

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第473號

上訴人 陳章安

0000000000000000

陳美玲

陳俊龍(兼陳文泉之承受訴訟人)

0000000000000000

陳昱宇

0000000000000000

上二人共同

訴訟代理人 曾朝誠律師

複代理人 單祥麟律師

視同上訴人 德鎰建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳華助

兼上一人

訴訟代理人 陳柏碩

被上訴人 黃綉霞

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年8月31日臺灣新北地方法院110年度訴字第1707號第一審判決提起上訴，本院於114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有如附表一之(1)欄所示土地應予合併分割如附圖方案甲所示，編號①部分（面積230.17平方公尺）分歸上訴人陳俊龍、陳昱宇，按應有部分各2分之1維持共有，編號②部分（面積460.34平方公尺）分歸視同上訴人德鎰建設股份有限公司、陳柏碩及被上訴人，依序按應有部分8分之7、72分之5、18分之1維持共有，並由視同上訴人德鎰建設股份有限公司補償上訴人陳章安、陳美

01 玲各新臺幣389萬9,080元。

02 第一、二審訴訟費用由兩造依附表二之(2)欄所示「分割前共有人
03 所有系爭土地權利總值比例」分擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
07 依法令應續行訴訟之人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴
08 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第
09 168條、第175條第1項分別定有明文。查原上訴人陳文泉於
10 民國113年12月11日死亡，繼承人為上訴人陳俊龍及訴外人
11 陳王麗美、陳怡如、陳思潔，其等於114年2月9日簽訂遺產
12 分割協議書，約定陳文泉所遺附表一之(1)欄所示土地（下合
13 稱系爭土地）、應有部分均為36分之4由陳俊龍單獨繼承，
14 有土地登記謄本及異動索引、遺產分割協議書、繼承系統
15 表、陳文泉除戶謄本、繼承人戶籍謄本可稽（見本院卷一第
16 177至185、529至541頁；本院卷二第40、49、57頁），陳俊
17 龍於114年2月17日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第525至
18 527頁），經核並無不合，應予准許。

19 二、按分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合
20 一確定，故共有人中之一人提起上訴，其效力應及於未提起
21 上訴之同造共有人。本件雖僅上訴人提起上訴，然其效力及
22 於同造之其餘共有人即德鎰建設股份有限公司（下稱德鎰公
23 司）、陳柏碩（與德鎰公司合稱德鎰公司等2人），爰併列
24 德鎰公司等2人為視同上訴人。

25 貳、實體方面：

26 一、被上訴人起訴主張：系爭土地由兩造依附表一之(4)欄所示應
27 有部分比例共有，無不能分割之情形，兩造亦無不為分割之
28 約定，因兩造未能協議分割，爰依民法第823條第1項、第
29 824條第5項規定，求為將系爭土地合併分割如附圖方案甲
30 （下稱附圖甲），編號①部分分歸陳俊龍、上訴人陳昱宇
31 （下合稱陳俊龍等2人），按應有部分各2分之1維持共有，

01 編號②部分分歸德鎰公司、陳柏碩及被上訴人，依序按應有
02 部分8分之7、72分之5、18分之1維持共有，如需補償則以每
03 平方公尺新臺幣（下同）13萬5,520元補償上訴人陳章安、
04 陳美玲(下合稱陳章安等2人)之判決等語（關於共有物分割
05 方法，法院不受當事人聲明、主張之拘束，被上訴人於本院
06 變更分割方案如前，核屬補充或更正事實上之陳述，附此敘
07 明）。原審判命系爭土地應按原判決附圖方案二所示方法為
08 分割，其中編號A部分（面積460.34平方公尺）由原判決附
09 表一所示共有人取得，並各按同表「持分」欄所示應有部分
10 維持共有；編號B部分（面積230.17平方公尺）由原判決附
11 表二所示共有人取得，並各按同表「持分」欄所示應有部分
12 維持共有；德鎰公司應補償陳章安等2人各385萬5,563元。
13 上訴人對於原判決聲明不服，提起上訴。答辯聲明：上訴駁
14 回。另補陳：同意陳俊龍等2人、德鎰公司等2人主張之分割
15 方案。

16 二、陳俊龍等2人、德鎰公司等2人則以：伊等均同意採附圖甲之
17 分割方案，如需補償則同意以每平方公尺13萬5,520元補償
18 陳章安等2人等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決廢棄。
19 (二)兩造共有系爭土地應予合併分割如附圖甲，編號①部分分
20 歸陳俊龍等2人，按應有部分各2分之1維持共有，編號②部
21 分分歸德鎰公司、陳柏碩、被上訴人，依序按應有部分8分
22 之7、72分之5、18分之1維持共有，如需補償則以每平方公
23 尺13萬5,520元補償陳章安等2人。

24 三、陳章安等2人則以：同意附圖甲之分割方案，但補償金額應
25 以每平方公尺30萬元計算等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原
26 判決廢棄。(二)兩造共有系爭土地應予合併分割如附圖甲，編
27 號①部分分歸陳俊龍等2人，按應有部分各2分之1維持共
28 有，編號②部分分歸德鎰公司、陳柏碩、被上訴人，依序按
29 應有部分8分之7、72分之5、18分之1維持共有，並以每平方
30 公尺30萬元補償陳章安等2人。

31 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；

01 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
02 在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
03 得請求合併分割，民法第823條第1項、第824條第5項分別
04 定有明文。系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一之(4)欄
05 所示，使用分區、使用地類別均為空白，有土地建物查詢資料
06 可憑（見本院卷二第59至67頁）。兩造均同意系爭土地合併
07 分割（見本院卷一第282頁），且系爭土地之使用目的無
08 不能分割之限制，兩造雖無禁止分割之約定，惟未能達成分
09 割協議等情，為兩造所不爭執，則被上訴人依首揭民法規
10 定，訴請合併分割系爭土地，核屬有據。

11 五、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不
12 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
13 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

14 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
15 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
16 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
17 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
18 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
19 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，
20 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
21 持共有，為民法第824條第1、2、3、4項所明定。又法院定
22 共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有
23 人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分
24 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
25 有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。經查：

26 1. 上訴人提起上訴後，兩造均同意採取附圖甲之分割方案，將
27 編號①部分分歸陳俊龍等2人，按應有部分各2分之1維持共
28 有，編號②部分分歸德鎰公司、陳柏碩、被上訴人，依序按
29 應有部分8分之7、72分之5、18分之1維持共有，並以價金補
30 償陳章安等2人（見本院卷二第138、139頁），堪認前開分
31 割方案符合各共有人意願與利益。本院斟酌附圖甲編號①、

01 ②所示土地皆可通行○○街（見原審卷第195、283頁），形
02 狀大致方正；兩造不爭執附圖甲編號A建物為德鎰公司與被
03 上訴人共有，編號B建物為被上訴人所有，編號C 1、C
04 2、D建物為陳俊龍等2人共有之事實（見本院卷一第287
05 頁），採附圖甲分割方案之分割結果，德鎰公司、被上訴
06 人、陳章安等2人於系爭土地上之前揭房屋大多能保存；以
07 及陳章安等2人所有系爭土地應有部分面積合計僅各28.7713
08 平方公尺（計算式： $\langle 186.62\text{平方公尺} + 502.72\text{平方公尺} +$
09 $1.17\text{平方公尺} \rangle \times \text{應有部分} 1/24 = 28.7713$ ，小數點第4位以
10 下四捨五入），面積過小，倘採原物分割，將無法利用分得
11 之土地等節，認將系爭土地合併分割如附圖甲所示，並以價
12 金補償陳章安等2人，足以兼顧各共有人利益，並可提高系
13 爭土地分割後之整體利用價值及經濟效用，應屬妥適。

14 2.關於系爭土地之價值，兩造同意以113年12月31日之狀態為
15 鑑定基準（見本院卷一第479至480頁）。本院囑託估價師葉
16 美麗就系爭土地於前揭時間之價值為鑑定，鑑定結果認「經
17 現場勘察，000、000、000-0地號土地，地上坐落數棟未辦
18 保存登記之建物，本次評估土地價格採獨立估價原則，即視
19 為素地狀態評估，不考慮建物對土地價格之影響，僅就土地
20 進行估價。評估過程採用三筆土地合併為一宗，以比較法及
21 成本法之土地開發分析法二種估價方式，推估土地合理價
22 格。另以比較法推估未來達最有效使用前提下之房地建坪單
23 價、車位價格及總銷售金額作為土地開發分析法之評估依
24 據；再依各筆土地分割方案之條件差異推估各形態下之價
25 格。依上述估價目的作為土地分割補償金參考，價格種類為
26 正常價格，價格日期為113年12月31日。經本所估價師進行
27 產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及
28 最有效使用情況下，專業意見分析後，評估三筆土地合併為
29 一宗之狀況下每坪價格為44萬8,000元」，有鑑定報告可據
30 （下稱系爭鑑定報告，見外放鑑定報告第摘2至摘3頁），被
31 上訴人主張系爭土地經整合開發後之合理價值為每平方公尺

01 13萬5,520元（計算式：448,000×0.3025=135,520）等語，
02 核屬有徵。

03 3.陳章安等2人雖辯稱：前揭鑑定價格未斟酌系爭土地可建樓
04 地板面積；伊等所有土地以建蔽率60%、容積率200%換算
05 之建築面積為34.8229坪，本件補償金額應以建築面積34.82
06 29坪，按鑑定價格每坪44萬8,000元計算，參考鄰地合建契
07 約，1地坪亦可換取2.6建坪，倘按系爭土地應有部分計算，
08 其他共有人至少應補償伊等每平方公尺30萬元云云。然查，
09 系爭鑑定報告就估價方法選定，說明「評估過程採用比較
10 法、成本法之土地開發分析法二種評估方法推估土地合理價
11 格。於土地開發分析法推估過程另以比較法推估未來達最
12 有效使用前提下之房地建坪單價、車位價格及總銷售金額作為
13 土地開發分析法之評估依據；再依各筆土地分割方案之條件
14 差異推估其價格。」（見外放鑑定報告第21頁）。在比較法
15 評估過程上，鑑定人擇定與系爭土地整體條件相近之「○○
16 區○○段000-0、000地號土地」、「○○區○○段000地號
17 土地」、「○○區○○段000地號土地」作為比較標的；成
18 本法之土地開發分析評估過程，則係斟酌勘估標的法定可建
19 築總樓地板面積分析（分析內容包括勘估標的個別條件分
20 析、建築及土地使用管制等相關法規限制、可建總樓地板面
21 積推估等）、勘估標的總銷售樓地板面積推估、總銷售金額
22 推估等因素；嗣因「比較法求得之比較價格與成本法之土地
23 開發分析求得之土地開發分析價格差異符合規定，考量各試
24 算價格求取過程中蒐集資料之可信度、完整度以及勘估標的
25 性質、估價方法等條件差異不大，故賦予比較法、成本法之
26 土地開發分析法加權平均權重50%，依此求得勘估標的土地
27 價格四捨五入至千位約為每坪448,000元」（見外放鑑定報
28 告第23至29、30至31、47頁），足見鑑定人所為前揭鑑定，
29 除參酌與系爭土地整體條件相近之土城區土地市場交易價值
30 外，亦有斟酌系爭土地可建築樓地板面積、開發或建築後之
31 總銷售金額，陳章安等2人無視上情，空以前揭情詞置辯，

01 委無可取。

02 4.系爭土地面積如附表一之(2)欄所示，合計為690.51平方公尺
03 (計算式： $186.62+502.72+1.17=690.51$)，依系爭土地
04 合併整合開發後價值每平方公尺13萬5,520元計算，系爭土
05 地價值為9,357萬7,915元(計算式： $690.51\times 135,520=93,5$
06 $77,915$ ，元以下四捨五入)。兩造共有系爭土地應有部分如
07 附表一之(4)欄所示，分割前所有系爭土地應有部分總價值如
08 附表二之(3)欄所示，依附圖甲方案為分割後，陳俊龍等2
09 人、德鎰公司等2人及被上訴人分得土地價值如附表二之(5)
10 欄所示，以此計算，德鎰公司應補償陳章安等2人各389萬9,
11 080元。

12 六、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第5項規
13 定，請求合併分割系爭土地，並無不合，本院認系爭土地應
14 合併分割如附圖甲所示，編號①部分分歸陳俊龍等2人，按
15 應有部分各2分之1維持共有，編號②部分分歸德鎰公司、陳
16 柏碩、被上訴人，依序按應有部分8分之7、72分之5、18分
17 之1維持共有，並由德鎰公司補償陳章安等2人各389萬9,080
18 元，始為適當。又分割共有物之訴，係以共有物分割請求權
19 為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應
20 依民法第824條規定酌定分割方法，毋庸為准予分割之諭
21 知，即不得將訴分為「准予分割」及「定分割方法」二訴
22 (最高法院111年度台上字第1749號判決意旨參照)，原判
23 決於定分割方法外，另為准予分割之諭知，並以上開貳之一
24 所述分割方法分割系爭土地，尚有未合。從而，上訴人指摘
25 原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決
26 廢棄，改判如主文第2項所示。又本件分割共有物事件，由
27 敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失公平，爰依民事訴訟法第80
28 條之1規定，由兩造依附表二之(2)欄所示「分割前共有人所
29 有系爭土地權利總值比例」分擔，附此敘明。

30 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
31 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不

01 逐一論列，附此敘明。

02 八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

04 民事第二十一庭

05 審判長法 官 陳蒨儀

06 法 官 羅惠雯

07 法 官 廖珮伶

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 （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
12 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
13 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
14 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
15 者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日

17 書記官 蘇秋涼

18 附表一

19

| 編號 | (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
|----|-----------------------|----------------|------|---------|---|
| | 土地坐落 新北市○○區 ○○段 | 土地面積 (平方公尺) | 所有權人 | 應有部分 | 備註 |
| 1. | 000 | 186.62 | 黃綉霞 | 216分之8 | |
| | | | 德鎰公司 | 2分之1 | |
| | | | 陳柏碩 | 216分之10 | |
| | | | 陳俊龍 | 6分之1 | 起訴時應有部分為 18分之1，嗣繼承 陳文泉所遺應有部 分36分之4，合計 為6分之1 |
| | | | 陳昱宇 | 6分之1 | |

| | | | | | |
|----|-------|--------|------|---------|---|
| | | | 陳章安 | 24分之1 | |
| | | | 陳美玲 | 24分之1 | |
| 2. | 000 | 502.72 | 黃綉霞 | 216分之8 | |
| | | | 德鎰公司 | 2分之1 | |
| | | | 陳柏碩 | 216分之10 | |
| | | | 陳俊龍 | 6分之1 | 起訴時應有部分為18分之1，嗣繼承陳文泉所遺應有部分36分之4，合計為6分之1 |
| | | | 陳昱宇 | 6分之1 | |
| | | | 陳章安 | 24分之1 | |
| | | | 陳美玲 | 24分之1 | |
| 3. | 000-0 | 1.17 | 黃綉霞 | 216分之8 | |
| | | | 德鎰公司 | 2分之1 | |
| | | | 陳柏碩 | 216分之10 | |
| | | | 陳俊龍 | 6分之1 | 起訴時所有應有部分為18分之1，嗣繼承陳文泉所遺應有部分36分之4，合計為6分之1 |
| | | | 陳昱宇 | 6分之1 | |
| | | | 陳章安 | 24分之1 | |
| | | | 陳美玲 | 24分之1 | |

附表二

| 編號 | (1) 姓名 | (2) 分割前共有人所有系爭土地權利總值比例 | (3) 分割前共有人權利總值(元)(即系爭土地總價值9,357萬7,915元×(2)，元以下四捨五入) | (4) 分割後各編號土地價值及共有人應有部分比例 | | | | (5) 分割後各共有人取得範圍價值(元)(即(丙)×(丁)，元以下四捨五入) | (6) 找補金額(即(5)-(3)) | |
|----|-----------|---------------------------|--|-----------------------------|---------------|--|-----------------|---|-----------------------|-----------|
| | | | | (甲) 分配位置(附圖甲) | (乙) 分配位置面積 | (丙) 分配位置價值(元)(即(乙)×135,520元/平方公尺，元以下四捨五入) | (丁) 分配位置應有部分 | | 應補償他共有人(元) | 應受補償(元) |
| 1. | 黃綉霞 | 216分之8 | 3,465,849 | 編號② | 460.34 | 62,385,277 | 18分之1 | 3,465,849 | × | × |
| 2. | 德鎰公司 | 2分之1 | 46,788,958 | | | | 8分之7 | 54,587,117 | 7,798,159 | × |
| 3. | 陳柏碩 | 216分之10 | 4,332,311 | | | | 72分之5 | 4,332,311 | × | × |
| 4. | 陳俊龍 | 6分之1 | 15,596,319 | 編號① | 230.17 | 31,192,638 | 2分之1 | 15,596,319 | × | × |
| 5. | 陳昱宇 | 6分之1 | 15,596,319 | | | | 2分之1 | 15,596,319 | × | × |
| 6. | 陳章安 | 24分之1 | 3,899,080 | × | × | × | × | 0 | × | 3,899,080 |
| 7. | 陳美玲 | 24分之1 | 3,899,080 | × | × | × | × | 0 | × | 3,899,080 |

