

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第763號

上訴人 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 吳慶昌

複代理人 詹振寧律師

被上訴人 長春資產管理開發股份有限公司

法定代理人 陳清治

訴訟代理人 趙建和律師

趙連泰律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年8月12日臺灣基隆地方法院109年度重訴字第42號第一審判決提起上訴，本院於110年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人與中華民國共有坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○○○地號土地，其中坐落基隆市○○區○○○段○○○地號土地，歸由中華民國取得；坐落基隆市○○區○○○段○○○○○○地號土地，歸由被上訴人取得；被上訴人應補償中華民國新臺幣陸拾萬柒仟肆佰捌拾壹元。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔三四五六分之八九一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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條定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，

01 不受當事人聲明之拘束。是當事人主張之分割方案，僅為攻
02 擊防禦方法，縱為分割方案之變更或補償金額之減縮，亦僅
03 屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更或追
04 加。又按民法第824條第3項規定：「以原物為分配時，如共
05 有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之」。
06 法院如採此分割方法，則原物分配及補償金錢已合併為分割
07 方法之一種，兩者有不可分割之關係。若當事人僅對命補償
08 金錢之判決提起上訴，關於原物分配部分，亦為上訴效力所
09 及（最高法院69年度台上字第1848號判例要旨參照）。

10 二、本件被上訴人請求裁判分割共有物，上訴人就原判決命補償
11 被上訴人之部分不服，並請求被上訴人補償新臺幣（下同）
12 381萬3,857元（本院卷第13頁），嗣於本院審理中改請求被
13 上訴人補償60萬7,481元（本院卷第149頁）。係對於分割方
14 案提起上訴，就分割方案之補償金額所為變更，核屬補充或
15 更正事實上或法律上之陳述，且關於原物分配部分，仍為上
16 訴效力所及，合先敘明。

17 貳、實體方面：

18 一、被上訴人主張：伊與中華民國共有坐落基隆市○○區○○○
19 段000地號（面積2596.32平方公尺）、549之1地號（面積90
20 1.90平方公尺）土地（下以地號分稱，合稱系爭土地），應
21 有部分各為3456分之891、3456分之2565，並無不分割之協
22 議，亦無因物之使用目的而不能分割之情形，然兩造對於共
23 有物分割之方法不能協議決定，伊自得訴請法院裁判分割。
24 又因伊現占有使用549之1地號土地，而549地號土地則經中
25 華民國撥允由管理者國防部軍備局占有使用，爰依民法第82
26 3條第1項、第824條第2項規定，求為命：系爭土地應以549
27 地號土地由中華民國取得，549之1地號土地由伊取得之方法
28 為分割之判決。

29 二、上訴人則以：伊同意549地號土地由中華民國取得、549之1
30 地號土地由被上訴人取得，然以誠正海峽兩案不動產估價師
31 聯合事務所（下稱誠正估價師事務所）檢送之新估價書之估

01 價結果計算，依民法第823條第3項規定，被上訴人應補償中
02 華民國60萬7,481元等語，資為抗辯。

03 三、原審判決系爭土地准予原物分割，分割方法為：549地號土
04 地由中華民國取得；549-1地號土地由被上訴人取得，中華
05 民國應補償被上訴人364萬4,670元。上訴人不服，提起上
06 訴，上訴聲明：(一)原判決關於命中華民國應補償364萬4,670
07 元部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應補償中華民國60
08 萬7,481元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項：（本院卷第55頁）

10 被上訴人與中華民國共有系爭土地，應有部分各為3456分之
11 891、3456分之2565，並無不分割之協議，亦無因物之使用
12 目的而不能分割之情形。被上訴人現占有使用549之1地號土
13 地，使用分區為倉儲區；549地號土地則經中華民國撥允由
14 管理者國防部軍備局占有使用，使用分區為機關用地等情，
15 有土地查詢資料及基隆市地政事務所函送之基隆市都市計畫
16 土地使用分區證明書在卷為據（原審卷第63、65、69至71
17 頁）。

18 五、被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請分
19 割系爭土地，上訴人則以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院
20 之判斷，詳述如下：

21 (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
22 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
23 此限，民法第823條第1項定有明文。又按共有物之分割，依
24 共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定者，法院
25 得因任何共有人之請求，命為分配，民法第824條第1、2項
26 亦有明定。又按共有物分割之方法，須先就原物分配，於原
27 物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有人。而就
28 原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分受分配
29 者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途（最高法院
30 51年台上字第271號判例要旨參照）。且按分割共有物，以
31 消滅共有關係為目的。定共有物分割之方法，固可由法院自

01 由裁量，不受共有人主張之拘束，但亦須以其方法適當者為
02 限。有鑑於共有物之性質或用益形態之複雜，裁判分割共有
03 物之分割方法，採取多樣性，依民法第824條第2項、第3項
04 規定之分割方法有三：(一)以原物分配於各共有人。(二)變賣共
05 有物以價金分配於各共有人。(三)以原物為分配時，如共有人
06 中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是法院
07 為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各
08 共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與
09 其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公
10 平，始為適當公平（最高法院109台上字第926號判決意旨參
11 照）。

12 (二)查系爭土地為兩造共有，並無不分割之協議，亦無因物之使
13 用目的而不能分割之情形。被上訴人現占有使用549之1地號
14 土地，使用分區為倉儲區；549地號土地則經中華民國撥允
15 由管理者國防部軍備局占有使用，使用分區為機關用地等
16 情，為兩造所不爭執，兩造均同意將「549地號土地分配為
17 中華民國取得、549之1地號土地分配為被上訴人取得」之分
18 割方式（本院卷第54頁），並審酌以此方式分割符合系爭土
19 地之使用現狀，兼無礙於共有物整體分割之公平合理，並可
20 周全系爭土地分割以後之整體利用價值及其經濟效用，且屬
21 高度尊重全體共有人之分配意願，故將系爭土地命為原物分
22 割如主文第2項所示。

23 (三)就補償金額部分，應斟酌系爭房地之市價定之，而非以公告
24 現值或公告地價為認定。原審依兩造合意，函囑誠正估價師
25 事務所鑑定系爭土地於起訴時之客觀價值，俾憑為共有物價
26 差找補之依據，並經證人即本件估價師林金生於本院到庭結
27 證稱：本件是先估算出549之1倉儲用地的價格，再推估549
28 機關用地之價格，機關用地用比較法推估，549之1是用比較
29 法與收益法推估。不動產估價技術規則第97條規定，公共設
30 施用地及公共設施保留地的估價以比較法估價為原則，無買
31 賣實例者，得比較其毗鄰土地使用分區及使用強度差異，並

01 斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。本件機關用地沒有買
02 賣價格，相鄰就是549之1地號，故以549之1地號比較，一般
03 來講機關用地上的建築物坪效會比工業區或倉儲用地高，所
04 以在土地使用分區比較部分，依照經驗及專業判斷大約是向
05 上修正8%左右。一般而言是按照容積率為評估的基準，不
06 會參考建蔽率，因為主要是看創造出來的建物面積及坪效。
07 在土地交易上，面積越小單價會越高，因549地號土地面積
08 比較大所以就-2%。估價不會比較公告現值，因為在整個臺
09 灣公告現值、公告地價與市價間早已脫勾，所以土地徵收條
10 例第11條就提到徵收必須用市場正常交易價格，第30條也提
11 到被徵收的土地應按照徵收當期市價補償其地價，與公告地
12 價及公告現值無關，第34條第4項也明定市價的調查由中央
13 主管機關訂之，內政部103年11月14日也頒佈土地徵收補償
14 市價查估辦法，該辦法第2條市價明定為市場正常交易價
15 格，第3條也規定市價查估時，可以將全部或一部委託不動
16 產估價師查估辦理，代表公告地價與公告現值完全與市場合
17 理價格脫離等語（本院卷第69至72頁）。可知，因549地號
18 土地為機關用地，並無交易價格，故本件估價鑑定係先估算
19 出549之1地號倉儲用地的價格，再推估549地號土地之價
20 格，且不以公告現值、公告地價為依據。然因誠正估價師事
21 務所於原審出具之估價報告書所載機關用地土地使用強度建
22 蔽率40%，容積率200%，以及倉儲區土地使用強度建蔽率6
23 0%，容積率180%等之管制（原審卷第173頁），業經基隆
24 市政府於103年間通盤檢討後刪除，回歸都市計畫法臺灣省
25 施行細則規定管制，有上訴人提出之擴大暨變更基隆市主要
26 計畫（通盤檢討）案之使用分區與用地開發強度管制表可佐
27 （本院卷第101頁），經誠正估價師事務所於110年1月4日檢
28 送更正後之新估價書，更正為機關用地土地使用強度建蔽率
29 60%、容積率250%，倉儲區土地使用強度建蔽率70%，容
30 積率300%，並就個別因素分析系爭土地坐落基隆市七堵都
31 市計畫土地，周圍土地開發屬低度利用，坐落於明德三路北

側次要幹道上，立地位置尚可，地形為三角形、不規則形，地勢平坦及臨路條件，採最有效使用分析，以比較法、收益法等估價方法，並選定新的比標標的均為與549之1地號土地鄰近之倉儲區土地，斟酌個別因素調整，經權重比例核算後，勘估標的比準地即549之1地號土地單價為每坪13萬5,000元，再考量面積、地形、土地使用分區、容積差異等，評估549地號土地之價格為每坪12萬1,000元，評估價值結論549地號土地總值1億131萬5,310元、549之1地號土地總值為3,601萬2,240元等情，有新估價書為據（外放，新估價書第2、17至24頁），符合不動產估價之相關法律規定，應堪採之。故上訴人主張新估價書僅修正機關用地之單價，對於倉儲區之單價未見修正，有另行囑託鑑價之必要，應依系爭土地109年度公告現值換算應有部分價值由被上訴人補償中華民國381萬3,857元云云，並無足採。

(四)本院綜合上情，認應以新估價書之估價金額為本件金錢補償之依據，據此計算：系爭土地估價總值為1億3,732萬7,550元（549地號土地總值1億131萬5,310元＋549之1地號土地總值3,601萬2,240元）。中華民國應有部分價值1億192萬2,791元（1億3,732萬7,550元 $\times$ 2565/3456）；被上訴人應有部分價值3,540萬4,759元（1億3,732萬7,550元 $\times$ 891/3456）；被上訴人因分割而獲得土地價值為3,601萬2,240元。中華民國因分割而獲得土地價值為1億131萬5,310元。則被上訴人應補償中華民國金額為60萬7,481元（1億192萬2,791元－1億131萬5,310元），兩造對於上開估算金額之計算均不爭執（本院卷第151頁）。被上訴人雖辯稱系爭土地原於90年間與國防部軍備局協議分割時，並未區分機關用地及倉儲用地，原先協議互不找補，係因後來上訴人分管使用後變更為機關用地，要求被上訴人補償上訴人不合理云云，然為上訴人所否認，且因兩造對於共有物分割之方法不能協議決定，被上訴人始提起本件訴訟，故被上訴人稱原協議互不找補云云，顯與事實不符。而被上訴人分割系爭土地後取得之土地

01 價額較分割前為高，自應依法補償上訴人，被上訴人前開所
02 辯，不足為取。

03 六、末按分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標
04 的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第82
05 4條第2項定其分割方法，毋庸為准予分割之諭知，不可將之
06 分為「准予分割」及「定分割方法」二訴。故如當事人對於
07 「定分割方法」之判決，聲明不服，提起上訴，其上訴效力
08 應及於訴之全部（准予分割及定分割方法）（最高法院73年
09 度第2次民事庭會議決議(二)參照）。綜上所述，被上訴人依
10 民法第823條第1項前段，請求分割系爭土地，為有理由。原
11 審判決主文第1項諭知「准予分割」，揆諸前揭最高法院見
12 解，容有未洽，且所採之分割方法，未盡允妥，爰由本院將
13 原判決廢棄，改判如主文第2、3項所示。又本件係因分割共
14 有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張
15 或防禦權利所必要，且分割共有物，乃形成訴訟，法院不受
16 當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、
17 敗訴之問題，茲審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等
18 情，認本件訴訟費用應由兩造依原應有部分比例分擔，始為
19 公平，爰判決如主文第4項所示。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
24 0條之1，判決如主文。

25 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日
26 民事第二庭

27 審判長法 官 陳容正
28 法 官 李昆曄
29 法 官 紀文惠

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
06 應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 110 年 2 月 24 日

08 書記官 李昱蓁