臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度再字第7號

再審　原告　楊耀崇
訴訟代理人　李冠和律師
視　　同
再審　原告　楊耀斌
兼　法　定
代　理　人　楊耀雲
視　　同
再審　原告　洪建龍
　　張美玉
上二人共同
訴訟代理人　林軍男律師
視　　同
再審　原告　李鴻清（即李陳鳳櫻之承受訴訟人）
000000000000000000
　　李俊德（即李陳鳳櫻之承受訴訟人）
000000000000000000
　　李俊賢（即李陳鳳櫻之承受訴訟人）
000000000000000000
　　李美瑤（即李陳鳳櫻之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
　　李佩玲（即李陳鳳櫻之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
再審　被告　洪燕窓
訴訟代理人　陳月雲

上列當事人間請求分割共有物之再審之訴事件，再審原告對於中華民國114年12月10日本院113年度上更一字第8號確定判決提起再審，本院於115年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按再審之訴，應於30日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算。民事訴訟法第500條第1項、第2項前段定有明文。又對於第二審判決於上訴期間內提起上訴者，其上訴因不合法而被以裁定駁回時，在該裁定確定前，尚無從斷定上訴為不合法，因之，應於駁回上訴之裁定確定時，始知悉原判決確定，故對於該原判決提起再審之訴，其提起再審之訴之不變期間，應自駁回上訴之裁定確定時起算（最高法院98年度台抗字第886號裁定意旨參照）。本件再審原告楊耀崇對本院113年度上更一字第8號判決（下稱原確定判決，其卷稱更字卷）提起本件再審之訴，原確定判決於民國114年12月10日判決後，楊耀崇不服提起上訴，因未補正律師為訴訟代理人，經本院前訴訟程序於115年3月3日送達予楊耀崇（見更字卷二第465頁送達證書），楊耀崇未提起抗告，前開判決於同年3月23日確定（見更字卷二第499頁確定證明書），楊耀崇於同年4月8日提起本件再審（見本院卷第5頁民事再審狀本院收狀日期章），未逾30日之不變期間，先予敘明。

二、按再審之訴實質上為前訴訟程序之再開及續行。故前訴訟程序之訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合一確定者，其共同訴訟人中之一人所提起之再審之訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，效力應及於同造之共同訴訟人全體（最高法院98年度台再字第30號判決意旨參照）。本件為分割共有物事件，前訴訟程序之訴訟標的對於全體被告必須合一確定，雖僅楊耀崇對原確定判決提起再審之訴，惟效力自應及於前訴訟程序之其他同造共有人，爰將楊耀斌、楊耀雲、洪建龍、張美玉、李鴻清、李俊德、李俊賢、李美瑤、李佩

玲，爰併列其等為再審原告。

三、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查原共有人李陳鳳櫻於本院前訴訟程序之本院110年度上字第519號（其卷稱上字卷）訴訟繫屬中死亡，其繼承人為李鴻清、李俊德、李俊賢、李美瑤、李佩玲等5人（下稱李鴻清等5人），有戶籍謄本、繼承系統表、拋棄繼承查詢資料可稽（見上字卷一第387至397頁），經再審被告具狀聲明承受訴訟（見上字卷一第383頁），核與前揭規定相符，應予准許。

四、李鴻清等5人均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依再審被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、按確定判決有民事訴訟法第496條第1項各款所列情形之一者，當事人得以再審之訴對之聲明不服。而同條但書所謂當事人已依上訴主張其事由或知其事由而不為主張者，不在此限，係指當事人已依上訴主張其事由，並受上級法院實體審判者而言，故如其上訴係因不合法而被駁回者，因未受上級法院實體審判，即無不許其以相同事由提起再審之訴之理（最高法院96年度台抗字第897號民事裁定意旨參照）。楊耀崇主張本院前訴訟程序於114年8月12日、9月10日言詞辯論期日，未合法通知其到庭，逕為一造辯論而為判決，有民事訴訟法第496條第1項第1款規定適用法規顯有錯誤之再審事由。查，楊耀崇於94年4月12日遷出國外，然於114年7月11日起即遷入國內並恢復戶籍(見本院卷第13頁、限制閱覽卷第3頁戶籍謄本)，本院前訴訟程序於114年9月10日及同年11月19日言詞辯論期日通知書，仍對楊耀崇為公示送達（見更字卷二第211、327頁)，而未就其戶籍地為送達，送達自非

合法，即對楊耀崇未合法送達逕為一造辯論判決，自有適用法規顯有錯誤之情形，楊耀崇此部分主張可採，應認本件再審之訴，有再審事由，茲就前訴訟程序再開及續行。至再審被告辯稱，楊耀崇已於前訴訟程序提起上訴（見更字卷二第435至436頁），依民事訴訟法第496條第1項但書規定，不得再以同一事由提起再審云云；惟依前揭說明，楊耀崇上訴係因上訴不合法而經前裁定駁回，因未受上級法院實體審判，自應許其以相同事由提起再審之訴，再審被告上開辯解，並不可採。

二、再審原告主張：

㈠楊耀崇：兩造共有坐落○○縣○○鎮○○段000○000○000地號土地（分以地號數稱之，合稱系爭土地），原確定判決採取甲案（即彰化縣○○地政事務所〈下稱○○地政〉110年6月15日土地複丈成果圖即原審判決附圖三及原確定判決附表二、三、四〈下稱附表二、三、四〉所示）分割，未能使土地及建物所有人一致，致楊耀崇、楊耀斌、楊耀雲（下稱楊耀崇等3人）公同共有坐落系爭土地上建物（指○○地政110年1月19日土地複丈成果圖即原審判決附圖一〈下稱現況圖〉編號A4、B3、C1、C6所示未辦理保存登記建物，下分稱A4、B3、C1、C6建物，合稱系爭A建物）部分牆體坐落於他人土地上，兩造日後將有拆屋還地、損害賠償等訴訟，顯與分割共有物解決紛爭之目的不符，洪建龍有意退出共有關係，顯示其利益重心已非在取得特定土地，且甲案各共有人獲分配之土地價值差異甚大，尚有高額補償之問題，故系爭土地應採取變價分割，由共有人依應有部分比例分配價金，始能終局解決系爭土地之紛爭。倘不採變價分割，應採乙案（即○○地政113年9月20日土地複丈成果圖即原確定判決乙案附圖）分割，較能維持系爭土地長年以來使用狀況，亦能保留系爭A建物，能兼顧使用現況、經濟效用及共有人間之公平等語。爰依民事訴訟法第496條第1項第1款規定提起再審之訴，並聲明：㈠原確定判決廢棄。㈡先位分割方案為系

爭土地請准予變價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配之；備位分割方案為系爭土地應依乙案分割。

㈡洪建龍、張美玉（下稱洪建龍等2人）：伊透過法拍取得000及0000地號土地，000地號土地上有建物，僅能透過分配取得000地號土地出入，若採變價分割方案，000地號土地及其上建物將變成袋地。且在000地號土地上有辦理保存登記之合法建物，由伊使用中，若採變價分割，合法建物及產權將有不確定性，亦無法使土地及建物歸於一致，非公平妥善。伊無脫離共有狀態之意思，希望能維持原確定判決採取之甲案等語。

㈢楊耀斌、楊耀雲（下稱楊耀斌等2人）：未於再審程序到場，惟於前訴訟程序陳稱：楊耀崇等3人為系爭土地原共有人楊蔡碧蓮之繼承人，公同共有系爭A建物，如採甲案分割，伊等所取得土地面積較分割前應有部分面積減少，且A4、B3建物所示結構牆（下稱系爭牆壁）將成為越界建築而須拆除，亦須依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）(114)華估興字第83487號估價報告書（下稱A報告）支出金錢補償，顯非公平妥適。是分割方案應採乙案，並按華聲事務所(113)華估興字第83406號估價報告書（下稱B報告）鑑定所示金額互為金錢補償等語。

㈣李鴻清等5人：均未到庭陳述，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、再審被告則以：伊不同意變價分割，希望維持原確定判決採取之甲案分割等語，資為抗辯。並答辯聲明：再審之訴駁回。

四、本院得心證之理由：

㈠按民法第824條第5項所謂合併分割，係指法院得將數宗不動產分歸各共有人一宗，或將其合併計算後，各按應有部分計算分得土地之一部而言（最高法院105年度台上字第542號判決意旨參照）。參酌該規定之立法理由：共有人相同之數筆土地常因不能合併分割，致分割方法採酌上甚為困難，且因

而產生土地細分，有礙社會經濟之發展，爰增訂第5項，以資解決；但法令有不得合併分割之限制者，如土地使用分區不同，則不在此限等語。亦即土地使用分區不同，則不得合併分割。查，系爭土地之共有人及應有部分比例各如原確定判決附表一「共有人」及「應有部分比例」欄所示；又000、000地號土地使用分區均為商業區、000地號土地使用分區為道路用地，其中000、000地號土地共有人相同，且系爭土地均無因法令或物之使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之特約，惟就分割方法無法達成協議等情，有系爭土地登記謄本、土地使用分區證明書、土地建物查詢資料、土地登記第一類謄本可憑（見原審卷一第33頁、更字卷一第103至113頁、本院卷第115至120、381至392頁），為兩造所不爭執，堪予認定。是再審被告起訴主張，其與楊耀崇等3人、洪建龍等2人（下稱洪燕窯等6人）就000、000地號土地為合併分割，及其與楊耀崇等3人、李鴻清等5人就000地號土地為原物分割，合於上開規定，應予准許。

㈡次按共有物之分割，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，命為下列之分配：□以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。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項、第2項第1款、第4項均有明文。復按法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定（最高法院000年度台上字第547號判決意旨參照）。茲分別說明如后。

㈢系爭土地應採甲案原物分割：

⑴系爭土地為長條狀，北臨○○鎮○○路，南臨○○街000巷可供通行，其上分別有楊耀崇等3人共有系爭A建物、洪建龍

等2人所共有如現況圖編號A1、C2所示儒生段00、00建號建物（下分稱A1、C2建物，合稱系爭B建物），及再審被告所有如現況圖編號A3、B1、C5所示建物（下分稱A3、B1、C5建物，合稱系爭C建物），並000地號土地現屬○○街000巷之一部分等情，業據法院勘驗現場，有勘驗筆錄、現場照片、現況圖等在卷可憑（見原審卷一第165至177、273頁、上字卷一第353至375頁）。

⑵楊耀崇等3人主張應以乙案為分割方案，並於前訴訟程序聲請囑託華聲事務所鑑定乙案之金錢補償情形。兩造乃合意以113年10月25日為鑑定甲、乙案金錢補償情形之基準日（見更字卷二第59頁、本院卷第288頁），嗣經華聲事務所出具A、B報告可稽（見外放A、B報告）。而依A報告所載，楊耀崇等3人公同共有000地號土地應有部分（換算面積為125.19平方公尺）價值為新臺幣（下同）809萬8,095元、000地號土地應有部分（換算面積為3.5平方公尺）價值為6萬1,831元、000地號土地應有部分（換算面積為111.71平方公尺）價值為839萬5,072元，合計1,649萬3,167元；洪建龍等2人就000地號土地應有部分（換算面積為各26.25平方公尺）價值各為169萬7,900元、就000地號土地應有部分（換算面積為各23.42平方公尺）價值各為176萬167元，合計各為345萬8,067元；再審被告就000地號土地應有部分（換算面積為72.7平方公尺）價值為470萬2,294元、000地號土地應有部分（換算面積為2.03平方公尺）價值為2萬5,903元、000地號土地應有部分（換算面積為64.86平方公尺）價值為487萬4,737元，合計為957萬7,031元；李鴻清等5人公同共有000地號土地應有部分（換算面積為1.47平方公尺）價值為2萬5,928元（見A報告第3頁至第6頁及附件1-1-2、1-2-2、1-3-1、1-3-2）。再查，再審被告主張系爭土地依甲案分割，將如甲案附圖編號甲部分土地（下稱甲部分）分由楊耀崇等3人公同共有、編號乙及乙1部分土地（下分稱乙、乙1部分）則分由洪建龍等2人共有、編號丙及丁部分土地（下分稱丙、

丁部分）分由再審被告單獨所有，各共有人所分得之土地均接臨道路，臨路寬度相當，無須另外留設道路用地，各共有人分得土地之地形方正、完整，可各自就分得土地為整體使用，且可保留洪建龍等2人現存之合法系爭B建物，再審被告就分配所得土地亦得利用000地號土地通行，日後亦不會衍生通行糾紛。參諸A報告內容記載，雖採甲案分割時，再審被告所分得丙、丁部分面積合計141.06平方公尺，雖較其就系爭土地按應有部分計算面積139.59平方公尺多分得1.47平方公尺；楊耀崇等3人分得甲部分面積222.18平方公尺，較其等就系爭土地按應有部分計算面積240.41平方公尺，少分得18.18平方公尺，然再審被告於甲案所分得之土地係臨○○街000巷之部分道路，其中丙部分價值為592萬760元、丁部分價值為12萬3,662元，合計604萬4,422元，較其於分割前就系爭土地原應有部分價值957萬7,031元，減少363萬2,609元；楊耀崇等3人所分得甲部分北面臨○○路之主要幹道、南面臨○○街000巷，兩面臨路，分割後所取得之土地價值為1,668萬1,497元，較楊耀崇等3人於分割前就系爭土地原應有部分價值1,649萬3,167元，增加18萬8,330元；洪建龍等2人所分得乙及乙1部分，鄰○○路之主要幹道，分割後所取得之土地價值合計為1,038萬4,075元，較洪建龍等2人於分割前就系爭土地原應有部分價值合計691萬6,134元，增加合計346萬7,941元。是依甲案分割後，楊耀崇等3人及洪建龍等2人所分得土地價值，均較分割前之應有部分價值為高。而如採楊耀崇等3人所提乙案，則再審被告分得如乙案附圖編號A2-2、A3-2、A5、B1、B2所示土地（合稱乙案A土地）價值合計為557萬532元，較再審被告於分割前就系爭土地原應有部分價值合計968萬8,872元，價值合計減少411萬8,340元；楊耀崇等3人所分得如乙案附圖編號A2-1、A3-1、A4、A4-1、B3、B3-1、C3至C6、C6-1、C6-2所示土地（下分稱A2-1、A3-1、A4、A4-1、B3、B3-1、C3至C6、C6-1、C6-2部分，合稱乙案B土地）之價值合計為1,788萬673

元，較諸其等於分割前就系爭土地原應有部分價值合計1,668萬5,773元，增加合計119萬4,900元；洪建龍等2人所分得如乙案附圖編號A1、C2所示土地（合稱乙案C土地）土地價值合計992萬342元，較諸其等於分割前就系爭土地原應有部分價值合計697萬974元，增加合計294萬9,368元，有A、B報告在卷可憑（見外放A報告第3至6頁、B報告第5至8頁），堪認楊耀崇等3人、洪建龍等2人依甲案各自分得土地之經濟價值較再審被告分得之土地經濟價值為高，對於楊耀崇等3人、洪建龍等2人並無不利，且對於再審被告分得土地所減少之價值亦較輕。如採乙案，則楊耀崇等3人所分得土地價值大幅增加至125萬5,848元，再審被告所分得土地價值則減少合計411萬8,340元，洪建龍等2人所分得土地價值則增加294萬9,368元，形成楊耀崇等3人及洪建龍等2人所分得土地價值大幅增加，而再審被告分得土地價值減少更巨，可知乙案顯非適切之分割方案。

⑶甲案固有須拆除系爭牆壁之情形，惟乙案亦有須拆除再審被告所有系爭C建物之情形。又楊耀崇等3人主張如採甲案分割，並未保留洪建龍等2人所共有系爭B建物之法定空地，而有違反建築基地法定空地分割辦法（下稱法定空地分割辦法）第3條規定而無法登記等語。然查，系爭B建物分別係於44年10月1日、55年5月1日建築完成，屬都市計畫發布前興建完成建物，依法定空地分割辦法第5條第2項規定，就系爭B建物之建築基地申請分割時，得以土地登記規則第70條第2項（修正為第79條第2項及第3項）所列文件辦理，故系爭土地分割時無須提出法定空地分割證明文件，有○○地政114年3月25日二地二字第1140001697號函在卷可憑（見更字卷二第85至86頁）。而洪建龍等2人所共有之系爭B建物，基地面積應需249.62平方公尺，洪建龍等2人依甲案分得乙、乙1部分面積合計117.56平方公尺，依乙案分得乙案C土地面積合計225.48平方公尺。則對系爭B建物而言，甲、乙案雖均不符合法定空地分割辦法第3條規定，然因系爭B建物為都市

計畫法發布前興建完成建物，揭諸前開法定空地分割辦法第5條第2項規定，於系爭土地分割時，並無需提出法定空地分割證明文件，是系爭土地並無違反法定空地分割辦法第3條規定，不得分割之情。又楊耀崇等3人共有之系爭A建物均未辦理保存登記，該建物為經歷年數分別為64年及73年之老舊建物，C1建物現出租予他人作為營業及住家使用或無人使用、C6建物則無人使用，有彰化縣地方稅務局北斗分局113年3月8日彰稅北分一字第1136302026號函附系爭A建物之房屋稅籍紀錄表、稅籍登記表及平面圖在卷可稽（見更字卷一第000至185頁），並據原審現場勘驗無誤，有勘驗測量筆錄可參（見原審卷一第165頁）。另參以前開系爭A建物稅籍登記之平面圖所示，系爭A建物原登記為竹、土牆面，草、瓦屋頂之建物，觀諸系爭A建物現場照片，現為磚造、部分為瓦頂之建物，與起造時之現狀已有不同，益徵系爭A建物已非原始建物，而為嗣後所改建之建物。且據楊耀崇陳稱：其與楊耀斌、楊耀雲早已無居住在系爭A建物（見本院卷第287頁），是系爭A建物現僅係楊耀斌等2人將之出租予他人使用。楊耀斌等2人雖曾於前審主張希望保留系爭A建物等語（見更字卷一第27頁），惟其等於原審曾表示希望將系爭土地上之建物全部拆除，互不佔便宜等語（見原審卷一第289頁），顯見楊耀崇等3人早已無保留系爭A建物之意願。而如依楊耀崇等3人所提之乙案分割，則將造成系爭土地於分割後呈不方正情形，楊耀崇等3人與再審被告所分得之坵塊交界錯落不平，降低土地整體價值與效用，不利日後建築規劃，且相鄰關係趨於複雜。又再審被告既已屈就使用現況，願受分配系爭土地臨○○街000巷之東南側坵塊而非臨○○路繁華幹道之坵塊，且其分得土地之權利價值已明顯低於其原應有部分之權利價值，此觀A、B報告即明。若為牽就楊耀崇等3人公同共有系爭A建物之局部完整，而再減少再審被告分配土地之面積並破壞其坵塊之完整，顯然對再審被告過於不利而失公平。另再審被告就系爭土地既有相當應有部分比

例，且其應有部分權利價值足以分配如甲案附圖所示丙、丁部分，即再審被告受原物分配並無困難，自不得依楊耀崇等3人主張，將000、000地號土地如A2-1、A3-1、A4、A4-1、B3、B3-1部分分歸其3人公同共有，而破壞000、000地號土地之完整性，並剝奪再審被告依法得受原物分配之權利。是楊耀崇等3人所提乙案之分割方法，尚非妥適，而不可採。本院審酌當事人之聲明、共有物之性質、其上使用現況、經濟效用及全體共有人之利益等，認採甲案，對全體共有人而言，係較為公平合理之分配。蓋依此分割方案之分割結果，兩造所分得之各部分土地，尚稱完整，並於分割後兩造可利用各自分得之土地，自可提高分割後各該部分土地之利用價值及經濟效益，對兩造尚無何不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形，堪予採憑。

⑷至楊耀崇雖先位分割方案主張變價分割，惟變價分割固可提高系爭土地整體經濟效用，然系爭土地上既有前揭所載系爭A、B、C建物，且洪建龍等2人係於88年1月20日經由拍賣取得000及000地號土地（見本院卷第115至116、119至120頁土地建物查詢資料），其於同地段000地號土地上有建物，目前僅能透過分配取得000地號土地出入，若採變價分割方案，則同地段000地號土地及其上建物將成袋地，日後將有拆屋還地、袋地通行權等訴訟，洪建龍等2人在000地號土地上之目前使用中合法建物，將來恐面臨無法使土地及建物歸於一致，非公平妥善。是本件認不宜採變價分割。

⑸楊耀斌等2人雖辯稱，A報告將000地號土地區分為前、後分開估價，然就相鄰之000地號土地，則未區分前後，導致所計算之金錢補償基準錯亂，又其就000地號土地前、後部分所估定之價差竟高達5.6倍，不符土地公告現值或不動產交易實價登錄市場行情，並獨厚再審被告，故A報告並非可採，本件應委由其他鑑定單位另為鑑定云云。惟按民事訴訟法第326條第1項規定「鑑定人由受訴法院選任，並定其人

數」，同法第340條規定「法院認為必要時，得囑託機關、團體或商請外國機關、團體為鑑定或審查鑑定意見。其須說明者，由該機關或團體所指定之人為之本目關於鑑定人之規定，除第334條及第339條外，於前項情形準用之」。查，原審及前訴訟程序分別依法囑託華聲事務所就甲案與乙案，均以113年10月25日為基準日鑑定找補金額，該事務所依不動產估價技術規則相關規定，進行價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析、區域因素分析、個別因素分析及最有效使用分析，並以比較法及土地開發分析法等兩種評估方法，評估形成最終價格及兩造分割後互為找補金額如附表三、四所示，此有A報告可憑。核其估價方法及結果，尚屬妥適公允。且華聲事務所依甲案之分割方法，將系爭土地區分為甲、乙、乙1、丙、丁部分，並考量編號甲、乙、乙1部分均鄰○○路，但甲部分條件較乙、乙1部分差，故估定甲部分之單價為每平方公尺7萬5,081元、乙及乙1部分之單價各為每平方公尺8萬8,330元；丙部分面臨○○街000巷，故估定其單價為每平方公尺4萬4,165元；丁部分編定為道路用地，故估定其單價為每平方公尺1萬7,666元。又因面臨○○路之甲、乙、乙1部分，與面臨○○街000巷之丙部分，二者條件相差較大，故估定單價落差較大，此有該事務所函可憑（見更字卷二第55至57頁）。堪認A報告係依甲案劃分系爭土地為各部分並估定其單價，自無楊耀斌等2人所指任將000地號土地區分為前、後部分估價，致計算補償基準錯亂之問題。又甲、乙、乙1部分雖均面鄰○○路，但甲部分較為狹長，且南側係靠近○○街000巷，條件確實較差，估定甲部分單價較乙、乙1部分低，尚屬合理。又甲、乙、乙1部分所面臨之○○路店家林立，商業機能發達，交通亦甚為便利，丙部分所面臨之○○街000巷，則僅為供人車通行之巷道，此經於現場勘驗明確，並有現場照片為憑（見原審卷第169、175頁、更字卷一第357、375頁），故甲、乙、乙1部分與丙部分確實相差甚大，A報告估定前後二者單價落差較大，自屬

合理。又土地公告現值係直轄市或縣(市)政府依平均地權條例第46條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據為核定訴訟標的價額之參考，但常與實際交易行情有所差距，故關於找補金額，應參考專業估價師所為市場合理價格之鑑定，較符公平。A報告既堪採為兩造補償之基準，則兩造應分別依附表三、四所示金額互為補償。

㈣關於以金錢互為補償方式部分：

⑴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，民法第824條第3項定有明文。系爭土地依甲案附圖及附表二所示方法原物分割結果，李鴻清等5人未受分配土地，其他各共有人則因分配土地面積、位置與臨路條件不同，分割後取得土地之權利價值自有差異，且均與原應有部分之權利價值有落差，自應依前開規定互為找補。又按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。另法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，有合併分割應命金錢補償時，就該合併分割之土地併為金錢補償之諭知，以明法定抵押權擔保債權之範圍，不得以各筆土地之金錢補償互為計算找補後之金額諭知補償（最高法院111年度台上字第2437號、106年度台上字第2093號判決意旨參照）。查，000地號土地係個別分割，自應就該筆土地之補償單獨諭知；至於000、000地號土地係合併分割，參照上開說明，即應合併為金錢補償之諭知。

⑵查，系爭土地依甲案分割後，為各共有人間分配公平起見，須正確鑑估各共有人所分得土地之價格，及各共有人間應互相找補之數額。經本院前訴訟程序囑託華聲事務所鑑定，該所以各共有人原應有部分比例之價值及分割後取得土地之價

值比較後，就各共有人相互間應找補之差額詳如附表三、四所示，此有A報告可參（見更字卷二第91頁、外放A報告第4、6頁）。又A報告係該所估價師針對系爭土地進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場概況分析及勘估標的土地增值稅稅務分析，採用比較法進行土地價值評估，復參酌系爭土地坐落位置、四周交通、生活機能及使用情況等，自足採為兩造互為補償之基準。依此計算系爭土地以甲案為分割後，各共有人間互為補償之金額如附表三、四所示。

㈤復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：□權利人已參加共有物分割訴訟。□權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，李鴻清等5人之被繼承人李陳鳳櫻及李鴻清於76年3月25日將000地號土地設定本金最高限額抵押權予受告知人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）；洪建龍等2人將000、000地號土地設定本金最高限額抵押權予受告知人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀），此有系爭土地及B建物登記第一類謄本在卷可憑（見更字卷第77至95頁），經原審對臺灣銀行及臺灣中小企銀告知訴訟後，其等均未參加訴訟，依前揭法條規定，此項應有部分設定之抵押權，在共有物裁判分割後應分別移存於抵押人即洪建龍等2人分得之部分。另李鴻清等5人因未分得土地，臺灣銀行則就李鴻清等5人所受金錢補償之價金有權利質權（註：系爭土地已於115年7月31日依原確定判決辦理共有物分割登記完畢，見本院卷第381至392頁）。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足，本院自無須於判決主文為諭知，併此敘明。

五、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，爰審酌系爭土地

之現狀、各共有人之利益、意願及兩造所提方案之優劣，兼顧兩造利益，併共有物之性質、經濟效用、分得部分之利用價值等情，認原確定判決採甲案為原物分割，確為妥適。再審原告提起本件再審之訴雖有再審事由，惟原確定判決既為正當，依民事訴訟法第504條規定，本件再審之訴，應予駁回。

六、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，附此敘明。

七、據上論結，本件再審之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　張瑞蘭

法　官　吳昀儒

正本係照原本作成。

如不服本判決，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項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。

書記官　邱曉薇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　22　　日