

最高法院民事判決

113年度台上字第1610號

上訴人 吉田開發建設有限公司（下稱吉田公司）

法定代理人 曾進興

上訴人 林文雯

許承煬

許文豪

彭靖軒

方博宇

黃志彰

共同

訴訟代理人 施竣中律師

上訴人 賴正堂

賴季融

賴彥廷（遷出國外，國內應受送達處所不明）

賴耀霆

蔡重光

賴正惟

呂德旺

謝賴鳳梅

陳朝樹

沈易珍

李旻達

許合進

程麗淑

何依蓉

何宗翰

（上三人為何溪泉之承受訴訟人）

01 蕭博仁

02 余玉枝

03 黃建勳

04 林鴻邦

05 上 一 人

06 訴訟代理人 吳姝叡律師

07 被上訴人 陳江玉女

08 訴訟代理人 江肇欽律師

09 王禹傑律師

10 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2
11 月21日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第407號），提
12 起上訴，本院判決如下：

13 主 文

14 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

15 理 由

16 一、分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一
17 確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴人吉田公
18 司以次7人（下合稱吉田公司7人）上訴之效力，及於未提起
19 第三審上訴之同造其餘共有人，爰將之併列為上訴人，合先
20 敘明。

21 二、被上訴人主張：坐落新北市土城區明德段55地號、59地號土
22 地（下合稱系爭土地），面積依序為1226.40、2365.83平方
23 公尺，為第一審共同被告賴正堂、吳麗華及原判決附表（下
24 稱附表）一編號1至15之共有人共有，嗣經備註欄所載之移
25 轉登記，現共有人及應有部分分別如附表一所示。系爭土地
26 無因物之使用目的不能分割，兩造無不分割之約定，亦無法
27 令規定不能分割之情事，惟無法協議分割等情，求為判決合

01 併分割，分割方案：如原判決附圖（下稱附圖）一方案A，
02 由伊與上訴人賴耀霆以次15人（下合稱賴耀霆15人，與被上
03 訴人合稱陳江玉女16人）共同取得編號A區塊，並維持共
04 有；上訴人林鴻邦取得編號BCD區塊，並以金錢補償其餘上
05 訴人。

06 三、上訴人則以：

07 (一)林鴻邦：同意按附圖一方案A分割取得編號BCD區塊，並以金
08 錢補償。

09 (二)賴耀霆15人：同意被上訴人之分割方案。

10 (三)吉田公司7人：先、備位方案依序為按附圖二方案B取得編號
11 CD區塊、附圖四方案D取得編號CDE區塊，與上訴人賴季融維
12 持共有，並以金錢補償。

13 四、原審廢棄第一審判決，改判依附圖一方案A所示方案分割，
14 並依附表四所示之金錢補償，理由如下：

15 (一)系爭土地相互毗鄰，由兩造共有，兩造就該土地無不分割之
16 約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，彼此未能就分
17 割方案達成協議，除賴季融外均同意合併分割，被上訴人請
18 求合併分割，自應准許。

19 (二)綜合兩造之不爭執事項，及土地登記謄本、複丈成果圖、地
20 籍圖、新北市政府建管便民服務資訊網建照資料等件，審酌
21 系爭土地可作建築基地之用，分割方法應以分割結果適於建
22 築房屋、避免畸零地，始符經濟效用。附圖二方案B之CD區
23 塊，比鄰之同段58、60、61地號土地，均已完成開發計畫並
24 取得建築執照，該區塊無法與鄰地整合；吉田公司7人、賴
25 季融就系爭土地應有部分換算可得面積，合計小於都市計畫
26 規定建築基地最小基地規模500平方公尺。附圖四方案D，吉
27 田公司7人要求變動減少陳江玉女16人應有部分，違背其等
28 意願，且賴季融未明示願維持共有，吉田公司7人之先、備
29 位方案均無從採取，故無就附圖四方案D所生價格差異行鑑
30 價之必要。

01 (三)55地號土地右側為同段53地號土地，乃林鴻邦所有，左側為
02 同段56地號土地，係訴外人明軒投資有限公司所有，且已出
03 具土地使用權同意書予林鴻邦，將附圖一方案A編號BCD區塊
04 分歸林鴻邦所有，有利於與兩側鄰地整體規劃而提升經濟效
05 用；陳江玉女16人均願就編號A區塊維持共有，堪認附圖一
06 方案A較附圖二方案B、附圖四方案D更符合多數共有人意願
07 及利益。則系爭土地按附圖一方案A合併分割，編號A區塊由
08 陳江玉女16人取得，並按附表三「新權利範圍」欄所示比例
09 繼續維持共有；編號BCD區塊由林鴻邦單獨取得。

10 (四)經囑託財團法人新北市不動產估價師公會（下稱新北估價師
11 公會）以民國107年10月12日為鑑定價格基準日重新鑑價，
12 認59地號土地價格為每坪新臺幣（下同）83萬5,000元，再
13 以該地為比準地，求取55地號土地價格為每坪79萬3,250
14 元，並以之為計算補償價額依據。兩造間應補償及受補償之
15 金額，詳如附表四所示。

16 五、本院判斷：

17 (一)法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自
18 由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則，此觀民
19 事訴訟法第222條第1項本文、第3項規定自明。法院裁判分
20 割共有物，應斟酌共有物之價格。倘各共有人中有不能按其
21 應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當者，
22 法院得命以金錢補償之，此受分配之不動產價格情形，原則
23 應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準。

24 (二)原審固指定以107年10月12日為鑑價基準日，囑託新北估價
25 師公會就系爭土地重新鑑定其補償價額。惟吉田公司7人辯
26 稱：系爭土地於106年1月、109年1月、111年1月之公告現
27 值，依序為每平方公尺13萬9,000元、17萬7,000元及18萬9,
28 000元，漲幅各達27.4%、35%，鑑定價格非該土地真實價
29 值，損及共有人權益等語，並提出土地登記謄本為據（見原
30 審卷(二)519、521、551、553頁）。倘若屬實，則於原審指定
31 鑑價基準日之後，系爭土地之現值已有相當變化情事，上訴

01 人指摘鑑定價格過低，衡諸土地公告現值，係政府機關依法
02 對土地價值為檢討、調整、評估之結果，亦得供為該土地交
03 易價格認定之論理、經驗法則，似非全然無據。此攸關分割
04 共有物所命金錢補償價額之妥適。而原審指定之鑑價基準
05 日，距離言詞辯論終結時逾5年之久，且對系爭土地當時之
06 市價究竟若干，未加調查審認，亦未說明指定鑑價基準日所
07 憑依據，及吉田公司7人上開所辯何以不足採之理由，逕以
08 該鑑定價格為命補償價額之依據，除適用上開規定及說明意
09 旨不當外，並有判決不備理由之違法。上訴論旨，指摘原判
10 決違背法令，求予廢棄，非無理由。

11 六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
12 項、第478條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 12 日

14 最高法院民事第八庭

15 審判長法官 鍾 任 賜

16 法官 林 麗 玲

17 法官 黃 明 發

18 法官 呂 淑 玲

19 法官 陶 亞 琴

20 本件正本證明與原本無異

21 書 記 官 曾 韻 蒔

22 中 華 民 國 114 年 3 月 18 日