

最高法院民事判決

112年度台上字第618號

上訴人 黃錦榮

黃平山

黃平村

黃平田

共同

訴訟代理人 羅婉秦律師

上訴人 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

上訴人 謝宗良

謝雅錦

謝湘芬

謝福松

謝福川

謝福明

謝蘇首芽

謝福清

謝福隆

黃正夫

黃宏義

謝方雪文

謝錫涯

謝碧玉

謝碧櫻

謝碧玲

01		謝鐘玉鶴
02		謝文傑
03		謝明賢
04		謝明仁
05		謝文章
06		謝林玉蘭
07		謝銘焜
08		謝銘聰
09		謝雅凌
10		游三祺
11		游三郎
12		游美玉
13		謝忠城
14		謝錦河
15	上 一 人	
16	法定代理人	施若慈
17	兼 上 一 人	
18	法定代理人	謝永森
19	上 訴 人	謝承宗
20		闕淑菁
21		張詩賢
22		張輝雄
23		張清祥
24		張清全
25		張碧雲
26		張瑞珍
27		林玉鳳
28		謝春慧

01 安 天 成
02 安 天 生
03 黃 幼
04 黃 文 堯
05 謝 明 峰
06 謝 家 添
07 謝 闕 阿 美
08 謝 英 壤

09 謝 博 志
10 陳 淑 慧
11 黃 謝 素 雲
12 王 至 誠

13 謝 弘 傑
14 謝 志 順
15 李 淑 慧
16 顏 月 霞

17 萬賜興建設股份有限公司

18 兼 上 一 人

19 法定代理人 蔡 裕 隆

20 上 訴 人 陳 姿 伶

21 被 上 訴 人 吳 富 登

22 訴訟代理人 廖 涵 樸 律師

23 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1
24 1月22日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第629號），
25 提起上訴，本院判決如下：

26 主 文

01 原判決關於分割方法暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法
02 院。

03 理 由

04 一、本件被上訴人請求分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴
05 訟之各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規
06 定，上訴人黃錦榮、黃平山、黃平村、黃平田提起第三審上
07 訴，其效力及於同造當事人財政部國有財產署以次61人，爰
08 將之併列為上訴人，合先敘明。

09 二、原審廢棄第一審所為關於坐落臺北市○○區○○段○○段00
10 0、000、000地號土地（下分稱其地號，合稱系爭3筆土
11 地），與同小段000地號土地（下稱905地號土地，與系爭3
12 筆土地合稱系爭4筆土地）分割方法之判決，改判系爭3筆土
13 地應合併分割，如原判決附圖（下稱附圖）A1部分分歸被上
14 訴人、李淑慧、顏月霞按原判決附表（下稱附表）二所示比
15 例維持共有，如附圖B1部分分歸陳姿伶（即王謝梅英、高王
16 秀卿、王秀美、謝王秀鳳之承當訴訟人）、謝鐘玉鶴、謝文
17 傑、謝明仁、謝博志、謝林玉蘭、謝銘焜、謝銘聰、謝雅
18 凌、闕淑菁、謝弘傑、黃謝素雲、陳淑慧、謝春慧、林玉
19 鳳、安天成、謝英壤、王至誠、謝文章（下稱陳姿伶等19
20 人）按附表二所示比例維持共有。905地號土地如附圖A2部
21 分分歸被上訴人、顏月霞按附表二所示比例維持共有，如附
22 圖B2部分分歸陳姿伶、謝鐘玉鶴、謝文傑、謝明仁、謝博
23 志、謝銘焜、闕淑菁、謝弘傑、黃謝素雲、陳淑慧、謝春
24 慧、林玉鳳、安天成、謝英壤、王至誠、謝闕阿美、謝銘聰
25 （下稱陳姿伶等17人）按附表二比例維持共有，顏月霞應按
26 如附表六「899、900、901地號土地應受補償金額」、「905
27 地號土地應受補償金額」所示金錢補償如附表六所示共有人
28 （至謝林玉蘭、謝銘焜、謝銘聰、謝雅凌就其應辦理繼承登
29 記部分，則未據聲明不服，非本院審理範圍，不予贅敘）。
30 理由如下：

01 (一)系爭4筆土地之部分共有人相同，應有部分如附表一所示，
02 並無因物之使用目的不能分割之情事，兩造亦未訂有不分割
03 之期限，復無法就分割方法達成協議，被上訴人請求裁判分
04 割系爭4筆土地，洵屬有據。

05 (二)關於系爭4筆土地分割之方法，審酌系爭4筆土地相互毗鄰，
06 屬「臺北市南港區都市計畫細部計畫（通盤檢討）案」範圍
07 內之都市更新地區，其上有20餘棟建物，多數未辦保存登
08 記，建物陳舊、部分無人居住使用，被上訴人為系爭3筆土
09 地共有人，經系爭3筆土地共有人顏月霞及901地號土地共
10 有人李淑惠應有部分合計過半數同意合併分割，且系爭3筆土
11 地均設定抵押權，無設定不同種類之他項權利，亦無違土地
12 法施行法第19條之1前段所定之要件，被上訴人所提將系爭3
13 筆土地合併分割、905地號土地單獨分割，將原物依附圖A
14 1、B1、A2、B2分歸附表二所示共有人依該表所示比例維持
15 共有，並以金錢補償未受分配之共有人之分割方案，經附表
16 五編號2至22所示共有人同意，應有部分合計占系爭土地總
17 面積約7成，符合多數共有人意願及利益，應屬妥適。

18 (三)至上訴人黃錦榮主張將系爭4筆土地合併分割並分歸黃錦榮
19 單獨所有，再以金錢補償其他共有人之分割方案，因黃錦榮
20 並非就系爭4筆土地均為共有人，且同意採行該分割方案共
21 有人之應有部分合計僅約2成而未達半數，905地號土地亦設
22 定與系爭3筆土地不同種類之他項權利，不得合併分割；且
23 除黃錦榮分得原物外，其他同意採此分割方案者，亦可如被
24 上訴人之分割方案般，均可達到金錢補償之目的，難認係妥
25 適分割方法。又審酌謝鐘玉鶴、謝文傑、謝明仁、謝文章、
26 謝林玉蘭、謝銘焜、謝銘聰、謝雅凌、闕淑菁、謝闕阿美、
27 黃謝素雲、謝弘傑等人居住臺北市○○區○○○路0段或○
28 ○街，皆在系爭4筆土地附近；顏月霞就899、900、905地號
29 土地之應有部分過半；系爭4筆土地屬臺北市政府公告之都
30 市更新地區，未來應可享有都市更新之利益，已有近7成共
31 有人因上述包括金錢、生活、對土地之感情依附等因素，而

01 欲分得原物，自應尊重其等意願，則上訴人另主張將系爭4
02 筆土地變價之分割方案，亦非妥適。

03 (四)經第一審囑託李林國際不動產估價師聯合事務所於109年7月
04 鑑定系爭4筆土地每坪單價為53萬1000元至60萬8000元不
05 等，參諸系爭4筆土地於109年至111年間公告現值均微幅上
06 升，相鄰臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱903
07 地號土地）歷年公告土地現值與系爭4筆土地均相同，於111
08 年2月鑑定價格為每坪70萬7000元，多數共有人復肯認被上
09 訴人以每坪72萬元計算金錢找補數額等情，認以每坪72萬元
10 作為該補償基準，尚屬公允，依此計算顏月霞找補金額如附
11 表六所示。

12 (五)從而，被上訴人請求分割系爭4筆土地，應予准許；並依附
13 圖所示方法分割及依附表二所示比例維持共有，暨由顏月霞
14 依附表六所示為金錢補償。

15 三、本院廢棄發回之理由：

16 (一)按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟仍應斟酌
17 各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之
18 利益等情形，為適當公平之分割。查：依第一審勘驗筆錄、
19 臺北市松山地政事務所函送土地複丈成果圖及被上訴人提出
20 各該地上物所有權人明細，似見系爭4筆土地其上有諸多已
21 辦理保存登記及未辦理保存登記之建物聚落，分屬不同共有
22 人單獨所有或共有，現供自己或出租他人使用（見一審卷(二)
23 130至132頁、卷(七)168至169、264至266、303頁）。系爭4筆
24 土地原有共有人66人，原審採被上訴人所提分割方案，將系
25 爭3筆土地合併分割，如附圖A1部分（面積1168.62平方公
26 尺）分歸被上訴人、李淑慧、顏月霞維持共有，如附圖B1部
27 分（面積167.19平方公尺）分歸陳姿伶等19人維持共有，90
28 5地號土地如附圖A2部分（面積1910.8平方公尺）分歸被上
29 訴人、顏月霞維持共有，如附圖B2部分（面積259.2平方公
30 尺）分歸陳姿伶等17人維持共有，無異於僅在排除其他共有
31 人之共有而已，並就系爭4筆土地創設另一新的共有關係。

01 則上訴人黃錦榮於原審抗辯：被上訴人所提分割方案，並未
02 消滅系爭4筆土地之共有關係，就附圖B1、B2部分反而創設
03 幾乎等同繁複、破碎之新共有關係，顯非適當、公平之分割
04 方法等語（見原審卷(四)452至453頁），是否毫無足採，即非
05 無研求之餘地。又上開建物如因分割而遭拆除，該建物是否
06 為滿足所有人及其共同生活家人適足住房權基本生活所需？
07 有無其他可避免拆除之分割方案？原審未併予考量，亦有可
08 議。

09 (二)再者，合併分割之各筆土地，因所處位置臨街深度不同，仍
10 有優劣之分，以致價格差異，法院命金錢補償未受分配之共
11 有人時，自應考量此種情形。查系爭4筆土地於109年7月20
12 日鑑定之每坪單價為53萬1000元至60萬8000元不等，為原審
13 所認定，似見系爭4筆土地雖毗鄰相接，價格仍有差異。果
14 爾，參諸附圖所示系爭4筆土地與903地號土地相對位置，何
15 以原先鑑定價格較低之905地號土地、次低之899、900地號
16 土地，與價格較高之901地號土地均以每坪72萬元之單一價
17 格作為金錢找補之基準？尚欠明瞭。究竟系爭4筆土地各價
18 值若干？各共有人分得土地之價值是否相等？俱未見原審調
19 查審認，並記明理由於判決，而僅以上開理由，即謂應以每
20 坪72萬元作為找補基準，並嫌疏略。

21 (三)上訴論旨，指摘原判決關於分割共有物部分不當，求予廢
22 棄，非無理由。末查，上訴人黃正夫已將系爭4筆土地信託
23 登記予羅友翔（見原審卷(四)42頁），案經發回，宜依民事訴
24 訟法第254條第4項規定通知羅友翔訴訟繫屬之事實。又本件
25 所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無行言詞辯論之必
26 要。均附此敘明。

27 四、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
28 項、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 6 月 21 日

30 最高法院民事第六庭

31 審判長法官 魏 大 曉

01		法官	李	寶	堂	
02		法官	林	玉	珮	
03		法官	高	榮	宏	
04		法官	胡	宏	文	
05	本件正本證明與原本無異					
06		書記官	連	玫	馨	
07	中華民國	112	年	6	月	28 日