

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2632號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 張建彥
訴訟代理人 許博堯律師
複代理人 戴連宏律師
胡玉龍
0000000000000000
高子涵
被告 林大棟
0000000000000000
楊高榮
臺中市政府教育局
0000000000000000
法定代理人 蔣偉民
訴訟代理人 洪嘉瑛
徐詣璇
徐子涵
被告 財團法人東海大學
0000000000000000
法定代理人 吳清邁
訴訟代理人 蔡宜宏律師
被告 張有成
王建德
楊武連
0000000000000000
林謙信
張建叁
王秀冷
上 二 人
訴訟代理人 張元錦
被告 汪素勤

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 楊麗玲

04 林瑞哲

05 0000000000000000

06 林瑞明

07 楊晏清

08 0000000000000000

09 林炫廷

10 林炫亨

11 林炫佑

12 許惠英

13 00000 0000000000

14 曾鴻三

15 訴訟代理人 楊惠玫

16 被 告 林青蓉

17 0000000000000000

18 林守博

19 0000000000000000

20 何文章

21 楊珊珊

22 廖林美悒 (遷出國外，現應受送達處所不明)

23 楊欣龍

24 唐子平

25 唐邱瑞霞 (即唐國彬之承受訴訟人)

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 唐廷其 (即唐國彬之承受訴訟人)

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 唐廷語 (即唐國彬之承受訴訟人)

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 唐以庭（即唐國彬之承受訴訟人）

04 0000000000000000

05 吳儼容（即林潤蘭等6人之承當訴訟人）

06 0000000000000000

07 李海燕（即林潤蘭等6人之承當訴訟人）

08 0000000000000000

09 林冠儀（即林潤蘭等6人之承當訴訟人）

10 0000000000000000

11 林家綺（即林潤蘭等6人之承當訴訟人）

12 0000000000000000

13 施雨薇（即林潤蘭等6人之承當訴訟人）

14 0000000000000000

15 翁孟華（即林潤蘭等6人之承當訴訟人）

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 上 六 人

19 訴訟代理人 陳盈光律師

20 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年1月9日言詞辯
21 論終結，判決如下：

22 主 文

23 被告唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭應就其被繼承人唐國彬
24 所有坐落臺中市○○區○○段000地號、面積2024.26平方公尺、
25 應有部分4940分之300土地，辦理繼承登記。

26 兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號（面積1780.29平方公
27 尺）、504地號（面積1337.78平方公尺）、505地號（面積47.58
28 平方公尺）、509地號（面積2024.26平方公尺）土地，由被告財
29 團法人東海大學單獨取得。

30 被告財團法人東海大學應補償原告及其餘被告如附件一所示之金
31 額。

01 訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序部分

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
05 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
06 款定有明文。查：原告起訴時之聲明為：(一)請求就原告及
07 被告林大棟、楊高榮、臺中市政府教育局、財團法人東海大
08 學（下稱東海大學）、張有成、王建德、楊武連、張建叁、
09 林潤蘭、林謙信、林謙志、林惠美、林美智、王秀冷、汪素
10 勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊晏清、林炫廷、林炫亨、
11 林炫佑、許惠英、曾鴻三、林青蓉、林守博等27人共有坐落
12 臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭499地號土地）
13 准予分割。(二)請求就原告及被告林大棟、何文章、楊高
14 榮、臺中市政府教育局、東海大學、張有成、楊武連、張建
15 叁、林潤蘭、林謙信、林謙志、林惠美、林美智、王秀冷、
16 汪素勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊珊珊、林炫廷、林炫
17 亨、林炫佑、曾鴻三、林青蓉、林守博等26人共有坐落同段
18 504地號土地（下稱系爭504地號土地）准予分割。(三)請求
19 就原告及被告林大棟、楊高榮、臺中市政府教育局、東海大
20 學、張有成、楊武連、廖林美悒、張建叁、林潤蘭、林謙
21 信、林謙志、林惠美、林美智、王秀冷、汪素勤、楊麗玲、
22 林瑞哲、林瑞明、楊欣龍、林青蓉等21人共有坐落同段505
23 地號土地（下稱系爭505地號土地）准予分割。(四)請求就
24 原告及被告林大棟、何文章、楊高榮、臺中市政府教育局、
25 張有成、曾鴻三、東海大學、楊武連、張建叁、王秀冷、汪
26 素勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊欣龍、林炫廷、林炫
27 亨、林炫佑、唐國彬、唐子平、林青蓉、林守博等23人共有
28 同段509地號土地（下稱系爭509地號土地）准予分割（以下
29 省略被告之稱謂）。嗣因共有人林美智於起訴前已死亡，而
30 撤回對林美智之起訴，並追加林美智之繼承人村岡正巳、村
31 岡祐介、山田美奈（更名前為村岡美奈）為被告（見本院卷

01 二第117頁、第119至125頁)；及唐國彬於訴訟繫屬中死亡
02 由繼承人承受訴訟、林潤蘭等人移轉應有部分後由繼受人吳
03 儼容等人承當訴訟等情，原告於訴訟中數次變更聲明，最終
04 聲明如後開原告聲明所示(見本院卷五第164、165頁)。核
05 原告上開變更聲明及追加被告，均係本於請求分割上開土地
06 所生之基礎事實，揆諸前開規定，應予准許。

07 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
08 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人
09 喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程
10 序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當
11 然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得
12 為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受
13 訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條分別定有明
14 文。查：唐國彬於本院訴訟繫屬後民國111年12月10日死亡
15 (見本院卷三第71頁)，系爭509地號土地之應有部分由其
16 繼承人唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭繼承(見本院卷
17 三第113至123頁)，經本院於112年9月25日裁定繼承人承受
18 訴訟(見本院卷三第367、368頁)。又東海大學原法定代理
19 人為王茂駿，於本院審理中變更為吳清邁，有教育部111年1
20 1月21日臺教高(三)字第1112204973號函在卷可稽(見本院
21 卷三第81頁)；臺中市政府教育局原法定代理人為楊振昇，
22 於本院審理中變更為蔣偉民，有臺中市政府111年12月25日
23 府授人力字第11103489824號令在卷可稽(見本院卷三第245
24 1頁)，蔣偉民、吳清邁已具狀聲明承受訴訟(見本院卷三
25 第135至139頁、本院卷四第203頁)，核無不合，應予准
26 許。

27 三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
28 於訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移
29 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第
30 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25
31 4條第1、2項定有明文。經查：林潤蘭、林謙信、林謙志、

01 林惠美、村岡正巳、村岡祐介、山田美奈，於訴訟繫屬中將
02 其所有系爭499、504、505地號土地所有權應有部分移轉登
03 記予吳儼容、李海燕、林家綺、林冠儀、施雨薇、翁孟華，
04 有土地登記謄本附卷可稽，吳儼容、李海燕、林家綺、林冠
05 儀、施雨薇、翁孟華已具狀聲明承當訴訟（見本院卷三第27
06 7至295頁），並經林潤蘭、林惠美、村岡正巳、村岡祐介、
07 山田美奈、林謙志及原告同意（見本院卷三第331、359、41
08 5頁），依前揭說明，核無不合，亦應准許。至於林謙信並
09 未同意吳儼容、李海燕、林家綺、林冠儀、施雨薇、翁孟華
10 承當訴訟之聲請，上開准予承當訴訟部分，自不包含林謙
11 信，併此指明。

12 四、林大棟、楊高榮、張有成、王建德、楊武連、張建叁、林謙
13 信、王秀冷、汪素勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊晏清、
14 林炫廷、林炫亨、林炫佑、許惠英、曾鴻三、林青蓉、林守
15 博、何文章、楊珊珊、廖林美惻、楊欣龍、唐子平、唐邱瑞
16 霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭均經合法通知，未於言詞辯論
17 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
18 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體部分

20 一、原告主張：原告為坐落系爭499、504、505、509地號土地
21 （以下合稱系爭土地）之共有人，系爭土地依其使用目的無
22 不能分割之情事，且兩造間未訂有不分割之特約，爰依法訴
23 請分割。又系爭土地位於東海大學校園內，四面均無連接公
24 路，其上為雜木林，若按各共有人應有部分比例原物分割將
25 過於細分，不利於土地盡其效用，而東海大學為共有人中應
26 有部分比例最多者，且該系爭土地之土地使用分區均為文教
27 區，東海大學復係學校，將系爭土地分割後全部歸由東海大
28 學取得，符合土地使用分區用途，並利於東海大學與其相鄰
29 之土地一併利用，故建議系爭土地由東海大學單獨分得，再
30 由東海大學以金錢補償其他共有人。若東海大學不願單獨分
31 得系爭土地，則請求變價分割。而補償金額應依正心不動產

01 估價師聯合事務所（下稱正心事務所）以112年2月8日(112)
02 正般估字第1120204號函所附不動產估價報告書（下稱估價
03 報告）所載，至於正心事務所以112年7月31日(112)正般估
04 字第1120714號函所附補充鑑定不動產估價報告書（下稱補
05 充鑑定報告）對共有人非常不利，亦不符合實際交易價格，
06 不足採信等語。並聲明：(一)唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷語、
07 唐以庭應就其被繼承人唐國彬所有系爭509地號、面積2024.
08 26平方公尺、應有部分4940分之300土地，辦理繼承登記。
09 (二)原告與林大棟、楊高榮、臺中市政府教育局、東海大
10 學、張有成、王建德、楊武連、張建叁、王秀冷、汪素勤、
11 楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊晏清、林炫廷、林炫亨、林炫
12 佑、許惠英、曾鴻三、林青蓉、林守博、吳儼容、李海燕、
13 林冠儀、林家綺、施雨薇、翁孟華共有系爭499地號土地准
14 予分割。(三)原告與林大棟、何文章、楊高榮、臺中市政府
15 教育局、東海大學、張有成、楊武連、張建叁、王秀冷、汪
16 素勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊珊珊、林炫廷、林炫
17 亨、林炫佑、曾鴻三、林青蓉、林守博、吳儼容、李海燕、
18 林冠儀、林家綺、施雨薇、翁孟華等共有系爭504地號土地
19 准予分割。(四)原告與林大棟、楊高榮、臺中市政府教育
20 局、東海大學、張有成、楊武連、廖林美悒、張建叁、王秀
21 冷、汪素勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、楊欣龍、林青
22 蓉、吳儼容、李海燕、林冠儀、林家綺、施雨薇、翁孟華等
23 共有系爭505地號土地准予分割。(五)原告與林大棟、何文
24 章、楊高榮、臺中市政府教育局、東海大學、張有成、楊武
25 連、張建叁、王秀冷、汪素勤、楊麗玲、林瑞哲、林瑞明、
26 楊欣龍、林炫廷、林炫亨、林炫佑、曾鴻三、唐子平、唐邱
27 瑞霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭等共有系爭509地號土地准
28 予分割。

29 二、被告抗辯：

30 (一)東海大學抗辯：同意系爭土地均由東海大學單獨分得，再由
31 東海大學以金錢補償其他共有人。依司法院釋字第742號解

01 釋及解釋理由書意旨，主管機關依都市計畫及通盤檢討結果
02 就土地指定其用途者，係依法規辦理，自有其法令依據。而
03 補充鑑定報告係基於教育部函文及臺中市政府都市發展局函
04 文所示，系爭土地僅供東海大學使用，並參考歷年於同一範
05 圍內之買賣交易實價，均為共有人間之交易，與本件補充鑑
06 定價格種類相同，故以該範圍之成交實例作為價格推演基
07 礎，進行四大因素調整修正，據以求得勘估標的合理之價
08 格，符合不動產估價技術規則第2條第2項「限定價格」，即
09 指勘估標的具有市場性之不動產，以不動產合併為目的所形
10 成之價值進行鑑估，足徵本件勘估標的係具有市場性之不動
11 產，並未違反不動產估價技術規則所定之限定價格，且系爭
12 土地位在文教15區域範圍，在不動產市場機制下形成之限定
13 價格低於正常價格，亦符合市場合理客觀認知，故應依補充
14 鑑定報告以「限定價格」認定之找補金額補償其他共有人。
15 又依估價報告之鑑估會勘紀錄表所載：雙方對於估價條件，
16 若有其他主張，請向法院函詢並轉知鑑定單位等語，可知兩
17 造就估價條件仍保留爭執空間，自難認有何合意以「正常價
18 格」就系爭土地進行估價之情，況當事人之意見亦僅供鑑定
19 單位參考，無拘束專業鑑定單位之效力。至於東海大學購買
20 其他共有人持分後，連同本身已有之持分而取得全部系爭土
21 地，其整筆土地之價格為何，實與其他共有人持分應受補償
22 金額無涉等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 (二)林炫廷、林炫亨、林炫佑、林謙信、許惠英、王秀冷、楊高
24 榮、楊武連、楊晏清、楊珊珊、楊欣龍抗辯：系爭土地目前
25 既作為東海大學之校地使用，故渠等同意由東海大學單獨取
26 得，再以金錢補償其他共有人，但金錢補償之金額須由法院
27 囑託不動產鑑價公司予以鑑定，作為金錢補償之依據等語。

28 (三)臺中市政府教育局抗辯：同意原告之請求，對於分割方案及
29 鑑價報告沒有意見，教育局並未在系爭土地上設置地上物等
30 語。

31 (四)何文章抗辯：同意賣掉分錢，但要照市價等語。

- 01 (五)楊麗玲、汪素勤抗辯：系爭土地指定供東海大學使用，有圖
02 利財團剝奪人民財產之嫌，並以此為購地價格之框架，有違
03 公平正義原則。若非共有人請求變價分割，東海大學依然無
04 作為，致使共有人每年需繳納地價稅又無法使用土地，其餘
05 同林炫廷等人之抗辯等語
- 06 (六)林大棟、林瑞哲、林瑞明、林守博、林青蓉抗辯：徵收條例
07 未修法前，家族中有3位親戚因經濟因素與東海大學協商，
08 以公告現值加4成出售土地持分，現徵收條例已改採市價徵
09 收，補充鑑定報告之補償金額極不合理，餘同林炫廷、楊麗
10 玲等人所述等語。
- 11 (七)張有成、張建叁、王秀冷抗辯：對於鑑價原則經地主與東海
12 大學協議同意以「一般價格原則」進行估價，然如今竟從原
13 本一般價格變為限定價格，且是賤價之限定價格，實讓人無
14 法信服。且臺中市都市計畫變更，使除東海大學外，其餘土
15 地共有人對於系爭土地之使用、收益權能受到不當之限制，
16 增加原本所無之負擔，顯然侵害人民之財產權。該估價報告
17 亦未考量西屯區之土地翻漲，且文教區土地之容積率為25
18 0%，遠高於一般住宅區之容積率，復未考量東海大學「取
19 得整筆土地後」之利用價值，竟以低於公告地價之價格為本
20 件分割共有物之找補金額，有圖利財團之虞等語。
- 21 (八)曾鴻三抗辯：東海大學以100年9月7日東海總字第100240091
22 0號函請教育部，提出擬購買校區內與民間人士共有持分之
23 臺中市○○區○○段000地號等8筆土地，而教育部明確函覆
24 同意以購置當年度公告現值加4成，分期進行採購案等語，
25 然東海大學罔顧主管機關之原意，餘同張有成、張建叁、王
26 秀冷之抗辯等語。
- 27 (九)吳儼容、李海燕、林家綺、林冠儀、施雨薇、翁孟華抗辯：
28 補充鑑定報告容有違反不動產估價技術規則第2條第2項之
29 虞，應有另外送其他單位鑑定之必要，餘同張有成、張建
30 叁、王秀冷之抗辯等語。
- 31 (十)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲

01 明或陳述。

02 三、得心證之理由：

03 (一)按共有人除因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之
04 期限者外，民法第823條第1項定有明文，此項規定，旨在消
05 滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。又按共有物之
06 分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決
07 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
08 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物
09 分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，
10 得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得
11 變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分
12 配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原
13 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
14 之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第2項、第4項分
15 別定有明定。經查：系爭土地之共有人及應有部分如附表一
16 至四所示，各共有人間並無不予分割之約定，亦無因物之使
17 用目的致不能分割之情形，且系爭土地皆坐落於都市計畫範
18 圍內，使用分區為文教區（文教15）乙節，均為到庭之兩造
19 所不爭執，並有土地登記謄本、地籍圖謄本、臺中市政府都
20 市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、臺中市中
21 興地政事務所110年10月15日中興地所二字第1100010594號
22 函、臺中市政府都市發展局110年10月21日中市都建字第110
23 0204366號函附卷為憑（見本院卷一第55頁至第115頁、第19
24 9至201頁、第205、206頁），無不能分割之情形，兩造亦無
25 不能分割之約定，再衡諸部分被告未曾到庭或具狀對於本件
26 分割方法表示意見，堪認兩造無法達成分割系爭土地之協
27 議，依前開規定，原告基於系爭土地之共有人地位提起本件
28 訴訟，訴請裁判分割系爭土地，核屬有據，應予准許。

29 (二)次按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
30 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分
31 其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為

01 處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有
02 人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
03 物。惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
04 繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請
05 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條規定之旨趣
06 無違（最高法院69年度台上字第1012號判決意旨參照）。

07 查：系爭509地號土地之原共有人唐國彬於111年12月10日死
08 亡，其全體繼承人為唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭，
09 惟唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭均未辦理繼承登記，
10 有原告提出之系爭土地登記謄本在卷可稽（見本院卷四第40
11 7頁）。揆諸上開說明，原告請求唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷
12 語、唐以庭就其等之被繼承人唐國彬所有之系爭509地號土
13 地應有部分辦理繼承登記，自無不合，應予准許，爰判決如
14 主文第1項所示。

15 (三)再按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
16 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
17 者，不在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
18 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
19 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原
20 物分配於各共有人。民法第823條第1項及第824條第1項、第
21 2項第1款分別定有明文。又按以原物為分配時，因共有人之
22 利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共
23 有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合
24 併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具
25 應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
26 意，得適用前項規定，請求合併分割。民法第824條第4項、
27 第5項、第6條亦分別定有明文。再按裁判分割共有物屬形成
28 判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、
29 共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自
30 由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或
31 分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨

01 參照)。故分割共有物之訴，法院應依民法第824條之規
02 定，斟酌共有人之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共
03 有人之利益，為公平適當之分配。經查：

04 1.系爭土地上現為空地，其上僅有雜草樹木，位於東海大學校
05 園內，並無分管使用之情，業經本院現場勘驗無誤（見本院
06 卷二第329至345頁），是本院斟酌上情，及系爭土地部分共
07 有人應有部分低微，若以原物分割，將使系爭土地遭細分，
08 有損系爭土地之完整性，甚或形成畸零地，使用效益不大，
09 日後縱予變賣亦難爭取較佳售價，對該受分得人或社會而
10 言，均難謂有益；暨到庭兩造均同意系爭土地分歸東海大學
11 單獨取得，再由東海大學以金錢補償各共有人等情，併斟酌
12 兩造之利益及公平之原則，足認由東海大學單得取得系爭土
13 地，再由東海大學以金錢補償原告及其餘被告，應屬妥當之
14 分割方法，爰判決如主文第2項所示

15 2.本件應依估價報告以「正常價格」進行估鑑之金額為補償：

16 (1)依臺中市政府都市發展局113年2月26日中市都計字第1130
17 040791號表示：系爭土地位屬臺中市都市計畫主要計畫之
18 文教區(文教15)，係於95年2月15日發布實施「變更臺中
19 市都市計畫主要計畫（第三次通盤檢討）（依內政部都市
20 計畫委員會第604及607次會議決議辦理再公展確定部分）
21 案」由文大用地（文大8）（東海大學）變更為文教區
22 （文教15）（供私立東海大學使用），其變更理由：為促
23 進都市計畫管理，計畫區內供私立大專院校使用之文大用
24 地，均變更為文教區並指定其用途。前開主要計畫書已載
25 明「文教15」指定供私立東海大學使用，爰應由該校取得
26 教育部同意後始得開發利用等語（見本院卷四第123
27 頁），是系爭土地依都市計畫指定供東海大學使用，堪以
28 認定。

29 (2)本件經本院囑託正心事務所鑑定補償金額，第1次之估價
30 報告及其後之補充鑑定報告，分別以「正常價格」及「限
31 定價格」之要件進行評估。所謂「正常價格」指具有市場

01 性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行
02 動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成
03 之合理價值，並以貨幣金額表示者；所謂「限定價格」指
04 具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價
05 值，並以貨幣金額表示者（不動產估價技術規則第2條第1
06 款、第2款參照），而正常價格與限定價格，並非在估價
07 方法上有所不同，此觀不動產估價技術規則第三章所定各
08 項估價方法未區分正常價格及限定價格即明。準此，正常
09 價格應係對於不特定第三人皆屬合理之價格即市場行情，
10 合先指明。

11 (3)依教育部100年9月15日臺高(四)字第1000163094號函表
12 示：貴校（即東海大學）擬購置校區內與民間人士共有持
13 分之臺中市西屯區國安段428、429、499、502、504、50
14 5、509、510等地號8筆土地，本部業以99年10月21日臺高
15 (四)字第0990178333號函同意辦理在案，並同意以不高
16 於所報價格為原則分別購置；至上開土地因產權複雜，須
17 分年分別購置，本部同意以購置當年度公告現值加4成購
18 置，惟分年分別購置將增加學校財務負擔，應請注意學校
19 財務狀況，避免影響學校正常運作等語（見本院卷一第39
20 1頁），是東海大學前經教育部同意以公告現值加4成購置
21 系爭土地。則依起訴時系爭土地公告現值加計4成計算，
22 系爭499地號土地每平方公尺為新臺幣（下同）110,916元
23 【計算式：79,226元 + (79,226元×40%) = 110,916元，
24 元以下四捨五入】、系爭504地號土地每平方公尺為123,6
25 73元【計算式：88,338元 + (88,338元×40%) = 123,673
26 元，元以下四捨五入】、系爭505地號土地每平方公尺為1
27 59,600元【計算式：114,000元 + (114,000元×40%) = 1
28 59,600元】、系爭509地號土地每平方公尺為56,640元
29 【計算式：40,457元 + (40,457元×40%) = 56,640元，
30 元以下四捨五入】（見本院卷一第55、71、85、97頁），
31 東海大學原應以上開金額作為計算系爭土地應有部分買賣

01 價金之依據。然審酌補充鑑定報告，依限定價格評定系爭
02 499地號土地每平方公尺價值約為44,503元、系爭504地號
03 土地每平方公尺價值約為45,715元、系爭505地號土地每
04 平方公尺價值約為41,520元、系爭509地號土地每平方公
05 尺價值約為42,756元（見附件二），均低於上開依公告現
06 值加計4成計算之金額，其中系爭499、504、505地號土地
07 之限定價格甚至遠低於公告現值。再按依本法指定之公共
08 設施保留地供公用事業設施之用者，由各該事業機構依法
09 予以徵收或購買；其餘由該管政府或鄉、鎮、縣轄市公所
10 依左列方式取得之：一、徵收。二、區段徵收。三、市地
11 重劃；依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價
12 補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現
13 值為準，必要時得加成補償之。但加成最高以不超過百分
14 之40為限；其地上建築改良物之補償以重建價格為準，都
15 市計畫法第48條、第49條第1項分別定有明文。次按被徵
16 收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計
17 畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之
18 平均市價補償其地價，土地徵收條例第30條第1項定有明
19 文。是經都市計畫編定為公共設施保留地供公用事業設施
20 之用者，由各該事業機構依法予以徵收或購買，地價補償
21 以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為
22 準，最高得加成百分之40補償之，或按照徵收當期之市價
23 補償其地價，又衡諸常情，土地市價應較公告現值加計4
24 成為高。基上，補充鑑定報告認定系爭土地之限定價格顯
25 然過低，亦不符合上開都市計畫法及土地徵收條例有關地
26 價補償之規定。

27 (4)再者，補充鑑定報告以本件係以不動產合併為目的，符合
28 不動產估價技術規則第2條第2款限定價格規定中，以不動
29 產合併為目的之限定條件所形成之價值，且系爭土地受僅
30 供東海大學使用限制條件下，現況均位於東海大學校區範
31 圍，因此於不動產交易市場上流動性差等語為由，以「限

01 定價格」之條件提出估鑑價格。惟系爭土地依都市計畫編
02 為文教區（文教15），已指定供東海大學使用，苟因上開
03 原因即低估土地補償價值，不啻令東海大學雙重得利，既
04 可使用系爭土地，又可以低價補償土地共有人；且都市計
05 畫乃政府機關所擬定，雖有法源依據，人民亦得於計畫擬
06 定後公開展覽期間內，向該管政府提出意見，由該管政府
07 都市計畫委員會予以參考審議（都市計畫法第19條第1項
08 參照），然人民提出者究為意見，主管機關未必採納，換
09 言之，都市計畫對於土地之利用，仍難免無法獲得土地所
10 有權人同意，甚至土地所有權人對於都市計畫最終決定無
11 置喙之餘地，若因此逕命共有人須受補充鑑定報告限定價
12 格之桎梏，對於其餘土地共有人實有失公允。況本件係東
13 海大學與系爭土地其餘共有人間之補償，並非系爭土地共
14 有人與第三人間之買賣，自不存在因系爭土地依都市計畫
15 指定供東海大學使用後，買受人因無法使用系爭土地，進
16 而造成系爭土地買賣價格低落之情事。從而，補充鑑定報
17 告所認之限定價格，顯已無法反映系爭土地之價值。

18 (5)承上所述，補充鑑定報告之鑑定方式縱符合不動產估價技
19 術規則第2條第2款「限定價格」之要件，基於上開因素，
20 仍為本院所不採。又經審酌土地徵收條例第30條第1項規
21 定，若進行徵收，東海大學應以系爭土地毗鄰非公共設施
22 保留地之平均「市價」補償土地所有人，或應依都市計畫
23 法第49條第1項規定，以系爭土地徵收當期毗鄰非公共設
24 施保留地之平均公告土地現值為準，必要時尚得加成百分
25 之40為補償，及不動產估價所謂正常價格是指具有市場性
26 之不動產，在合理之自由市場上可能形成之市場價格，應
27 較貼近「市價」，且依估價報告以「正常價格」之條件所
28 估鑑之金額為補償，亦較合於多數共有人之意願。綜合上
29 情，系爭土地應依估價報告以「正常價格」所估鑑之金額
30 （即附件一），作為系爭土地分割之補償計算依據，始為
31 妥適公平，爰判決如主文第3項所示。

01 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明
04 文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互
05 換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性
06 質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負
07 擔，均顯失公平，而應由兩造依其應有部分之比例分擔，較
08 為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第4項所
09 示。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
11 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

13 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
14 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳
15 法官 蔡汎沂
16 法官 楊雅婷

17 上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
19 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
21 書記官 陳念慈

22 附表一：

23 臺中市○○區○○段000地號土地共有人應有部分明細表：

24

編號	共有人姓名	應有部分	備 註
01	張建彥	1/120	
02	林大棟	1/24	
03	楊高榮	1/24	
04	臺中市政府教育局	1/24	
05	財團法人東海大學	599/1200	
06	張有成	2/120	
07	王建德	5/400	

(續上頁)

01

08	楊武連	1/24	
09	張建叁	1/120	
10	王秀冷	1/120	
11	汪素勤	57/2400	
12	楊麗玲	57/2400	
13	林瑞哲	1/48	
14	林瑞明	1/48	
15	楊晏清	1/30	
16	林炫廷	1/360	
17	林炫亨	1/360	
18	林炫佑	1/360	
19	許惠英	5/400	
20	曾鴻三	190/4000	
21	林青蓉	1/48	
22	林守博	1/48	
23	吳儼容	2793/500000	於訴訟中受讓林潤蘭、林謙信、林謙志、林惠美、村岡正巳、村岡祐介、山田美奈(更名前村岡美奈)之應有部分。
24	李海燕	11191/0000000	
25	林家綺	2793/500000	
26	林冠儀	2793/500000	
27	施雨薇	11191/0000000	
28	翁孟華	50293/0000000	
合計		1/1	

02

附表二：

03

臺中市○○區○○段000地號土地共有人應有部分明細表：

04

編號	共有人姓名	應有部分	備註
01	張建彥	1/120	
02	林大棟	1/24	
03	何文章	10/400	
04	楊高榮	1/24	
05	臺中市政府教育局	1/24	
06	財團法人東海大學	599/1200	

(續上頁)

01

07	張有成	2/120	
08	楊武連	1/24	
09	張建參	1/120	
10	王秀冷	1/120	
11	汪素勤	57/2400	
12	楊麗玲	57/2400	
13	林瑞哲	1/48	
14	林瑞明	1/48	
15	楊珊珊	1/30	
16	林炫廷	1/360	
17	林炫亨	1/360	
18	林炫佑	1/360	
19	曾鴻三	190/4000	
20	林青蓉	1/48	
21	林守博	1/48	
22	吳儼容	2793/500000	於訴訟中受讓林潤蘭、林謙信、林謙志、林惠美、村岡正巳、村岡祐介、山田美奈(更名前村岡美奈)之應有部分。
23	李海燕	11191/0000000	
24	林家綺	2793/500000	
25	林冠儀	2793/500000	
26	施雨薇	11191/0000000	
27	翁孟華	50293/0000000	
合計		1/1	

02

附表三：

03

臺中市○○區○○段000地號土地共有人應有部分明細表：

04

編號	共有人姓名	應有部分	備註
01	張建彥	1/120	
02	林大棟	1/24	
03	楊高榮	1/24	
04	臺中市政府教育局	1/24	
05	財團法人東海大學	629/1200	
06	張有成	2/120	

(續上頁)

01

07	楊武連	1/24	
08	廖林美俐	190/4000	
09	張建叁	1/120	
10	王秀冷	1/120	
11	汪素勤	57/2400	
12	楊麗玲	57/2400	
13	林瑞哲	1/48	
14	林瑞明	1/48	
15	楊欣龍	1/24	
16	林青蓉	1/24	
17	吳儼容	2793/500000	於訴訟中受讓林潤蘭、林謙信、林謙志、林惠美、村岡正巳、村岡祐介、山田美奈(更名前村岡美奈)之應有部分。
18	李海燕	11191/0000000	
19	林家綺	2793/500000	
20	林冠儀	2793/500000	
21	施雨薇	11191/0000000	
22	翁孟華	50293/0000000	
合計		1/1	

02

附表四：

03

臺中市○○區○○段000地號土地共有人應有部分明細表：

04

編號	共有人姓名	應有部分	備註
01	張建彥	1/120	
02	林大棟	1/24	
03	何文章	10/400	
04	楊高榮	1/24	
05	臺中市政府教育局	1/24	
06	張有成	2/120	
07	曾鴻三	17393/98800	
08	財團法人東海大學	356/1200	
09	楊武連	1/24	
10	張建叁	1/120	
11	王秀冷	1/120	

(續上頁)

01

12	汪素勤	57/2400	
13	楊麗玲	57/2400	
14	林瑞哲	1/48	
15	林瑞明	1/48	
16	楊欣龍	1/30	
17	林炫廷	1/360	
18	林炫亨	1/360	
19	林炫佑	1/360	
20	唐國彬	300/4940	於111年12月10日死亡，唐邱瑞霞、唐廷其、唐廷語、唐以庭等4人為其全體繼承人。
21	唐子平	300/4940	
22	林青蓉	1/48	
23	林守博	1/48	
合計		1/1	