

# 最高法院民事判決

111年度台上字第2215號

上訴人 林素華  
訴訟代理人 楊景勛律師  
被上訴人 陳萬成  
陳萬金  
陳玉芳  
陳金條  
陳根旺  
陳金枝  
陳春樹  
陳王寶鳳  
陳冠宇  
陳泳旭  
陳秋琴  
謝秀青  
陳致廷  
謝秉宏  
陳昱君  
陳譯涵  
王之寓

上列17人  
共同

訴訟代理人 陳宏彬律師  
被上訴人 陳聰煙  
陳通達  
陳通文  
陳聰明  
陳淑貞  
江旭章

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3月29日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第1513號），提起上訴，本院判決如下：

#### 主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

#### 理 由

一、本件上訴人主張：坐落新北市三峽區○○一段000地號土地、面積7,075.34平方公尺（重測前為同區○○段○○○段409地號，面積7,062平方公尺，下稱系爭土地），為兩造共有，應有部分如原判決附表（下稱附表）一之一B欄所示，無因法令或物之使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之特約，惟就分割方法無法達成協議。爰依民法第823條、第824條規定，先位聲明求為：依原判決附圖（下稱附圖）一之二及附表一之一所示分割方法分割，並按如附表一之二（原判決第3頁誤載為附表一之一）所示金額互為補償（下稱方案一）；備位聲明求為：變價分割系爭土地（上訴人請求裁判分割重測前同區大埔段大埔小段404地號土地部分，業經第一審判決原物分割確定）。

二、被上訴人陳萬成以次21人則以：伊主張依附圖二之二及附表二之一所示方法分割，並按如附表二之二所示金額互為補償（下稱方案二），此方案各共有人分得地形尚屬方整，且均得自分得土地聯外通行至新北市三峽區○○路（下稱大埔路）；陳淑貞則以：希望維持第一審判決之分割方案各等語，資為抗辯。被上訴人江旭章未到場，亦未提出書狀作何抗辯。

三、原審維持第一審所定分割方法，因系爭土地重測後面積變動，更正如附圖二之二及附表二之一所示，並按如附表二之二所示應補償、受補償金額補償之判決，無非以：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一之一B欄所示。其使用分區為山坡地保育區、使用地類別為農牧用地，並屬民國89年1月4日農業發展條例修正施行前之共有耕地，重測後面積7,0

75.34平方公尺，無因法令或物之使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之特約，惟就分割方法無法達成協議，上訴人自得請求裁判分割。系爭土地為長形土地，緊鄰大埔路右側，地勢北高南低，北側地勢平坦，地勢高程約與道路高程相當，路邊設置水泥護欄，高度約50公分，南側偏中段有一段未設置道路護欄，現有一水泥斜坡可供進出系爭土地，該斜坡以南除路邊設置W型鋼板護欄外，基地高程一路下降至南側埤塘邊，南側地勢距離路面最深處約2.8公尺，人員及機具進出較不易，系爭土地現北側多種植竹林，中段有部分面積種植茶樹，南側種植竹林。上訴人主張之方案一，依新北市樹林地政事務所（下稱樹林地政）按重測前系爭土地面積繪製系爭土地複丈成果圖即附圖一之一，其中編號000(4)、(5)部分（位置約附圖一之二編號000(4)、(5)部分）臨路寬度分別為15.44公尺、22.31公尺，僅其中000(4)靠北側一小段鄰接前述中段未設置道路護欄路段，南側則於與W型鋼板護欄起始點相連部分有水泥斜坡，其餘部分因臨路位置有W型鋼板護欄，將導致分得編號000(4)、(5)位置之共有人因臨路部分遭W型鋼板護欄圍阻難以通行大埔路；上訴人主張其前手原耕種範圍為附圖一之二編號000(1)、(2)部分云云，為陳萬成以次21人所否認，上訴人復無法提出其或前手有於上開部分耕作之證明，自難憑採，上訴人據以主張將附圖一之二編號000(2)部分分由其與江旭章共有，亦不可取。反觀方案二之分割方法，上訴人自承其與前手在附圖一之二編號000(5)部分耕種等語，由上訴人分配如附圖編號二之二編號000(5)部分，依樹林地政按重測前系爭土地面積繪製系爭土地複丈成果圖即附圖二之一觀之，其中編號000(5)部分（位置約附圖二之二編號000(5)部分）臨路寬度約52.33公尺，扣除系爭土地上護欄寬度約29.32公尺，上訴人與江旭章分得附圖二之二編號000(5)部分土地尚有23公尺左右臨路寬度，可通行至大埔路，而其他共有人分得其他各筆土地與大埔路路面高程相差不大，且分得土地之地形尚屬方整，可使系爭

01 土地發揮經濟效用。上訴人雖稱將系爭土地因有高低落差致  
02 不利耕作位置全分割給上訴人，有違平等原則云云，惟永大  
03 不動產估價師聯合事務所（下稱永大事務所）鑑定報告（下  
04 稱系爭鑑定報告）於估算系爭土地分割後之土地價值時，已  
05 說明：依照分割後各筆土地之面積、臨路寬度、基地進出之  
06 難易度、形狀、地勢高程以及路邊圍欄等因素，依據土地個  
07 別條件與比準地差異致影響價格比率以百分率法進行適當調  
08 整，推算分割後各筆土地之市場正常價格等情，參以系爭土  
09 地北側、南側利用方式相近、種植作物相同，可徵依系爭土  
10 地目前作農業使用方式，高低落差於各筆分割後土地價格影  
11 響不大，且依方案二方法分割，可使各共有人分得土地價值  
12 差距較微，較方案一方法分割於共有人更為妥適、公平。綜  
13 上，系爭土地應分割如方案二所示，並依附表二之二所示應  
14 補償、受補償金額補償等詞，為其判斷之基礎。

15 四、按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人  
16 主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院為裁判分割  
17 時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意  
18 願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與  
19 其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公  
20 平，始為適當公平。查系爭土地北側多種植竹林，中段有部  
21 分面積種植茶樹，南側種植竹林等情，為原審認定之事實，  
22 則上開不同位置之竹林、茶葉係何人種植、管理使用？各共  
23 有人對系爭土地之使用情形為何？系爭土地北側、中段、南  
24 側依序分別種植竹林、茶樹、竹林，是否影響各該部分土地  
25 之價值？此攸關分割方案是否妥適之判斷，非無進一步研求  
26 之餘地，原審未詳為深究，遽為判決，未免速斷。另查系爭  
27 土地上有水泥斜坡，而附圖一之二000(5)部分與大埔路有明  
28 顯高低落差，分得地勢較低之附圖一之二000(5)部分之共有  
29 人若不經水泥斜坡，難以直接通行至大埔路，為原審認定之  
30 事實，並有現場照片（一審卷一第311頁、卷二第169頁系爭  
31 鑑定報告之現況照片）可參。則該水泥斜坡似為分得該部分

01 土地共有人通行至大埔路所必要而需保持其供通行之用，果  
02 爾，即無法供耕作使用。原審固以系爭鑑定報告於估算系爭  
03 土地分割後之土地價值時，說明係依照分割後各筆土地之面  
04 積、臨路寬度、基地進出之難易度、形狀、地勢高程以及路  
05 邊圍欄等因素，依據土地個別條件與比準地差異致影響價格  
06 比率以百分率法進行適當調整，推算分割後各筆土地之市場  
07 正常價格等情，認依系爭鑑定報告所示之鑑定價額計算找  
08 補，並無違反公平之虞。惟系爭鑑定報告就前述土地上分別  
09 種植竹林、茶樹，是否影響各該部分土地之價值？水泥斜坡  
10 部分是否造成土地價值貶損？並未列入評估，能否謂適當、  
11 公平？非無再為研求餘地。原審就鑑定意見可採與否，未注  
12 意斟酌，遽採為命互為補償金額計算之基礎，尚有未洽。上  
13 訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

14 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
15 項、第478條第2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 111 年 11 月 17 日

17 最高法院民事第九庭

18 審判長法官 盧 彥 如

19 法官 吳 麗 惠

20 法官 林 麗 玲

21 法官 黃 明 發

22 法官 翁 金 緞

23 本件正本證明與原本無異

24 書記官 郭 詩 璿

25 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日