

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第920號

上訴人 鈞美建設股份有限公司

法定代理人 邱奕寰

訴訟代理人 舒正本律師

複代理人 王俊權律師

視同上訴人 莊文欽

合作金庫商業銀行股份有限公司

上一人

法定代理人 雷仲達

上一人

訴訟代理人 詹登宇

上二人

訴訟代理人 魏平政律師

複代理人 翁詩淳律師

被上訴人 益琦建設股份有限公司

法定代理人 周元琪

訴訟代理人 姚文勝律師

郭俊廷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年8月24日臺灣新北地方法院110年度重訴字第476號第一審判決提起上訴，本院於112年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，共同訴訟人

01 中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不
02 利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款
03 定有明文。又分割共有物之訴為固有必要共同訴訟，其訴訟
04 標的對於各共有人必須合一確定。查被上訴人依民法第823
05 條第1項規定，訴請裁判分割兩造共有坐落新北市○○區○
06 ○段00地號土地（下稱系爭土地），原審判決後，上訴人鈞
07 美建設股份有限公司（下稱鈞美公司）提起上訴，自形式上
08 觀之，上訴有利於其他未上訴之共同被告，是本件雖僅由鈞
09 美公司提起上訴，其上訴效力應及於原審其餘被告莊文欽、
10 合作金庫商業股份有限公司（下稱合作金庫），爰將之列為
11 視同上訴人。

12 貳、實體方面：

13 一、被上訴人起訴主張：被上訴人與莊文欽、鈞美公司及訴外人
14 蔡政宏等29人（下稱蔡政宏等29人）分別共有系爭土地；蔡
15 政宏等29人已將系爭土地之應有部分信託登記予合作金庫
16 （兩造及蔡政宏等29人應有部分範圍及信託情形詳如原判決
17 附表所示）。被上訴人已與莊文欽及蔡政宏等29人分別協商
18 願意就系爭土地維持分別共有關係，惟鈞美公司不願維持共
19 有關係，又無法達成協議分割，而系爭土地復無因物之使用
20 目的不能分割或契約訂有不分割期限之情形，爰依民法第82
21 3條第1項、第824條規定，起訴聲明：兩造共有系爭土地應
22 予分割。嗣原審判決兩造所共有系爭土地應予原物分割，由
23 被上訴人取得上訴人就系爭土地應有部分10萬分之4053，被
24 上訴人再與莊文欽、合作金庫就系爭土地按各自之應有部分
25 保持共有關係，並由被上訴人補償鈞美公司新臺幣（下同）
26 657萬9,096元。上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：
27 上訴駁回。

28 二、鈞美公司則以：被上訴人所提分割方案，其餘共有人仍維持
29 共有，僅在排除鈞美公司之共有，變相強迫鈞美公司出售土
30 地持分，違背分割共有物係以消滅共有關係之目的。而鈞美
31 公司曾表示以被上訴人所提價格相同條件向被上訴人或其他

01 共有物購買其應有部分，卻遭被上訴人拒絕，可見被上訴人
02 所提價格並非公平適當。又育德兩岸三地不動產估價師事務
03 所111年6月3日育德YT00000000號函檢送估價報告書（下稱
04 系爭估價報告書）之價格每坪123萬7100元，顯低於被上訴
05 人主張每坪125萬元，自屬過低。且系爭估價報告書未斟酌
06 土地之坪效，經委請建築師估算，土地坪效為5.17，即1坪
07 可創造5.17坪；亦未參考信託契約及合建契約，變相強迫鈞
08 美公司低價出售土地持分而由其他共有人享有利益，並非公
09 公平分配。鈞美公司認分割方法以變賣系爭土地，再將賣得價
10 金依各共有人之應有部分比例分配，較符各共有人之最佳利
11 益等語，資為抗辯。並上訴聲明：1.原判決廢棄；2.被上訴
12 人在第一審之訴駁回。

13 三、莊文欽、合作金庫則以：莊文欽、合作金庫已與被上訴人有
14 共同開發計畫，希望鈞美公司就系爭土地之應有部分歸由被
15 上訴人取得，由莊文欽、合作金庫就系爭土地按原應有部分
16 與被上訴人保持共有關係，被上訴人依系爭估價報告書所載
17 金額補償給鈞美公司。而鈞美公司所提變價分割方案，嚴重
18 忽略多數共有人權利及增加系爭土地利用之困難度，並有藉
19 其經濟上之優勢犧牲其他經濟弱勢共有人權益，難謂符合公
20 平經濟原則。又系爭估價報告書係經兩造於原審合意選任之
21 估價師所為，鈞美公司並派員會同估價師至現場查勘說明，
22 而估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個
23 別因素、不動產市場現況及系爭土地依最有效使用情況下，
24 依專業意見，採用比較法及成本法之土地開發分析法、成本
25 法所得，應屬合理可採，並無過低之情形。鈞美公司於原審
26 並未以書狀或言詞爭執估價報告書之內容，自應受拘束。至
27 信託契約或合建契約均與系爭土地價值無涉。此外鈞美公司
28 提出陳燦榮建築師事務所新北市○○區○○段00地號等筆土
29 地開發評估案，實為其自行製作，且內容多屬假設性評估之
30 資料指摘系爭估價報告書，顯然無理等語。並均同意依原審
31 判決之分割分案等語。

01 四、得心證之理由：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

03 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
04 在此限。民法第823條第1項定有明文。查系爭土地係兩造共
05 有，面積為433.77平方公尺，各共有人應有部分比例如原判
06 決附表所示，此有土地登記謄本在卷可憑（見原審110年度
07 板司調字第178號卷【下稱調字卷】第21至39頁、本院卷第4
08 3至52頁）。且參諸系爭土地登記謄本，其上關於土地使用
09 分區及使用地類別之記載均為空白，依其使用目的並無不能
10 分割情形，又系爭土地並無因契約訂有不分割之期限，致不
11 能分割之情形存在，有本院111年12月21日準備程序筆錄可
12 佐（見本院卷第110頁），然兩造就分割方法迄無法達成協
13 議，是被上訴人訴請裁判分割系爭土地，於法自屬有
14 據。

15 (二)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
16 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
17 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

18 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
19 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
20 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
21 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
22 有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
23 其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，
24 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
25 持共有，民法第824 條第1 項至第4 項定有明文。次按現行
26 民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，
27 對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規
28 定。依該條第2項第2款之規定，如原物分配有困難時，雖得
29 變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分
30 割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律
31 上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之

情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年度台上字第1831號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地登記面積為433.77平方公尺，現為空地，有土地登記謄本及系爭估價報告書所附系爭土地現況照片在卷可考（見調字卷第21至39頁、本院卷第43至52頁，系爭估價報告書第8頁、第48至49頁），惟因系爭土地之實際所有權人即信託委託人眾多，倘逕依各自應有部分為原物分配，除被上訴人可得分配面積較多外，其他共有人倘依其應有部分比例，可取得面積最多僅15坪，甚至有不到1坪者（參原判決附表「持份面積」欄所載），將導致分割後所分得土地面積過於零碎而無法單獨建築，致無法發揮系爭土地經濟上之利用價值。且鈞美公司與其他共有人間未能取得共識，其他共有人並無意願出售其等應有部分，亦不同意與鈞美公司繼續維持共有關係（見本院卷第111頁），況鈞美公司就系爭土地之應有部分僅有10萬分之4053，換算可分得面積僅約17.58平方公尺（計算式： $433.77 \times 4053 / 100000 = 17.58$ ，四捨五入至小數點後兩位），顯無法獨立開發而取得建築利益，鈞美公司亦表示其應有部分例過低，不同意以原物分配於各共有人之分割分案（見本院卷第112頁），故本件以各共有人均受原物之分配，顯有困難。

01 2.又審酌被上訴人及莊文欽、合作金庫及蔡政宏等29人皆同意
02 原審之分割方案，即同意由被上訴人取得鈞美公司就系爭土
03 地之應有部分，被上訴人並以金錢補償鈞美公司，其餘共有
04 人仍繼續與被上訴人維持共有關係，有莊文欽及蔡政宏等29
05 人所出具之同意書在卷可參（見調字卷第41至99頁）。復依
06 卷附共有人葉昇暉就系爭土地應有部分信託給合作金庫之目
07 的，係「委由受託人管理、處分信託財產使建築工程順利興
08 建完成」，信託期間則為「自本約簽訂日起至建築物完工辦
09 妥所有權移轉登記及追加設定抵押權登記予融資銀行止」，
10 有新北市三重地政事務所110年12月17日新北重地籍字第110
11 6109728號函所附土地登記申請書可憑（見原審卷第87至92
12 頁），並有被上訴人與蔡政宏等29人就所有系爭土地簽訂之
13 土地合建契約書補充協議書及與莊文欽所簽訂之協議書在卷
14 可憑（見本院卷第143至261頁），顯見被上訴人、莊文欽、
15 合作金庫主張其等已就系爭土地有預定開發計畫乙節，應屬
16 實在，其等請求就系爭土地維持共有，應能促進土地之開發
17 利用，就共有人而言應具高度利益。

18 3.鈞美公司雖主張被上訴人所提分割方案與分割共有物乃在消
19 滅共有關係之目的相悖，僅係在排除鈞美公司之共有，另主
20 張應變價分割或將系爭土地分歸由鈞美公司所有，由鈞美公
21 司以金錢補償被上訴人及視同上訴人云云。惟查被上訴人、
22 莊文欽、合作金庫均不同意上訴人所提出之變價分割方案，
23 已如前述，且若採鈞美公司主張之變價分割之方式，此將使
24 原共有人對於系爭土地之未來變價狀況不明確，對於變價取
25 得之買受人並未發生信任關係，均會造成系爭土地遲延開
26 發，自不利於全體共有人，則本院考量前揭因素暨兩造之利
27 益及意願等一切情狀，因認在此情況之下，將鈞美公司之應
28 有部分分歸予被上訴人，並由被上訴人與其他共有人繼續維
29 持共有關係，除符合除鈞美公司以外之全體共有人的意思及
30 利益，鈞美公司亦受相當市價之補償，無顯不公平之處，且
31 較合於經濟及地盡其利等原則。且因鈞美公司受分配土地面

01 積過於細小，無法利用，分配顯有困難，將其應有部分原物
02 分配予其他部分共有人即被上訴人，且系爭土地除鈞美公司
03 以外之其餘共有人均表明願維持共有，無強行將土地分割為
04 上訴人單獨所有之必要；從而，本件採行被上訴人所提之分
05 割方案，並無鈞美公司所指違背分割共有物之立法目的之情
06 事。另因共有物之裁判上分割，應以原物分割為原則，已如
07 前述，本件並無原物分配顯有困難之情事，自無變賣共有物
08 之必要。

09 (三)另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
10 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦
11 有明文。本件鈞美公司未受原物分配，即得依上開規定受金
12 錢補償。而經原審囑託育德兩岸三地不動產估價師事務所鑑
13 定，鑑定結果認系爭土地之價值應為1億6232萬6,571元（見
14 系爭估價報告書第2頁），有系爭估價報告書可憑，以該所
15 不動產估價師依其專業針對標的進行產權、一般因素、不動
16 產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用分析，採用
17 比較法及成本法之土地開發分析法等估價方法為評估，足見
18 其詳實，應屬可採；是據此計算，被上訴人應補償鈞美公司
19 之數額為657萬9,096元（計算式：162,326,571元×應有部分
20 比例4053/100000=6,579,096元，元以下四捨五入）。至鈞
21 美公司雖主張系爭估價報告書就系爭土地價值鑑價為1億623
22 2萬6,571元，換算每坪為123萬7,100元，低於被上訴人於原
23 審所主張每坪125萬元，且鈞美公司另委請建築師事務所估
24 算系爭土地坪效為5.17，即1坪土地可以蓋出5.17坪之銷售
25 面積，可見系爭估價報告書鑑價結果過低云云，並提出陳燦
26 榮建築師事務所出具之土地開發評估案乙張及變更板橋都市
27 計畫（江翠北側地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）
28 影本等件為參（見本院卷第73頁、第136-5至136-11頁）。
29 然鈞美公司所提出該張土地開發評估案，並未說明評估方法
30 及依據，且下方備註欄已記載「本表資料僅供參考，應以工
31 務局核准執照內容為準」，另審酌該評估報告非法院囑託所

為，製作該土地開發評估案之建築師事務所，與鈞美公司之地址均為新北市○○區○○路○段000號7樓之2，有鈞美公司商工登記公示資料及陳燦榮建築師事務所104人力銀行及臉書網頁列印資料可參（見本院卷第286至292頁），則該建築師事務所與鈞美公司間是否具有何合作關係，已非無疑，由上以觀，鈞美公司以該份由其自行委託他人製作，且內容尚屬假設性評估之資料，指摘原審經兩造合意委託之不動產估價師事務所製作之系爭估價報告書鑑價有過低之情形，顯不可採。又被上訴人於起訴前固曾向鈞美公司表示願以每坪125萬元購買鈞美公司系爭土地之應有部分，然經鈞美公司拒絕乙節，有存證信函兩份在卷可參（見調字卷第101至107頁、第109頁），況此屬被上訴人與鈞美公司間於起訴前就得否達成價購系爭土地應有部分協議所為之內容，其等考量原因應不僅限於系爭土地之價格因素一端，亦可能考量土地整體開發之利益，及與其他共有人間另有協議，或得否不經訴訟即得消滅共有關係等情，要不能以此遽認系爭估價報告書之價格非可採。故鈞美公司主張系爭估價報告書鑑價結果過低乙節，顯非可採。至系爭土地雖經訴外人張玉雲即鈞美公司之董事於110年2月23日對鈞美公司為預告登記，有土地登記第一類謄本、鈞美公司變更登記表及土地建物查詢資料在卷可參（見調字卷第148、155頁、本院卷第43頁），然依土地法第79條之1第3項規定，預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力，本件共有物分割裁判，自不受上開預告登記之影響，併予敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割兩造共有之系爭土地，分割方法為由被上訴人及莊文欽、合作金庫（即蔡政宏等29人）原物分割取得系爭土地，由被上訴人取得鈞美公司就系爭土地之應有部分，並與莊文欽、合作金庫（即蔡政宏等29人）就系爭土地按其等各自之應有部分保持共有關係，並由被上訴人應補償鈞美公司657萬9,096元，認屬適當。原判決採行上開分割方式，並

01 無不當，於法並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
02 棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

03 六、未按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
04 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
05 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
06 本件原判決並無不合，鈞美公司提起上訴為無理由，且由敗
07 訴之鈞美公司負擔訴訟費用並無顯失公平之情事，爰命第二
08 審訴訟費用由鈞美公司負擔。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

13 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
14 民事第十七庭

15 審判長法 官 黃雯惠

16 法 官 華奕超

17 法 官 林佑珊

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 具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
23 資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
24 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 3 月 7 日
27 書記官 陳韋杉