

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第671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

上訴人 陳火南
訴訟代理人 陳志煌
 陳志源
 陳志保
 張智程律師
視同上訴人 曾俊明
 曾文濱
 曾松材
 曾慶田
 曾銀惠
 曾秋忠
兼 共 同
訴訟代理人 吳佩玲
視同上訴人 曾永芳
 曾盛烽
 財政部國有財政署中區分署即曾文王、曾文炎之財
 產管理人
法定代理人 趙子賢
訴訟代理人 林彥宏
0000000000000000
0000000000000000
受告知人 莊暖
被上訴人 彭雪萍
訴訟代理人 陳錦升
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年3
月10日臺灣新竹地方法院111年度訴字第318號第一審判決提起上
訴，本院於113年11月13日言詞辯論終結，判決如下：
主 文
一、原判決廢棄。

01 二、兩造共有坐落新竹縣○○市○○○段○○○段0000地號土
02 地，應依附表乙之B欄所示方法分割，共有人間應補償金額
03 如附表丙所示。

04 三、第一、二審訴訟費用由兩造依附表甲所示比例負擔。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必
08 須合一確定，上訴人提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項
09 第1款規定，效力及於同造之曾俊明以次10人，爰併列其等
10 為視同上訴人。又法院採民法第824條第3項規定之分割方
11 法，原物分配及補償金錢已合併為分割方法之一種，兩者有
12 不可分割之關係。是上訴人固僅對命補償金錢之判決提起上
13 訴，關於原物分配部分，亦為上訴效力所及（最高法院69年
14 台上字第1848號判例參照），合先敘明。

15 二、視同上訴人曾永芳、曾盛烽、財政部國有財產署中區分署即
16 曾文王、曾文炎之財產管理人（下稱國產署）經合法通知，
17 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
18 情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 一、被上訴人主張：坐落新竹縣○○市○○○段○○○段0000地
21 號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分各如附表甲
22 所示。系爭土地無不能分割或協議不分割情形，惟兩造無法
23 達成分割協議，爰依民法第823條第1項規定，請求分割系爭
24 土地。原審判決系爭土地應依原判決附圖一、附表二（下稱
25 附圖一、附表二）所示方法分割；共有人間應補償金額如原
26 判決附表三（即附表丙）所示。上訴人不服，提起上訴。答
27 辯聲明：上訴駁回，惟附圖一編號1、13部分（下稱系爭巷
28 道）應分歸伊以外之共有人維持共有。

29 二、上訴人抗辯：原判決主文固諭知系爭巷道分歸兩造共有，惟
30 採用黃小娟不動產估價師事務所（下稱黃小娟事務所）估價
31 報告（下稱系爭估價報告），以被上訴人未分得該部分而錯

01 誤計算補償金額。另系爭估價報告未審酌系爭土地北方有焚
02 化爐自110年7月開始興建，且認定伊分得附圖一編號8及編
03 號11建物坐落部分土地價值每坪新臺幣（下同）13萬5885
04 元，明顯高於鄰近土地110年至112年之實價登錄價格每坪1
05 2.2萬元，顯有不當，應重新鑑價，並參考鄰近同段1365地
06 號土地價格每坪9萬餘元。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)系
07 爭土地應依附圖一、附表二所示方法分割，並由伊給付其餘
08 共有人如112年4月10日上訴狀附表所示補償金。

09 三、視同上訴人曾俊明、曾文濱、曾松材、曾慶田、曾銀惠、曾
10 秋忠、吳佩玲（下稱吳佩玲七人）抗辯：伊同意原判決分割
11 方法及補償金額，亦同意被上訴人不需共有系爭巷道。又系
12 爭土地近年升值，上訴人分得之土地面積大、臨路，且取得
13 其上建物足額之法定空地面積，價值自然較高，系爭估價報
14 告並無不當。答辯聲明：上訴駁回。

15 四、兩造不爭執事實：兩造共有系爭土地面積1396平方公尺，為
16 鄉村區乙種建築用地，應有部分各如附表甲所示。共有人曾
17 文王、曾文炎已失蹤，原法院依被上訴人聲請，以108年度
18 家聲抗字第39號裁定選任國產署為其財產管理人確定（原審
19 110年度竹調字第58號卷一第29至45頁）。

20 五、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能
23 按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第823條第1
24 項、第824條第3項分別定有明文。又定共有物分割之方法，
25 固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌各共有人之意願、利害關
26 係及其分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方
27 法以為分割。民法第824條第3項規定之金錢補償既屬分割方
28 法之一部分，法院應本於職權綜合各共有人之利益、審酌一
29 切情狀，以為定奪（最高法院112年度台上字第2100號判決
30 參照）。查系爭土地為建築用地，無不能分割情形，兩造亦
31 無不分割之約定，被上訴人請求分割系爭土地，即屬有據。

01 本院認定分割方法如下：

02 (一)分割方案：

03 1. 本院審酌已到庭之共有人均陳明同意系爭土地依附圖一所示
04 分割為編號1至13部分，及原審於判決理由第5至7頁論述勘
05 驗系爭土地有數名共有人之建物坐落，最北面及南側有巷
06 道，及該方案經共有人多次協商，使各共有人分得位置盡量
07 與使用現狀相合，且形狀大致方正，多臨道路，上訴人分得
08 土地亦包含其上建物足額之法定空地面積，已兼顧兩造最佳
09 利益及公平原則等節，本院同此部分意見，爰依民事訴訟法
10 第454條第2項規定引用之。

11 2. 次按以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得
12 就共有物之一部分仍維持共有，此觀民法第824條第4項規定
13 即明。依上開分割方案，被上訴人並未分得系爭巷道以外之
14 土地，是自無使被上訴人就幾無使用機會、且難以交易之系
15 爭巷道維持共有之利益及必要性。上訴人抗辯被上訴人無需
16 分擔系爭巷道，對其他共有人顯不公平云云，洵無足取。是
17 本院認系爭土地依附表乙所示B欄方法分割為適當（下稱系
18 爭分割方案）。

19 (二)補償金額：

20 1. 查系爭估價報告係以被上訴人未分配系爭巷道而計算共有人
21 間之補償金額，有黃小娟事務所函可憑（本院卷第187至189
22 頁），核與系爭分割方案相符。原判決理由第8至9頁敘明被
23 上訴人未受分配、部分共有人不能按應有部分換算價值分
24 配，自應補償。系爭估價報告依影響系爭土地價格之主要因
25 素分析，並依不動產估價技術規則相關規定，採比較法及土
26 地開發分析法各50%權重勘估系爭土地分割前價值，再以之
27 為比準地，依各共有人分得土地條件差異進行調整，據以計
28 算各共有人分得土地價值與應有部分價值差額，得出找補金
29 額，應屬可取；及土地價值因位置、面積、形狀、地形、利
30 用情形、交易時間、交易條件而異，無從以上訴人所執同段
31 土地二年內實價登錄資料推認系爭土地價值等情，本院亦同

01 此意見而依民事訴訟法第454條第2項規定引用之。

02 2. 上訴人固抗辯系爭估價報告未審酌北方焚化爐興建，且鑑定
03 伊分得土地價值過高，依比較法檢選比較標的2、3生活機能
04 較優，無參考價值云云。惟查：

05 ①據黃小娟事務所函覆，依經緯座標，焚化爐在系爭土地北北
06 西方（337.5度），距離約1.6公里。依交通部中央氣象署新
07 竹測站統計資料，110年11月、111年2月、5月、8月風向約
08 為30度、30度（北北東與東北間）、280度（西與西北西
09 間）、20度（約北北東），依此判斷本地區盛行風向冬季以
10 東北為主，期間較長，夏季以西略偏西北西為主，勘估已考
11 量二地距離及盛行風向，認焚化爐對系爭土地價格無影響等
12 語（本院卷第191至193頁），已依客觀地理、風向測量數據
13 評估焚化爐設置對系爭土地之影響，堪可憑採。至上訴人又
14 抗辯113年4月4日附近新豐垃圾掩埋場發生火警，系爭土地
15 亦為新竹縣政府提醒之空污影響範圍云云，並不足推翻上述
16 系爭土地盛行風向之統計，是上訴人此部分抗辯洵無足取。

17 ②系爭估價報告就比較法部分，敘明依不動產估價技術規則第
18 27條規定，選取同為建築基地型之三竹北市土地交易案例，
19 皆與系爭土地鄰近，於不動產性質與區位上具備不動產供應
20 圈之替代性，作為比較標的有良好可信度；及有關比較法評
21 估過程，係採百分率調整法評估，即比較標的與系爭土地各
22 項個別因素及區域因素作比較，並比較出各項因素差異百分
23 比率，並製有比較標的條件分析表、勘估標的與比較標的區
24 域因素、個別因素比較調整分析表、總調整率表等（系爭估
25 價報告第20至31頁），已詳論擇取三比較標的之原則及以該
26 比較標的評估系爭土地價格之方式。上訴人徒以比較標的
27 2、3與系爭土地有相當距離，且條件較佳，無參考價值，應
28 參考同段1365地號即比較標的1之價格云云，亦不足推翻系
29 爭估價報告之專業認定。

30 ③系爭估價報告再以系爭土地為比準地，認定上訴人分得附表
31 一編號8、11建物基地部分形狀分別為方形、梯形，面對4米

01 寬之外部巷道，與其他共有人分得土地形狀不整、面積較小
02 或僅面臨3米寬之內部巷道相較，規劃利用潛力分別為極
03 優、超極優（系爭估價報告第25、49頁）。黃小娟事務所函
04 文亦說明，附圖一編號11建物基地部分為104平方公尺，依
05 照乙種建築用地建蔽率60%及容積率240%之法定建築強度
06 限制，屬於一般自用建築利用之極優良合適土地面積規模，
07 及附圖一編號11巷道部分作為建物之法定空地，具有與主建
08 物關連之效用等語（本院卷第189至191頁），已充分論述認
09 定上訴人分得土地價值較高之理由。上訴人空言抗辯鑑價過
10 高云云，並不足取。

11 ④基上，上訴人並未舉證證明系爭估價報告有何違反不動產估
12 價技術規則規定之估價方法或作業原則而不可採，是該報告
13 鑑定各共有人分得之土地價值，並據此計算各共有人間應補
14 償金額，自可憑採。上訴人聲請重新鑑價云云，核無必要。
15 爰依系爭估價報告之鑑價結果，認定共有人間應補償金額如
16 附表丙所示。

17 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系
18 爭土地，為有理由，應依附表乙之B欄所示方法分割，共有
19 人間應補償金額如附表丙欄所示。上訴意旨雖未指摘原判決
20 系爭巷道分歸兩造共有部分不當，惟原判決分割方法既有未
21 洽，即無可維持，爰由本院廢棄原判決，改判如主文第二項
22 所示。

23 七、又裁判分割共有物為形成訴訟，兩造均因訴訟而各蒙其利，
24 法院決定分割方法不受起訴聲明拘束，亦不因何造起訴而有
25 不同，爰依民事訴訟法第80條之1規定，判決如主文第三項
26 所示。

27 八、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
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日

民事第一庭

審判長法官 石有為

法官 林晏如

法官 曾明玉

正本係照原本作成。

如不服本判決（合併上訴利益逾150萬元始得上訴），應於收受送達後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日內向本院補提理由書狀（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，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 12 月 6 日

書記官 陳盈璇

附表甲：系爭土地所有權人、應有部分比例

編號	所有權人	應有部分比例
1	曾文王	35分之5
2	曾文炎	35分之5
3	曾秋忠	1575分之143
4	曾俊明	28350分之2214
5	曾文濱	1575分之114
6	陳火南	157500分之19785
7	彭雪萍	1575分之143
8	吳佩玲	157500分之18415
9	曾松材	1575分之220 (共同共有)
10	曾永芳	

(續上頁)

01

11	曾盛烽	
12	曾慶田	
13	曾銀惠	

02

附表乙

03

原判決附圖一圖示編號部分	面積(平方公尺)	A: 原判決附表二分割方案: 分歸何共有人取得	B: 本院判決分割方法
①	12	兩造共有	除被上訴人以外之共有人，依右欄所示比例維持共有。 曾文王：225/1432 曾文炎：225/1432 曾秋忠：143/1432 曾俊明：123/1432 曾文濱：57/716 陳火南：3957/28640 吳佩玲：3683/28640 曾松財、曾永芳、曾盛烽、曾慶田、曾銀惠：共同共有55/358
②	105	曾文王取得全部	同左
③	136	曾文炎取得全部	
④	148	曾文濱取得全部	
⑤	190	曾松材、曾永芳、曾盛烽、曾慶田、曾銀惠共同共有	
⑥	204	曾俊明取得全部	

(續上頁)

01

		部		
⑦	45	曾秋忠取得全部		
⑧	120	陳火南取得全部		
⑨	117	吳佩玲取得全部		
⑩	38	曾秋忠取得全部		
⑪	184	陳火南取得全部		
⑫	75	吳佩玲取得全部		
⑬	22	兩造共有	除被上訴人以外之共有人，依右欄所示比例維持共有。	同上

02

附表丙（即原判決附表三）

03

應為補償人	受補償人				
	彭雪萍	財產管理人：財政部國有財產署中區分署		曾秋忠	合計
		曾文王	曾文炎		
曾俊明	117 萬 4889 元	81萬9902元	68萬6060元	51萬7288元	319萬8139元
曾文濱	70萬4709元	49萬1785元	41萬1505元	31萬274元	191萬8272元
吳佩玲	70萬706元	48萬8991元	40萬9167元	30萬8511元	190萬7375元
陳火南	148 萬 9027 元	103萬9125元	86萬9496元	65萬5599元	405萬3247元
曾松材 曾永芳 曾盛烽	16萬733元	11萬2168元	9萬3858元	7萬768元	43萬7527元

(續上頁)

01

曾慶田 曾銀惠					
合計	423萬64元	295萬1971元	247萬85元	186萬2440元	1151萬4560元