

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第196號

上訴人 邱敏

訴訟代理人 張復鈞律師

上訴人 賴進榮

張進益

張寶珠

上一人

訴訟代理人 黃維貞

上訴人 賴春松

法定代理人 林義雄

上訴人 陳素華

訴訟代理人 廖婉君律師

上訴人 鄭徐昭妹

訴訟代理人 鄭金樹

上訴人 劉鳳梅

被上訴人 東方育樂事業股份有限公司

法定代理人 潘方仁

訴訟代理人 王東山律師

複代理人 李美寬律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國113年9月9日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第39號第一審判決提起上訴，本院於114年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落於桃園市○○區○路○○段0000、0000、0000、0000地號土地合併分割由被上訴人單獨取得，並由被上訴人給付上訴人補償金新臺幣4,516萬9,056元。

第一、二審訴訟費用由上訴人連帶負擔1/2，餘由被上訴人負

擔。

事實及理由

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人起訴請求合併分割兩造共有坐落於桃園市○○區○路○○段0000、0000、0000、0000地號之4筆土地（下分稱各地號土地，合稱系爭土地），其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。故上訴人邱敏對原審判決聲明不服，提起上訴，其上訴效力及於同造當事人即賴進榮、張進益、張寶珠、賴春松、陳素華、鄭徐昭妹、劉鳳梅等7人（下分稱姓名，合稱賴進榮等7人，與邱敏合稱上訴人），爰併列其為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊與上訴人共有系爭土地，應有部分各1/2（上訴人就其等應有部分1/2為公同共有關係），兩造間並無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，兩造迄今未能達成分割協議。系爭土地使用分區為「林口特定區計畫，保護區」，其旁為伊所有之其他土地，其上無對外通道係為袋地，現由伊經營高爾夫球場使用，若以原物分割予上訴人，上訴人無法有效使用或通行，恐另致生袋地通行權之訴訟，對上訴人並非有利，爰依民法第823條第1項前段、第824條規定，求為命將系爭土地合併分割予伊單獨取得，並由被上訴人依原審囑託全國不動產估價師事務所（下稱全國估價師事務所）鑑估系爭土地價值，給付上訴人補償金新臺幣（下同）4,182萬3,200元之判決（原審判命兩造共有之系爭土地應予合併分割，分由被上訴人單獨取得，並由被上訴人補償上訴人4,182萬3,200元，邱敏聲明不服，提起上訴）。

三、上訴人答辯以：

（一）邱敏部分：系爭土地以原物分割由兩造各自取得1/2並無困難，請求原判決附圖二（下稱附圖二）所示A、B部分，分由

01 被上訴人、上訴人各自取得所有（上訴人就取得B部分維持
02 公司共有）。倘系爭土地合併分割予被上訴人單獨取得，被
03 上訴人金錢補償上訴人之數額應為伊提出富源不動產估價師
04 事務所（下稱富源估價師事務所）鑑估系爭土地價值之半數
05 即9,999萬3,180元等語置辯。其上訴聲明：（一）原判決廢棄。
06 （二）兩造共有系爭土地應合併分割，將附圖二所示A部分分割
07 予被上訴人單獨所有；B部分分割予上訴人全體並維持公司
08 共有。

09 （二）賴進榮等7人部分（見本院卷第236-237頁）：系爭土地合併
10 分割予被上訴人單獨取得，由被上訴人補償上訴人，補償金
11 額希望比原審判決之金額高等語。

12 四、兩造不爭執事項（見本院卷第116-117頁）：

13 （一）兩造共有0000、0000、0000、0000地號土地，面積分別為71
14 13.28平方公尺、5288.56平方公尺、1984.94平方公尺、135
15 3.98平方公尺，合計15740.76平方公尺（即4761.5799
16 坪），被上訴人起訴時原登記被上訴人與訴外人即上訴人之
17 被繼承人張廣浩（於15年11月17日死亡）共有，應有部分各
18 1/2，嗣張廣浩所有系爭土地應有部分，經上訴人於112年12
19 月19日以繼承原因辦理登記為上訴人公司共有（見原審卷二
20 第133、311-333頁）。系爭土地使用分區為「林口特定區計
21 畫，保護區」，現無套繪資料（原審卷二第215、223頁）。

22 （二）系爭土地坐落於被上訴人所有其他筆土地之中，屬袋地（見
23 原審卷一第40頁地籍圖），其上現有之通道（即原審卷一第4
24 8頁地籍圖所繪藍色線條靠0000地號土地的一小段），路寬約
25 3至8公尺，為被上訴人所經營之東方高爾夫球場私設之道路
26 （即東方球場路）。

27 （三）原審委託全國估價師事務所提出之鑑定報告（鑑價時間110
28 年8月24日，下稱系爭鑑定報告），系爭土地價格為每平方
29 公尺5,314元（即每坪1萬7,567元），價值合計8,364萬6,40
30 0元；另被上訴人於原審自行委託富源估價師事務所提出之
31 鑑定報告（鑑價時間111年6月16日）為每坪4萬2,000元，價

01 值合計1億9,998萬6,360元。

02 五、本院之判斷：

03 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
04 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
05 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之
06 方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，命為分割
07 之分配；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
08 得請求合併分割，民法第823條第1項及第824條第1項、第
09 2項及第5項分別定有明文。本件被上訴人主張系爭土地為兩
10 造所共有，應有部分各2分之1，上訴人間就上開應有部分1/
11 2為共同共有關係（見上四(一)所示），系爭土地無不能分割
12 之情形，亦無不分割之約定，因兩造未能就分割方法達成協
13 議，被上訴人訴請合併分割系爭土地，自應准許。

14 (二)法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人意願、共有物之性
15 質、使用情形、分得之利用價值、經濟效用是否相當，而為
16 適當、公平之分配。法院命以原物分配於各共有人，但各共
17 有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人
18 ；共有人中如有未受分配者，得以金錢補償之，此觀民法
19 第824條第2項第1款、第3項規定自明。另法院裁判分割共有
20 物，應斟酌共有物之價格，倘各共有人中有不能按其應有部分
21 受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當者，法院得
22 命以金錢補償之，此受分配之不動產價格情形，原則應以事實
23 審言詞辯論終結時之狀態為準；衡諸土地公告現值，係政府
24 機關依法對土地價值為檢討、調整、評估之結果，亦得供
25 為該土地交易價格認定鑑定價格之參考。經查：

26 (1)系爭土地使用分區為林口特定區計畫（59年11月30日）之保
27 護區（見上四(一)所示；系爭鑑定報告第97頁），依都市計畫
28 法桃園市施行細則第27條第1項、第2項規定，保護區為國土
29 保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃
30 定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，僅得
31 為「一、國防所需之各種設施。二、警衛、保安、保防、消

防設施。三、臨時性遊憩及露營所需之設施。四、公用事業、社會福利事業所必需之設施。五、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。六、土石方資源堆置處理。七、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。八、水質淨化處理設施及其附屬設施。九、造林及水土保持設施。十、為保護區內地形、地物所為之工程。十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。十三、休閒農業設施。十四、農村再生相關公共設施。十五、自然保育設施。十六、綠能設施。十七、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。十八、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。」、「前項第一款至第十五款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。」，是以系爭土地位於保護區，開發利用受上開規定之限制。又系爭土地現均由被上訴人經營之東方高爾夫球場使用，坐落於被上訴人所有其他筆土地之中，對外無聯絡通道，屬袋地，僅得利用0000地號土地右側被上訴人私設之東方球場路行經被上訴人所有之其他筆土地之球場路後，才能連接對外道路等情，為兩造所不爭執（見上四(二)），並有現場照片可參（見原審調字卷第48-49頁、原審卷一第42-46頁），而系爭土地部分作為球場使用，部分雜林，部分為東方球場路，土地地形不規則，所臨東方球場路部分，地勢陡斜出入不便等情狀（見系爭鑑定報告第25、26頁），倘以原物合併分割予上訴人取得1/2，除該土地受上開法規限制難以開發利用外，均有因袋地無法通行使用之問題，此亦為邱敏訴訟代理人到庭自陳在卷（見本院卷第115-116頁）。復參酌被上訴人表示，伊使用系爭土地作為

東方高爾夫球場使用已超過30年以上，希冀分割由伊單獨取得繼續供球場使用，另以金錢補償上訴人等語（見本院卷第113頁），而邱敏雖主張以原物分割方式，由被上訴人取得附圖二A部分，上訴人取得B部分，並繼續維持公同共有，計畫該土地出租他人，之後倘土地重劃，再為建築使用等語（見本院卷第113頁），然分割共有物係以消滅共有關係為目的，法院為分割共有物之判決時，除部分共有人明示其分得部分仍維持共有關係外，尚難將共有物之一部分歸於共有人共有。查賴進榮等7人已表明同意系爭土地合併分割予被上訴人單獨取得（見本院卷第237頁），顯無分割取得系爭土地1/2並與邱敏維持公同共有之意願，基此，邱敏主張由上訴人維持共有之分割方案，即難認為適當，應堪認各共有均受原物之分配顯有困難，本院審酌系爭土地之性質、使用情形、經濟效用、兩造使用規劃及取得所有之意願，認系爭土地合併分割歸由被上訴人單獨取得，由被上訴人以金錢補償上訴人，應屬兼顧兩造利益之適當、公平之分割方法。

(2)上訴人就系爭土地應有部分1/2均未受分配，依民法第824條第3項規定，應由被上訴人以金錢補償上訴人。查系爭土地經原審囑託全國估價師事務所鑑估其價值，經該所審酌該土地為都市計畫內保護區土地，因一般市場對於保護區買賣交易都非以收益考量，故收益法不適用，另保護區不適合開發利用，故成本法亦不適用，乃以比較法評估，又該土地地勢條件及性質特殊性，類似交易較少，參考性質相近之3筆比較標的土地買賣交易，依部分條件差異大，而為個別調整、總調整比例後，認定系爭土地於110年8月24日單價為每平方公尺5,314元（即每坪1萬7,567元），總價值為8,364萬6,400元（即 $5314 \times 15740.76 = 83646400$ 【四捨五入至百位數】；見系爭鑑定報告第27-35頁）。至邱敏辯以系爭鑑定報告鑑價過低，未審酌附近有長庚醫院、台塑養生村及科技產業園區，所採比較標的與系爭土地相隔甚遠，區域及面積差異性大，違反不動產估價技術規則第12條規定，認系爭土地總值

01 為1億9,998萬6,360元云云，並提出富源估價師事務所鑑定
02 報告為據（見原審卷一第347-429頁），觀該鑑定報告（記
03 載鑑定日期為111年6月16日），雖與系爭鑑定報告同採比較
04 法為評估，然所蒐集之比較標的為桃園市○○區○○○○段
05 00000、00000、00000、00000、00000、000、0000、00000
06 、000地號等土地（下稱9筆地號土地），僅記載比較標的交
07 易總價、日期（分別落於105年1月12日至110年12月30日
08 止）、單價、總面積，並未提出其依據之資料，且未載明就
09 各筆土地之使用分區、性質、使用狀況及與系爭土地差異逐
10 項修正調整之項目、比例等估算過程及價格決定之理由，未
11 符合不動產估價技術規則第12條、第15條第1項、第16條第
12 2項第12款、第14款之規定，已難認可採。再者，系爭鑑定報
13 告考量系爭土地為林口特定區域計畫之保護區，依上開法規
14 之規範用途為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環
15 境及生態功能而劃定，僅在不妨礙保護區之劃定目的下可為
16 使用，故附近有長庚醫院、台塑養生村、工業區及科技園區
17 之影響對其用途而言並不大，而在與比較的之區域因素已有
18 做調整；另比較標的之3筆土地，係以勘查日期110年8月24
19 日搜尋1年內近鄰地區並無與勘估標的同性質之比較案例，
20 擴大範圍群找類似地區加以比較調整，尋得與比較標的性質
21 相同且成交價格與價格日期相近之3個比較標的，其中比較
22 標的2、3區域與堪估標的距離稍遠，其附近同有虎頭山公
23 園、環保公園、榮民總醫院，但同為保護區，未作違法使
24 用，而其相異處以在調整表作適當調整；至系爭鑑定報告未
25 採9筆地號土地為比較標的之原因，除00000地號（110年12
26 月成交）、00000地號（111年7月成交）、000地號（111年
27 12月成交）土地於系爭鑑定報告勘查時尚未成交，無從使用
28 外，且皆位於○○路街兩旁地勢較平之違規工廠群區域，有
29 全部或部分違規使用，其成交價格含違規使用利益，與勘估
30 標的性質不符，另00000地號（108/9成交）、00000地號（
31 108/9成交）、00000地號（108/9成交）、00000地號（108/9

成交)、000地號(108/9成交)、0000地號(107/7成交)等土地，成交日期皆與鑑定日期差異大(已近2年或逾2年以上)，且皆位於○○路街兩旁或○○路兩旁地勢較平之違規工廠群區域，有全部或部分違規使用，其成交價格含違規使用利益，與勘估標的性質不符等情，業有全國估價師事務所函覆及附件桃園住宅及不動產資訊淘寶網查詢資料可參(見原審卷二第9-15頁)，堪認系爭鑑定報告係按不動產估價技術規則第12條所規範之原則蒐集比較實例而採用比較標的之3筆土地作為評估，較屬公允可採，邱敏執上開事由，認系爭鑑定報告違反不動產估價技術規則，價格過低，被上訴人以金錢補償之數額應為富源估價師事務所鑑估系爭土地價值之半數即9,999萬3,180元云云，即非可採。

(3)系爭鑑定報告就系爭土地之鑑價基準日為110年8月24日(見上四、(三))，距本院言詞辯論終結時已逾4年之久，參系爭土地114年1月之公告現值均為每平方公尺2,700元，相較110年1月公告現值均為每平方公尺2,500元(見系爭鑑定報告第87-93頁)，漲幅8%【計算式： $(2700-2500) \div 2500 = 8\%$ 】，堪認系爭土地自110年8月起至本件言詞辯論終結時之價值應有相當之調漲，經兩造陳明無再次囑託鑑價之必要，並均同意以系爭土地公告現值之漲跌幅度，作為系爭土地鑑定價格調整之計算方式(見本院卷第239頁)，本院參酌上情，認系爭鑑定報告於110年8月之鑑價總價，以鑑價時迄今之系爭土地公告現值8%漲幅作調整，應與目前系爭土地實際市價較為相符，據此計算，系爭土地目前價值為9,033萬8,112元(計算式： $83646400 \times 1.08 = 90338112$)，則上訴人未受系爭土地應有部分1/2之分配，被上訴人應補償上訴人4,516萬9,056元(計算式： $90338112 \div 2 = 45169056$)。

六、綜上所述，系爭土地應合併分割由被上訴人單獨取得，並由被上訴人補償上訴人4,516萬9,056元。原判決所命合併分割予被上訴人，由被上訴人補償上訴人之金額過低，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，

爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。本件上訴雖有理由，惟共有物分割意在消滅兩造間之共有關係，足認兩造均因系爭土地分割而蒙其利，故關於訴訟費用之負擔，依民事訴訟法第80條之1，由兩造依應有部分比例1/2負擔之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

民事第二十二庭

審判長法 官 林政佑

法 官 黃珮禎

法 官 張嘉芬

正本係照原本作成。

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 114 年 9 月 17 日

書記官 余姿慧