

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第437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 蔡美華

0000000000000000

0000000000000000

張宏霖

邱偉紘

陳麗雪

陳淑美

0000000000000000

0000000000000000

視同上訴人 段明蕊

訴訟代理人 邱建華

上 6人共同

訴訟代理人 劉依萍律師

賴玠宇律師

視同上訴人 劉訓成

兼 訴 訟

代 理 人 楊小娟

視同上訴人 洪幸美

張慧美(即楊明月之承當訴訟人)

0000000000000000

周佳欣(即楊明月之承當訴訟人)

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

上 一 人

訴訟代理人 周財任

視同上訴人 李鎧蘭

被上訴人 燕映辰

訴訟代理人 羅興章律師

01 上列當事人間請求履行分割協議事件，上訴人對於中華民國112  
02 年8月23日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5177號第一審判決提  
03 起上訴，本院於115年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

- 05 一、原判決廢棄。  
06 二、被上訴人在第一審先位之訴駁回。  
07 三、兩造共有坐落新北市○○區○○段0000地號土地以附表甲  
08 「分割方法」欄所示方法分割。  
09 四、被上訴人、視同上訴人李鎰蘭、張慧美、周佳欣、洪幸美、  
10 劉訓成、楊小娟應補償上訴人陳淑美、陳麗雪、邱偉紘、張  
11 宏霖、蔡美華及視同上訴人段明蕊如附表乙所示之金額。  
12 五、第一、二審訴訟費用由兩造各按附表甲「應有部分」欄所示  
13 之比例負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

- 16 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟  
17 中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不  
18 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  
19 定有明文。查本件被上訴人於原審以新北市○○區○○段00  
20 00地號土地（重測前為升高坑段升高坑小段16-5地號土地，  
21 下稱系爭土地）之其餘共有人（如附表「起訴時共有人」欄  
22 所載，與被上訴人合稱原全體共有人）為被告，先位依原全  
23 體共有人間之協議請求分割系爭土地，備位請求裁判分割系  
24 爭土地。原審判決後，雖僅蔡美華、張宏霖、邱偉紘、陳麗  
25 雪、陳淑美（下逕稱姓名，合稱上訴人）提起上訴，惟共有  
26 人依共有物分割之協議請求分割，雖係依據分割協議之債權  
27 為請求，但因共有物之分割對於全體共有人必須合一確定，  
28 故上訴人上訴之效力應及於未上訴之李鎰蘭、楊明月（已由  
29 張慧美、周佳欣於本院聲請承當訴訟，詳後述）、劉訓成、  
30 楊小娟、洪幸美、段明蕊等人（下逕稱姓名，合稱視同上訴  
31 人），視同其等亦提起上訴，爰併列為上訴人，合先敘明。

01 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，  
02 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意者，得聲請代  
03 移轉之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項  
04 前段分別定有明文。查楊明月於民國112年5月19日將其應有  
05 部分移轉給張慧美、周佳欣，張慧美、周佳欣於本院聲請承  
06 當訴訟（見本院卷一第305頁），經兩造表示同意（見本院  
07 卷一第351、353至355、357、363、367、369、395頁），核  
08 與上開規定並無不合，應予准許。又邱偉紘、段明蕊於原審  
09 審理中之112年5月11日將其等應有部分以買賣為原因移轉登  
10 記予張漢翔；陳淑美則於111年9月27日將系爭土地應有部分  
11 以贈與為原因移轉登記予高俊宏，有系爭土地查詢資料及異  
12 動索引可考（見原審卷二第347至355頁），經本院對張漢  
13 翔、高俊宏告知訴訟（見本院卷一第165至167頁、第199  
14 頁、第201頁），其等受告知後均未參加訴訟，併予敘明。

15 三、又劉訓成、楊小娟、洪幸美、周佳欣、張慧美、李鏗蘭（下  
16 稱劉訓成等6人）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，經  
17 核均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之  
18 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：

21 系爭土地經原全體共有人協調後，於110年1月11日簽立「共  
22 同持有土地分割協調同意書」（下稱系爭110年1月同意  
23 書），達成就系爭土地「依現狀，直線分割建築主體。分割  
24 線可偏移微調至既定之土地持分即各自現有房地使用範圍不  
25 變，5、7、13、15號中間之空地，依臨路之地界線，取中間  
26 等分點，均等分割之。」之分割協議，並於110年3月11日向  
27 新北市新店地政事務所申請土地複丈及標示變更，申請時所  
28 填載之共有土地所有權分割契約書（下稱系爭契約書）之  
29 「申請登記以外之約定事項」欄亦載明「據110年1月共同持  
30 有土地分割協調同意書（即系爭110年1月同意書），按所繪  
31 圖面分割，皆無差額補償」，故兩造已協議依系爭110年1月

01 同意書所定方式分割系爭土地且互不找補。然部分共有人於  
02 土地複丈完成後，因認取得土地面積過少而拒絕配合辦理分  
03 割登記，僅得撤回原辦理分割登記之申請。然原全體共有人  
04 既已簽立系爭110年1月同意書，協議分割系爭土地，兩造自  
05 有偕同依原判決附圖二複丈成果圖（即複丈日期為110年12  
06 月23日之新店地政事務所土地複丈成果圖，下稱附圖二）所  
07 示內容辦理系爭土地分割登記之義務。倘不得依系爭110年1  
08 月同意書請求履行分割協議，則請求裁判分割系爭土地，分  
09 割方案依附圖二所載，且各共有人就土地面積增減如為價值  
10 找補，應以系爭土地鄰近之同段1282地號土地實價登錄資料  
11 即於113年3月間交易單價每坪2.46萬元（換算每平方公尺約  
12 為7441元）加以計算等語。爰先位依系爭110年1月同意書及  
13 民法第824條第1項規定，請求上訴人及視同上訴人應偕同被  
14 上訴人就系爭土地依附圖二及原判決附表二編號2所示方式  
15 辦理所有權分割登記；備位依民法第824條第2項規定，請求  
16 判決系爭土地應予原物分割，分割方案為依附圖二所示內  
17 容。原審就被上訴人先位之訴為其勝訴判決，上訴人不服，  
18 提起上訴。並答辯聲明：上訴駁回。

19 二、上訴人及視同上訴人則以：

20 (一)上訴人及段明蕊部分：兩造簽署系爭110年1月同意書時未確  
21 認分割後可得之土地面積，就分割協議之必要之點未達成意  
22 思表示合致，系爭110年1月同意書自未成立，被上訴人請求  
23 履行系爭110年1月同意書自屬無理。縱認系爭110年1月同意  
24 書經兩造合意成立，兩造真意亦係依應有部分範圍分割，並  
25 補充說明各自現有房地使用範圍不變。況被上訴人先由其姑  
26 姑燕惠珍於109年11月間持109年11月25日製之共同持有土地  
27 分割協調同意書（下稱系爭109年11月同意書），伊等因認  
28 依系爭109年11月同意書記載分割後取得之土地面積係依應  
29 有部分比例計算之，尚屬公平，方同意分割系爭土地。詎被  
30 上訴人以系爭109年11月同意書騙取伊等信任後，燕惠珍方  
31 拿系爭110年1月同意書給伊等簽名，利用伊等不知協議內容

01 有變更，而詐欺伊等簽立系爭110年1月同意書，上訴人業已  
02 於除斥期間內撤銷意思表示，故系爭110年1月同意書亦已失  
03 其效力。又陳淑美、邱偉紘、段明蕊已非系爭土地所有權  
04 人，系爭110年1月同意書亦未經地政機關登記，亦不拘束高  
05 俊宏及張漢翔，被上訴人請求陳淑美、邱偉紘、段明蕊履行  
06 系爭110年1月同意書，自屬無據。又各共有人原所有之土地  
07 應有部分均為10分之1，且支付相同數額之稅賦，依系爭110  
08 年1月同意書分割系爭土地，對上訴人實屬不公。如備位裁  
09 判分割系爭土地，上訴人願依各共有人既存建物坐落之土地  
10 部分予以裁判分割，並依應有部分各10分之1計算，扣除道  
11 路地14.61平方公尺後，分得土地總和面積不少於80.92平方  
12 公尺，短少部分由系爭土地之空地部分（下稱系爭空地，即  
13 門牌號碼新北市○○區○鄉路00巷0弄0號及7號間、同巷弄1  
14 3號及15號間以及同巷弄17號旁之空地，其上並無合法建物  
15 存在）補足，分割方案如附圖三（即複丈日期為113年11月2  
16 8日之新店地政事務所土地複丈成果圖），並以系爭土地市  
17 價即國泰不動產估價師聯合事務所（下稱國泰估價所）估價  
18 報告之價格計算金錢補償等語，資為抗辯。上訴聲明：1.原  
19 判決廢棄。2.被上訴人在第一審之訴駁回。

20 (二)劉訓成等6人未於言詞辯論期日到場，據其等所提書狀及陳  
21 述則以：原全體共有人均有於系爭110年1月同意書簽名蓋  
22 章，伊等願意接受系爭110年1月同意書之拘束，及同意依系  
23 爭110年1月同意書分割土地。又被上訴人備位請求裁判分割  
24 系爭土地，伊等之分割方案如附圖二所示，倘認分割後各共  
25 有人就土地面積增減為價值找補，應以系爭土地鄰近之同段  
26 1282地號土地實價登錄資料即於113年3月間交易單價每坪2.  
27 46萬元（換算每平方公尺約為7441元）加以計算等語。

28 三、經查，系爭土地原全體共有人均在系爭110年1月同意書上簽  
29 名用印；並於110年3月11日前往新店地政事務所辦理申請土  
30 地複丈及標示變更登記，申請文件土地複丈及標示變更登記  
31 申請書、土地登記申請書及系爭契約書上均蓋有兩造之印

01 章；上開土地複丈及標示變更登記申請書第1頁「複丈略  
02 圖」之圖面、文字與系爭110年1月同意書左下方圖面、文字  
03 相同；系爭土地並無不能分割之情事等節，有系爭110年1月  
04 同意書、土地複丈及標示變更登記申請書、土地登記申請  
05 書、系爭契約書及土地建物查詢資料暨異動索引查詢資料在  
06 卷可稽（見臺灣臺北地方法院新店簡易庭110年度店司調字  
07 第252號卷〈下稱店司調字卷〉第25至41頁、原審卷二第347  
08 至355頁），且為兩造所不爭執（見原審卷一第390頁、第46  
09 8頁、第498頁、本院卷一第253頁），堪信為真實。

10 四、本院得心證之理由：

11 (一)被上訴人先位請求部分：

12 被上訴人主張系爭土地原全體共有人簽立系爭110年1月同意  
13 書，就系爭土地達成以如附圖二及原判決附表二編號2所示  
14 分割協議之合意，並約定如分得土地與原應有部分面積不相  
15 符時互不補貼等語，則為上訴人所否認，並以前詞置辯。經  
16 查：

- 17 1.按協議分割係指共有人於審判外，按共有人全體合意之方  
18 法，以消滅或減少共有關係之行為。又協議分割共有物之契  
19 約屬債權行為，並非要式行為，亦非處分行為；從而，分割  
20 協議既屬債權契約，則民法總則編關於法律行為之規定與民  
21 法債編關於契約之規定，自有適用餘地。次按當事人互相表  
22 示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事  
23 人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示  
24 意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意  
25 思不一致時，法院應依其事件之性質定之，民法第153條亦  
26 有明定。按共有物之分割，依共有人協議之方法行之，民法  
27 第824條第1項定有明文。而共有物分割協議，固非要式行  
28 為，惟該協議分割之契約，係土地共有人就共有土地之分割  
29 方法全體意思表示合致，並按全體合意之方法，以消滅共有  
30 關係，而此共有人間就如何分割之方法所定之契約，依民法  
31 第153條之規定，自應在締約當事人間，就契約必要之點，

01 意思一致，始得謂契約成立。而協議分割契約則以分割該土  
02 地內容及分配方法即包括分得土地之特定位置、面積、是否  
03 互為金錢找補等，均為協議分割共有物契約必要之點，對於  
04 共有人至關重要，自應有意思表示合致，始為成立。苟當事  
05 人對此兩者意思未能一致，其協議分割契約即難謂已成立。

06 2.經查，觀諸系爭110年1月同意書僅記載：「1.共同持有之系  
07 爭土地，經協調後彼此同意依現狀，直線分割建築主體。分  
08 割線可偏移微調至既定之土地持分（即各自現有房地使用範  
09 圍不變）。如圖：—實線表相鄰分割線…虛線表微調分割  
10 線」，然就何謂「依現狀」及分割線可偏移微調至「既定之  
11 土地持分」所指為何，均有不明，且下方分割示意圖亦無上  
12 開所謂「微調分割線」之虛線標示。而系爭土地分別蓋有附  
13 表甲「建物門牌號碼」欄所示建物，有建物謄本在卷可憑  
14 （見本院卷一第259至276頁），而分割之界線為何，涉及分  
15 得土地之面積大小、建物是否涉有占用部分需拆除等問題，  
16 是系爭土地分割後之所謂與現況相符之分割界線，實乃分割  
17 協議是否成立之必要之點，應屬無疑。然系爭110年1月同意  
18 書就各共有人所應分得共有標的物之面積及倘如分得面積較  
19 少是否相互找補等協議分割契約必要之點均未有所約定，是  
20 依系爭110年1月同意書上開內容已難認原全體共有人間就系  
21 爭土地分割內容及分配所得標的物之確實分割界線、面積等  
22 必要之點意思已有一致。

23 3.又查被上訴人起訴時係主張「附圖一」標示之內容即為原全  
24 體共有人系爭110年1月同意書協議分割各自取得之位置、面  
25 積，面積數字為依地政人員測量後口頭告知等語，並提出附  
26 圖一為參（見店司調卷第13頁）。然於原審履勘時，被上訴  
27 人先稱以系爭110年1月同意書繪製分割方案一，又主張在雲  
28 鄉路67巷6弄13號及15號間分割線以現況牆壁為分割基準，  
29 各共有人應分得土地為如「附圖二」，系爭110年1月同意書  
30 示意圖只有實線，虛線是指地政測量後微調之結果，尚未測  
31 量等語，有原審履勘筆錄可參（見原審卷一第119頁），並

01 經新北市新店地政事務所於原審到場履勘後分別繪製分割方  
02 案一（見原審卷一第279頁）及附圖二。是以，如原全體共  
03 有人業已就系爭土地之分割以系爭110年1月同意書達成協  
04 議，又何以就該份系爭110年1月同意書可繪製出附圖一、分  
05 割方案一及附圖二各不同之分割圖。況被上訴人復陳稱：不  
06 主張分割方案一，因為兩造並無共識等語（見原審卷一第39  
07 0頁），堪認被上訴人雖主張原全體共有人已達成如系爭110  
08 年1月同意書之分割協議云云，然該協議所達成之分割方案  
09 究應為附圖一或二或分割方案一所示，已有不明，益證系爭  
10 110年1月同意就所分得共有標的物之面積、正確之分割線等  
11 協議分割共有物契約必要之點意思顯未一致。

12 4.被上訴人雖主張系爭110年1月同意書記載「依現狀，直線分  
13 割建築主體。」表示兩造同意以維持系爭土地上建物之使用  
14 現況為分割，且下方亦有示意圖，其中編號3、9、11、17即  
15 雲鄉路67巷6弄3、9、11、17號建物之所有人之分得面積小  
16 於其他戶，可證各共有人早有預見所分得土地面積大小不同  
17 等語。惟觀諸上訴人原所提出之系爭109年11月同意書其上  
18 示意圖（見原審卷一第60頁），與系爭110年1月同意書之示  
19 意圖均相同，惟系爭109年11月同意書係記載「2.共同持有  
20 之系爭土地，經協調後彼此同意依現狀，直線分割建築主  
21 體。以外分割線可偏移微調至既定之土地持分（即『原有土  
22 地持份不變』）」，是該示意圖既原係用以表彰分割後共有  
23 人原有土地持分不變之分割方案，自無從僅憑系爭110年1月  
24 同意書繪製有該示意圖，即證原全體共有人業已達成附圖二  
25 之分割協議內容。被上訴人雖復辯稱系爭109年11月同意書  
26 關於「原有土地持份不變」是指各共有人現在原本在使用之  
27 土地面積不會變動，並舉證人燕成華於原審之證述為參（見  
28 原審卷一第493頁），惟被上訴人就各共有人所使用之面積  
29 究為附圖一或二或分割方案一所載之面積已有不明，所謂原  
30 有土地持分不變亦顯與各建物使用之面積不同，亦屬肯定，  
31 原全體共有人又如何以此不明之文義達成意思表示之一致，

01 故證人燕成華此部分所述，難認可採。

02 5. 綜上，原全體共有人於簽立系爭110年1月同意書時，未就各  
03 共有人所分割之面積及分割線予以確立。是難認其後於110  
04 年3月11日前往新店地政事務所辦理申請土地複丈及標示變  
05 更登記後所繪製之附圖一，及於原審經履勘後所繪製之附圖  
06 二，係經全體共有人同意。故被上訴人主張原全體共有人有  
07 依系爭110年1月同意書達成如附圖二分割之協議，難信有效  
08 成立。其請求依系爭110年1月同意書分割系爭土地，為無理  
09 由，應予駁回。

10 (二) 被上訴人備位請求部分：

11 1. 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
12 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  
13 在此限。民法第823條第1項定有明文。查系爭土地原為兩造  
14 所共有，現各共有人之應有部分比例如附表甲所示，有系爭  
15 土地登記謄本在卷可參（見本院卷一第287至294頁），兩造  
16 間未達成分割協議之情，業如上述，又兩造並無不分割之協  
17 議，系爭土地為非都市土地，土地使用分區為山坡地保育  
18 區，使用地類別為丙種建築用地，非屬農業發展條例第3條  
19 規定之耕地，不受農業發展條例之分割限制，亦非屬建築法  
20 所稱之法定空地，並無建築基地法定空地分割辦法之限制等  
21 情，為兩造所不爭執（見本院卷一第253頁），並有系爭土  
22 地之土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷一第287至294  
23 頁），及新北市政府地政局113年9月23日新北地測字第1131  
24 888421號函、新北市政府工務局111年11月25日新北工建字  
25 第1112284197號函可參（見本院卷一第435至436頁、卷二第  
26 83至84頁），準此，系爭土地既無因物之使用目的不能分割  
27 或契約訂有不分割之情事，兩造復未就分割方法達成協議，  
28 揆諸上開規定，被上訴人請求判決分割系爭土地，於法即無  
29 不合。

30 2. 次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法  
31 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

01 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分割：  
02 一、以原物分割於各共有人。但各共有人均受原物之分割顯  
03 有困難者，得將原物分割於部分共有人。二、原物分割顯有  
04 困難時，得變賣共有物，以價金分割於各共有人；或以原物  
05 之一部分分割於各共有人，他部分變賣，以價金分割於各共  
06 有人。以原物為分割時，如共有人中有未受分割，或不能按  
07 其應有部分受分割者，得以金錢補償之。以原物為分割時，  
08 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  
09 持共有。民法第824條第1至4項定有明文。又定共有物分割  
10 之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意  
11 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、  
12 分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一  
13 適當公平之方法以為分割。經查：系爭土地上現有如附表甲  
14 「建物門牌號碼」欄所示建物，分別為兩造所共有，是被上  
15 訴人主張依附圖二以附表甲「分割方法」欄所示方法分割，  
16 得使兩造建物得以保留現有使用之範圍，是此分割方案符合  
17 共有人之使用現況，且該分割方案已獲劉訓成等6人之同意  
18 （見本院卷二第236頁），自屬可採。

19 3. 上訴人雖主張應依附圖三以附表丙所載之分割方式為分割，  
20 即依各共有人既存建物分割建物坐落之土地，扣除附圖三編  
21 號K道路地14.61平方公尺後，尚有809.21平方公尺（計算  
22 式： $823.82 - 14.61 = 809.21$ ），故每戶所分得之土地面積應  
23 為80.92平方公尺，不足部分即自系爭空地補足等語。惟此  
24 方案將系爭空地分割如附圖三編號A1、B1、C1、D1、E1、F  
25 1、G1及H1等面積甚小且狹長之土地，顯不利使用，亦造成  
26 土地過於細分，減損土地價值，是上訴人所主張之該分割方  
27 案顯不可採。

28 4. 是以，為使系爭土地現狀上已有搭蓋建物居住之使用情況，  
29 提升土地整合效用，及共有人之意願，系爭土地分割方式如  
30 下：如附圖二編號A所示面積63.09平方公尺土地由陳淑美取  
31 得；編號B所示面積70.23平方公尺土地由陳麗雪取得；編號

01 C所示面積104.61平方公尺土地由李鎧蘭取得；編號D所示面  
02 積90.58平方公尺土地由張慧美、周佳欣取得，並依應有部分  
03 各1/2比例維持共有；編號E所示面積53.51平方公尺土地  
04 由邱偉紘、段明蕊取得，並依應有部分各1/2比例維持共  
05 有；編號F所示面積61.04平方公尺土地由張宏霖取得；編號  
06 G所示面積100.05平方公尺土地由洪幸美取得；編號H所示面  
07 積104.47平方公尺土地由劉訓成、楊小娟取得，並依應有部  
08 分各1/2比例維持共有；編號I所示面積65.94平方公尺土地  
09 由蔡美華取得；編號J所示面積110.30平方公尺土地由被上  
10 訴人取得。

11 5.又以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
12 有部分受分配者，以金錢補償之，民法第824條第3項規定可  
13 稽。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各  
14 共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有  
15 人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢  
16 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  
17 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  
18 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  
19 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分  
20 互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號裁判意旨  
21 參照）。經查：

22 (1)本件依兩造合意囑託國泰估價所鑑定系爭土地市價，經該事  
23 務所進行鑑定並提出估價報告書及修正報告書（下稱系爭修  
24 正估價報告），鑑定結果認系爭土地於114年3月10日鑑估時  
25 之市價為每坪15萬元（見外放系爭修正估價報告第5至11  
26 頁、第73頁）。被上訴人及劉訓成等6人主張系爭修正估價  
27 報告明顯高於市價行情，應以鄰近系爭土地之昇高段1282地  
28 號土地每坪2.46萬元、昇高段1351地號土地每坪2.06萬元為  
29 可採等語，固提出內政部不動產交易實價查詢昇高段1351地  
30 號、1282地號土地交易資料及地籍圖謄本為參（見本院卷二  
31 第253至255頁、第257至259頁）。惟國泰估價所以114年3月

01 10日赴系爭土地現場勘察日作為鑑定價格日期，經進行產  
02 權、一般因素、區域因素、個別因素、總體經濟分析、不動  
03 產市場勘估分析後，採用比較法、土地開發分析法評估後認  
04 系爭土地價格為每坪15萬元。被上訴人所執上開昇高段1351  
05 地號土地之使用分區為「山坡地保育區林業用地」，與系爭  
06 土地為「山坡地保育區丙種建築用地」相差甚大，故未經系  
07 爭修正估價報告採為比較案例；又依不動產估價技術規則26  
08 條規定：「經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價  
09 格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作  
10 為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分  
11 之20以上者，應排除該試算價格之適用。」，而昇高段1282  
12 地號土地雖同為山坡地保育區丙種建築用地，然昇高段1282  
13 地號土地單價與鄰近案例相差甚大，故經國泰估價所估價時  
14 予以排除，有國泰估價所114年9月24日函文在卷可參（見本  
15 院卷二第329至331頁）。被上訴人另主張附圖三編號K為道  
16 路地，無法使用收益無經濟價值，價值應為一般用地約10分  
17 之1等語。然查編號K面積僅4.42坪，經國泰估價所以其參酌  
18 深坑一帶道路用地之市場行情多有相近，且考量土地整體開  
19 發之一致性，故予以相同之價格評估，亦有國泰估價所前揭  
20 函文為據。至被上訴人又主張系爭修正估價報告「比較標的  
21 六：雲鄉路183號」該處，與系爭土地相較，可知系爭土地  
22 上之建物老舊、門前為巷道且無電梯，為適用數10年前舊抗  
23 震法規建造，成本低，土地持分複雜有爭議，另「比較標的  
24 二：昇高段436、440地號」及「比較標的三：萬順寮段大  
25 坑小段1-61地號」與系爭土地相距甚遠，均不得作為比較標  
26 的等語。惟土地開發分析法為評估土地開發價值之計算方  
27 式，評估之價格為房屋重建後可得收益之計算，非以現況土  
28 地上之建物來做評估（因為假設拆掉重建），且依照估價技  
29 術規則之原則規定，比較標的需以整體綜合考量與勘估標的  
30 最適之案例作為選取依據，而非僅依案例與勘估標的之距離  
31 作為選取依據，且本件兩造共有部分僅為系爭土地，而未及

01 於土地上之建物，系爭修正估價報告之估價條件第7頁即載  
02 明：本案勘估標的範圍僅為土地，不考慮地上現有建物對地  
03 價之影響，即採獨立估價原則，進行素地價值之評估（見系  
04 爭修正估價報告第7頁），亦有前揭國泰估價所114年9月24  
05 日函文可參。堪認系爭修正估價報告並無被上訴人所爭執違  
06 反不動產估價規則等法令、價格過高之情事，自得援為本件  
07 不能按其應有部分受分配共有人之金錢補償之基礎。故被上  
08 訴人聲請再傳訊證人燕成華到庭作證，欲證明系爭修正估價  
09 報告比較標的中之雲鄉路183號該戶房地之建造成本及成交  
10 價格，與本案土地之差異性，亦無必要。

11 (2)又土地公告地價係直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價  
12 或重新規定地價時，依平均地權條例第15條第4款規定所公  
13 告之地價；土地公告現值則係直轄市或縣（市）政府依同條  
14 例第46條規定每年所公告之土地現值，乃政府機關對土地價  
15 值逐年檢討、調整、評估之結果，均非當然與市價相當，而  
16 系爭修正估價報告係鑑定人依其專業知識按相關法令針對系  
17 爭房地所為估價，堪信與市價相當。故被上訴人主張應以系  
18 爭土地114年公告現值每平方公尺2萬6400元或公告地價每平  
19 方公尺5200元為基準，並非可採。

20 (3)基此，本院參酌國泰估價所作成之系爭修正估價報告，按其  
21 所鑑得之系爭土地每坪15萬元，參照附表甲所示各共有人分  
22 得之編號部分與取得之應有部分比例，整理計算各共有人分  
23 得部分之價值，並與其等按原應有部分本應分得之價值比較  
24 後，核算其間差額如附表甲所示。最後就應給付補償之共有  
25 人即被上訴人、李鏗蘭、張慧美、周佳欣、洪幸美、劉訓  
26 成、楊小娟部分，各自結算其等應補償共有人即上訴人及段  
27 明蕊之金額，確認其等間應為找補之結果詳如附表乙所示。

28 五、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  
29 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之  
30 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人  
31 或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參

01 加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，  
02 民法第824條之1第1項、第2項復有明文。查張慧美、周佳欣  
03 共同於112年5月19日將其等所有系爭土地應有部分各20分之  
04 1設定最高限額抵押權720萬元予新北市深坑區農會；劉訓  
05 成、楊小娟共同於99年3月4日將其等所有系爭土地應有部分  
06 各20分之1為劉訓成設定最高限額抵押權660萬6000元予台北  
07 富邦商業銀行股份有限公司；高俊宏於112年8月17日設定最  
08 高限額抵押權600萬元予玉山商業銀行股份有限公司；洪幸  
09 美先後於100年3月22日、102年10月8日設定最高限額抵押權  
10 600萬元、360萬元予瑞興商業銀行股份有限公司；張漢翔於  
11 112年5月11日設定最高限額抵押權720萬元予新北市深坑區  
12 農會；張宏霖101年3月21日設定最高限額抵押權720萬元予  
13 新北市深坑區農會；蔡美華於109年2月21日設定最高限額抵  
14 押權720萬元予華南商業銀行股份有限公司，有系爭土地查  
15 詢資料可參（見本院限閱卷第45至52頁），經本院對前開抵  
16 押權人為訴訟告知（見本院卷一第163至164頁，送達證書見  
17 本院卷一第183、185、187、191、193頁），受告知人於本  
18 院言詞辯論終結前亦未對抵押權之轉載為反對意思表示，依  
19 上開規定，其抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至  
20 其等所分得之部分。又民法第824條之1第2項但書各款規  
21 定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，  
22 縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說  
23 明為已足（本院暨所屬法院98年度法律座談會研討意見參  
24 照），本院自無須於判決主文為諭知，併此敘明。

25 六、綜上所述，被上訴人先位依系爭110年1月同意書及民法第82  
26 4條第1項規定，請求上訴人及視同上訴人應偕同被上訴人就  
27 系爭土地依附圖二及原判決附表二編號2所示方式辦理所有  
28 權分割登記，為無理由，不應准許。原審予以准許，尚有未  
29 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
30 理由，應由本院廢棄改判如主文第二項所示。至被上訴人備  
31 位依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，請求就兩

01 造共有之系爭土地准予分割，於法固無不合。惟本院審酌系  
02 爭土地之使用現狀，及共有人為維持共有物現況，分配後土  
03 地之位置、兼顧原物分割原則，共有人多數意願，及發揮不  
04 動產最大經濟效益等，認應以對現況變動幅度最小，即附表  
05 甲「分割方法」欄所載為適當。至共有人間分配面積、價值  
06 無法按應有部分比例分配者，即由被上訴人、李鏗蘭、張慧  
07 美、周佳欣、洪幸美、劉訓成、楊小娟按附表乙所示之金額  
08 補償上訴人及段明蕊，爰由本院判決如主文第三、四項所  
09 示。

10 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
11 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
12 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
13 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時  
14 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之  
15 訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故  
16 實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因  
17 本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造  
18 就系爭土地依原應有部分即如附表甲「應有部分」欄所示比  
19 例分擔，始為公平，附此敘明。

20 八、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法與所舉證據，核與本  
21 件判決結果不生影響，爰不再逐一論駁，附此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人之備位之訴為有理  
23 由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日

25 民事第十七庭

26 審判長法 官 黃雯惠

27 法 官 戴嘉慧

28 法 官 林佑珊

29 正本係照原本作成。

30 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  
31 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

01 (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  
 02 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  
 03 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  
 04 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  
 05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日  
 07 書記官 崔青菁

08 附表甲

09 系爭土地面積：823.82平方公尺即249.2坪

序號	姓名	建物門牌號碼	應有部分	起訴時共有人	現共有 人	應有 部分	面積 (㎡)	面積 (坪)	應有部分價 值(15萬元/ 坪)	分割 取得 附圖 二編 號	分割取 得面積 (㎡)	分割 取得 面積 (坪)	分割取得價 值(15萬元/ 坪)	應受找補金額 (元)
1	上訴人 陳淑美	雲鄉路67巷6弄1號	1/10	陳淑美	高俊宏	1/10	82.382	24.92	3,738,000	A	63.09	19.08	2,862,000	876,000
2	上訴人 陳麗雪	雲鄉路67巷6弄3號	1/10	陳麗雪	陳麗雪	1/10	82.382	24.92	3,738,000	B	70.23	21.24	3,186,000	552,000
3	視同上 訴人 李鏗蘭	雲鄉路67巷6弄5號	1/10	李鏗蘭	李鏗蘭	1/10	82.382	24.92	3,738,000	C	104.61	31.64	4,746,000	-1,008,000
4	視同上 訴人即 楊明月 之承當 訴訟人 張慧美 周佳欣	雲鄉路67巷6弄7號	1/20	楊明月	張慧美	1/20	41.191	12.46	1,869,000	D	90.58	27.4	4,110,000	-372,000
			1/20			周佳欣	1/20	41.191	12.46					
5	上訴人 邱偉絃 視同上 訴人 段明蕊	雲鄉路67巷6弄9號	1/20	邱偉絃	張漢翔	1/10	41.191	12.46	1,869,000	E	53.51	16.19	2,428,500	1,309,500
			1/20			段明蕊		41.191	12.46					
6	上訴人 張宏霖	雲鄉路67巷6弄11號	1/10	張宏霖	張宏霖	1/10	82.382	24.92	3,738,000	F	61.04	18.46	2,769,000	969,000
7	視同上 訴人 洪幸美	雲鄉路67巷6弄13號	1/10	洪幸美	洪幸美	1/10	82.382	24.92	3,738,000	G	100.05	30.27	4,540,500	-802,500
8	視同上 訴人 劉訓成 視同上 訴人 楊小娟	雲鄉路67巷6弄15號	1/20	劉訓成	劉訓成	1/20	41.191	12.46	1,869,000	H	104.47	31.6	4,740,000	-1,002,000
			1/20			楊小娟	楊小娟	1/20	41.191					
9	上訴人 蔡美華	雲鄉路67巷6弄17號	1/10	蔡美華	蔡美華	1/10	82.382	24.92	3,738,000	I	65.94	19.95	2,992,500	745,500
10	被上訴 人 燕映辰	雲鄉路67巷6弄19號	1/10	燕映辰	燕映辰	1/10	82.382	24.92	3,738,000	J	110.3	33.37	5,005,500	-1,267,500
	合計		1	合計		1	823.82	249.2	37,380,000		823.82	249.2	37,380,000	0
分割 方法	如附圖二編號A所示面積63.09平方公尺土地由陳淑美取得； 編號B所示面積70.23平方公尺土地由陳麗雪取得； 編號C所示面積104.61平方公尺土地由李鏗蘭取得； 編號D所示面積90.58平方公尺土地由張慧美、周佳欣取得，並依應有部分各1/2比例維持共有； 編號E所示面積53.51平方公尺土地由邱偉絃、段明蕊取得，並依應有部分各1/2比例維持共有； 編號F所示面積61.04平方公尺土地由張宏霖取得； 編號G所示面積100.05平方公尺土地由洪幸美取得； 編號H所示面積104.47平方公尺土地由劉訓成、楊小娟取得，並依應有部分各1/2比例維持共有；													

(續上頁)

01

編號I所示面積65.94平方公尺土地由蔡美華取得； 編號J所示面積110.30平方公尺土地由燕映辰取得。
---

02

### 附表乙

03

		應受補償之人					
		陳淑美	陳麗雪	邱偉紘	段明蕊	張宏霖	蔡美華
應 給 付 補 償 之 人	李鎧蘭	19萬8340元	12萬4981元	14萬8245元	14萬8245元	21萬9396元	16萬8793元
	張慧美	3萬6598元	2萬3062元	2萬7355元	2萬7355元	4萬0484元	3萬1146元
	周佳欣	3萬6598元	2萬3062元	2萬7355元	2萬7355元	4萬0484元	3萬1146元
	洪幸美	15萬7904元	9萬9501元	11萬8023元	11萬8023元	17萬4668元	13萬4381元
	劉訓成	9萬8580元	6萬2119元	7萬3681元	7萬3681元	10萬9045元	8萬3894元
	楊小娟	9萬8580元	6萬2119元	7萬3681元	7萬3681元	10萬9045元	8萬3894元
	燕映辰	24萬9400元	15萬7156元	18萬6410元	18萬6410元	27萬5878元	21萬2246元

04

### 附表丙（上訴人提出之表格，見本院卷二第39頁）

05

建號門牌號碼	現所有權人	分得土地（單位：平方公尺）		
		代號	面積	總面積
1號	高俊宏	A	63.09	81.09
		A1	18	
3號	陳麗雪	B	70.23	81.23
		B1	11	
5號	李鎧蘭	C	71.51	81.51
		C1	10	
7號	張慧美、周佳欣	D	60.72	80.72
		D1	20	
9號	張漢翔	E	53.51	80.05
		E1	3.95	
		E2	22.59	
11號	張宏霖	F	61.04	81.04
		F1	20	
13號	洪幸美	G	68.75	80.75
		G1	12	
15號	劉訓成、楊小娟	H	71.19	81.19
		H1	10	

(續上頁)

01

17號	蔡美華	I	65.94	80.15
		I1	14.21	
19號	燕映辰	J	63.48	81.48
		J1	18	
				809.21