坪6萬1300元計算各共有人間互為補償之金額。因上開價格日期迄今已逾2年，本院依被上訴人之聲請再囑託卓越估價所依內政部地政司最新都市地價指數調整為補充鑑定，該所補充鑑定結果認依據內政部地政司111年7月15日發布之第58期都市地價指數，現今田尾鄉之地價指數為102.42%，與108年7月鑑定當時發布之第52期地價指數100.29%相較，上漲約2.12%，依最新之地價指數重新計算後，以111年

01 7月15日為價格日期，認系爭土地應以每坪6萬2600元計算各
02 共有人間互為補償之金額，有該所111年7月22日111卓越字
03 第0722-1號函及檢送之補充鑑定報告在卷可稽（見本院卷二
04 第7-22頁及外放補充鑑定報告）。另因上訴人質疑卓越估價
05 所原審之鑑價報告，有未依實價登錄資料，選用較高成交案
06 例資料，反選用4年前較低之成交案例資料做為比較標的等
07 缺失，導致鑑價結果偏低並不合理，其於本院再以都市地價
08 指數調整之補充鑑定報告之鑑價結果，亦同樣不宜採取等
09 語，本件亦依其聲請併囑託勤熙估價所為鑑定，該所鑑定結
10 果以111年2月17日價格日期認系爭土地應以每坪9萬5000元
11 計算各共有人間互為補償之金額，有該所111年4月19日勤熙
12 109謹15第0000000000號函及檢附鑑定報告在卷可稽（見本
13 院卷一第381頁及外放鑑定報告）。雖上訴人主張卓越估價
14 所之鑑定報告有上開不合理之處，本件應以勤熙估價所之鑑
15 定結果為補償基準。而針對上訴人質疑卓越估價所原審鑑定
16 報告選用之比較標的不合理等缺失，卓越估價所之鑑定人楊
17 祥銘已以111年7月22日111卓越第0722-1號函覆（見本院卷
18 二第7-22頁）且於本院審理到庭證述：該所經調查106年1月
19 至108年6月間之買賣交易案例，因期間內具替代性之案例較
20 為不足，故擴大蒐集期間至104年1月，其同一供需圈內面前
21 道路6-10公尺且土地面積為300坪-760坪之丁種建築用地土
22 地正常交易實例價格區間為每坪4萬-7萬元之間。上訴人所
23 提埤頭鄉豐崙段1149地號土地於107年5月成交，單價為每坪
24 8萬0795元，然本交易實例之成交價格明顯高於周遭土地之
25 成交價格，且該案例之土地面積1,000.065坪為勘估標的面
26 積之2.12倍，土地寬度45公尺為勘估標的寬度之1.88倍，其
27 條件皆優於勘估標的，並依不動產估價技術規則第26條規定
28 「經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或
29 偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比
30 較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以
31 上者，應排除該試算價格之適用」，進行試算價格之檢討

01 後，其試算價格差異仍達百分之二十以上，故本案予以排除
02 適用。另上訴人所提埤頭鄉新埤頭段1165、1166、1167地號
03 土地於108年5月，成交單價為每坪8萬2000元，然本交易實
04 例係為含有特定農業區交通用地之交易實例，因交通用地之
05 土地性質屬公共設施用地，依據不動產估價技術規則第23條
06 第1項第10款「包含公共設施用地之交易」影響交易價格之
07 情況無法有效掌握及量化調整，應不予採用；同時考量該筆
08 土地位於20公尺寬之斗苑東路(150縣道)旁，為區域內之主
09 要道路，以及距離連接北斗交流道約僅1公里之交通重要節
10 點，土地面積1,003.934坪為勘估標的面積之2.13倍；土地
11 深度176公尺為勘估標的深度之2.63倍，也均相較於勘估標
12 的條件為極優，故本交易實例之區域因素及個別因素條件皆
13 與勘估標的僅臨8米巷道之情形差異甚大，依據不動產估價
14 技術規則第25條規定「試算價格之調整運算過程中，區域因
15 素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨
16 項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區
17 域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該
18 比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。
19 但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估
20 價報告書中敘明者，不在此限。」，經檢討後該實例之個別
21 因素調整有超過百分之十五以及總調整率大於百分之三十之
22 情形，本案因有更適當且具高度替代性之比較標的，故將此
23 買賣實例予以排除適用等語（見本院卷第33-38頁）。本院
24 酌以就上訴人質疑卓越估價所原審鑑定報告不合理之處，該
25 所皆已引用相關法規及說明選用標準及價格日期調整等依據
26 為具體說明，難謂有不當之處，且原審鑑定報告乃該事務
27 所，依不動產估價技術規則相關規定，並針對勘估標的進行
28 產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市價現況、
29 最有效使用等因素分析，並考量當地現況及未來發展，將本
30 件之宗地臨路現況、地形及地勢、時間因素、環境因素等個
31 別條件的因素差異及勘估標的所在區域之條件進行分析及調

01 整，採用比較法進行評估，而作成鑑定及補充報告（詳見不
02 動產估價報告書），並說明兩造分割後所取得土地價值及互
03 為找補金額如原審判決附表二所示，應屬合理有據。而針對
04 被上訴人質疑勤熙估價所鑑定選用之比較標的不合理之處，
05 勤熙估價所之鑑定人姚承欣亦以111年7月21日勤熙109謹15
06 第00000000000號函覆（見本院卷二第23-27頁），且於本院
07 審理到庭證述：比較案例之蒐集係以價格種類、同一供需圈
08 之近鄰或類似地區、使用性質或使用管制相同或相近、價格
09 日期接近者等原則選取，與鄉鎮別無絕對關聯。且本案之比
10 較標的1、3雖選用乙種工業區案例，但在評估過程中四大因
11 素調整分別已下修20%及17.5%，就調整率與平均差異值之差
12 異16%比較，其評估價格應屬合理等語（見本院卷第39-41
13 頁）。然本院酌以勤熙估價所之鑑定報告，將與系爭土地
14 （非都市土地之特種農業區丁種建築用地）性質不同之都市
15 土地乙種工業區之買賣交易案例，亦列入比較標的，雖其已
16 說明選用之理由，然參之鑑定證人楊祥銘於本院證述：乙種
17 工業區是都市計畫內低污染的工業區，與丁種建築用地屬於
18 非都市土地，差異過大，不適合採用，除非整個供需圈或毗
19 鄰的鄉鎮均無丁種建築用地可採用時，才不得已參考等語
20 （見本院卷二第39頁）。及參諸勤熙估價所自陳本件鑑定所
21 蒐集之特種農業區丁種建築用地交易案例，在同一供需圈自
22 107年至111年實價登錄成交土地案例共有14個，剔除特殊交
23 易及面積過小（小於50坪者），仍有7個（見本院卷第25
24 頁），則在此情況下，其猶選取乙種工業區交易案例為重要
25 比價標的，自難謂客觀合理。則上訴人主張本件應以勤熙估
26 價所鑑定報告之鑑價結果每坪9萬5000元為基準，補償上訴
27 人1119萬3470元，即無可採。本院再酌以鑑定人楊祥銘於本
28 院同日審理另證稱：卓越估價所補充鑑定報告僅係針對都市
29 地價指數為調整，並非針對最新市價為補充鑑定，就本件而
30 言，如果是依照目前市價鑑定，非僅限於依照都市地價指數
31 調整，不會是補充鑑定報告之價格，依照其專業研判，從10

01 8年至今的工業區土地是上漲的等語。則上訴人主張本件應
02 以卓越估價所補充鑑定報告之鑑價結果每坪6萬2600元為基
03 準，補償其他共有人，亦有上開缺失，而不能採用。本院斟酌
04 上情，參以被上訴人曾於本件起訴前以民理法律事務所10
05 7年1月24日理法律字第10701024號函通知其他共有人，表明
06 願意以每坪7萬0500元購買系爭土地（見原審卷第373頁），
07 嗣後並於107年9月3日因買賣而取得部分土地，因認系爭土
08 地，應以每坪7萬0500元為基準，補償其他共有人為適當，
09 爰判決被上訴人應補償其餘共有人之金額如附表二所示，及
10 均自本件判決確定之日起至清償日止，按週年利率百分之5
11 計算之利息。

12 伍、綜上所述，本件被上訴人依民法第823條第1項前段規定，訴
13 請本院裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。且系爭土
14 地應採被上訴人主張之方案，分割如原審判決主文第1項所
15 示。惟卓越估價所於原審之鑑定報告，迄今已逾3年，有依
16 現況調整之必要，原判決未及審酌，其主文第2項所採金錢
17 補償，即有未洽，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，
18 為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至
19 上訴人主張依勤熙估價所之鑑定報告為補償，與本院上開認
20 定不符，此部分並無理由，應予駁回上訴人此部分之上訴。

21 陸、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 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
24 。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分
25 配，不受任何共有人主張之拘束，故本件雖依被上訴人主張
26 之分割方案為分割，然因分割共有物之訴係以請求分割共有
27 物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法，僅係供法
28 院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無勝敗之問題。
29 因此，本件訴訟費用爰諭知由兩造按應有部分之比例負擔，
30 較為公允，爰判決如主文第四項所示。

31 柒、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。

捌、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
民事第三庭 審判長法官 洪榮謙
法官 林于人
法官 洪堯讚

上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
書記官 李盈菽

附表一：

土地坐落		彰化縣○○鄉○○段000地號	彰化縣○○鄉○○段000地號	
面 積		760平方公尺	798平方公尺	
編號	共有人	應有部分	應有部分	訴訟費用負擔比例
1	顏樹皮	1/4	1/4	1/4
2	顏招林	91/400	91/400	91/400
3	顏招明	91/400	91/400	91/400
4	顏李麗珠	91/400	91/400	91/400
5	顏楷晏	9/400	9/400	9/400
6	顏正豐	9/400	9/400	9/400
7	台灣連興綿織股份有限公司	9/400	9/400	9/400

二、各共有人互為補償金額配賦表（幣別：新臺幣）

【以每坪7萬0500元計算，另因小數點四捨五入緣故，部分金額有取捨之些微差距】

補償人及應補償金額	受補償人及應受補償金額
-----------	-------------

(續上頁)

01

台灣連興棉織股份有限公司	顏樹皮	顏招林	顏招明	顏李麗珠	顏楷晏	顏正豐
32,478,717元	8,306,733元	7,558,940元	7,558,940元	7,558,940元	747,582元	747,582元