最高法院民事判決

114年度台上字第1053號

上　訴　人　蔡正山
訴訟代理人　劉志賢律師
被上訴人　方峙竣
　　簡崇碩
　　簡崇禧
　　簡崇侑
　　簡蕙玲
　　簡蕙芬
　　簡蕙蓉
　　簡蕙如
　　陳崑添
　　陳聰明
上　一　人
參　加　人　謝依霖
被上訴人　陳正郎
　　陳進福
　　陳國楠
　　陳國連
　　陳國和
　　陳秋月
　　陳罔市
　　陳崇南
上　一　人
參　加　人　陽信商業銀行股份有限公司
法定代理人　陳勝宏
被上訴人　陳志雄

陳 治 昌
陳 治 國
陳 彩 雪
陳 彩 玉
陳 佳 儀（兼陳吳緞之承受訴訟人）

陳 素 卿（兼陳吳緞之承受訴訟人）

陳 盈 秀（兼陳吳緞之承受訴訟人）

陳 素 美（兼陳吳緞之承受訴訟人）

陳 素 滿（兼陳吳緞之承受訴訟人）

陳 治 水（兼陳吳緞之承受訴訟人）

上 一 人
訴訟代理人 許 啟 龍律師
許 淑 玲律師
張 雅 蘋律師
被 上訴 人 陳 彥 名

陳 怡 君

陳 治 燿（兼陳吳緞之承受訴訟人）

陳謝阿糖（即陳仁德之承受訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國114年1月14日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第281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、上訴人主張：兩造共有坐落桃園市○○區（下均同區）○○段00、00地號土地（下稱系爭土地），土地相鄰，共有人相同，應有部分如原判決附表（下稱附表）一所示。兩造就系爭土地未訂有不分割協議，亦無因使用目的或法令限制不能分割之情事，因無法達成協議分割等情，爰求為合併變賣分割系爭土地之判決（未繫屬本院者，茲不贅述）。

二、被上訴人陳崑添、陳謝阿糖以：系爭土地應原物分割。被上訴人簡崇碩、簡崇禧、簡崇侑、簡蕙玲、簡蕙芬、簡蕙蓉則以：原判決附圖（下稱附圖）B1、B2、A1、A2、G3部分，應分歸被上訴人陳治水所有；附圖C1、C2、X4部分，應分歸被上訴人陳秋月、陳罔市共有，應有部分各2分之1；附圖D1、D2、D3、D4、D5、D6、J3、X2、X3部分，應分歸簡崇碩所有；附圖E1、E2、E3、X1部分，應分歸被上訴人方峙竣所有；附圖F1、F2、L部分，應分歸被上訴人陳正郎所有；附圖A5部分，應分歸陳治水、陳正郎共有，應有部分各2分之1，並由陳治水、陳秋月、陳罔市、簡崇碩、方峙竣、陳正郎以附表二「應補償他共有人金額」欄所示金額補償他共有人；附圖G1、G2、H、I1、I2、I3、J1、J2、K部分，則應變賣分割，所得價金依兩造應有部分比例分配（下稱系爭分割方案）。被上訴人陳治昌、陳正郎、陳秋月、陳罔市、陳治水以：同意系爭分割方案。方峙竣以：變賣系爭土地將使多數共有人流離失所，若部分原物分割、部分找補時，請考量伊無力負擔找補金額。被上訴人簡蕙如以：附圖D1、D2、D3、D4、D5、D6、J3、X2、X3部分，應分歸伊、簡崇禧、簡崇碩、簡崇侑、簡蕙玲、簡蕙芬、簡蕙蓉（下合稱簡崇禧等

7人）共有。被上訴人陳治燿、陳彥名、陳怡君、陳佳儀、陳素卿、陳素美以：附圖B1部分之東南角，應畫出12.64㎡之矩形，分歸陳彥名、陳怡君、陳佳儀、陳素卿、陳素美共有，或將系爭土地全部變賣分割。被上訴人陳盈秀、陳素滿以：附圖B1部分，應由訴外人陳吳緞之全體繼承人即陳佳儀、陳素卿、陳盈秀、陳素美、陳素滿、陳治水、陳治燿（下合稱陳治燿等7人）維持共有。被上訴人陳進福、陳國楠以：系爭土地應變賣分割。被上訴人陳崇南、陳志雄、陳彩雪以：希望獲得金錢補償等語，資為抗辯。另被上訴人陳聰明、陳國連、陳國和、陳治國、陳彩玉未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、原審廢棄第一審所為變賣分割系爭土地之判決，改判依系爭分割方案分割系爭土地，理由如下：

㈠系爭土地相互毗鄰，綜觀附圖、空拍圖、現場照片、現況地形圖，系爭土地上少部分為道路及空地，大部分蓋有未辦保存登記之建物，門牌為○○街0號、同街0巷0、0、0、0號，依序由陳治水、陳秋月、陳罔市、簡崇碩、方峙竣居住，同街0巷0號則由陳正郎居住，各該共有人表明希望分得居住建物坐落之土地，為符合多數共有人意願，保障居住者權益，爰依系爭分割方案，將附圖B1、B2、A1、A2、G3、C1、C2、X4、D1、D2、D3、D4、D5、D6、J3、X2、X3、E1、E2、E3、X1、F1、F2、L部分，分歸現居住其上之共有人，並各分得鄰接屬○○街0巷之附圖A1、A2、X1、X2、X3、X4部分，如附表二編號1至6。附圖G1、G2、H、I1、I2、I3、J1、J2、K部分，因無共有人願分得，爰予變賣分割，所得由兩造依應有部分比例分配。附圖A5部分係道路，寬度約1公尺，地勢往北緩升，因附圖L部分上，係陳正郎居住之建物，其有通行附圖A5之需求，但無足夠資力購買，爰將該部分分歸陳正郎與亦有意願取得該部分之陳治水維持共有。

㈡系爭土地以不合併利用為前提，就土地面積、寬度、深度、臨路情況、地形、地勢、得否單獨開發及區位個別條件差異

等為評估基礎，系爭分割方案之土地單價如一審卷三第49頁附表所示，以此為基準，陳治水、陳秋月、陳罔市、簡崇碩、方峙竣、陳正郎應補償他共有人各如附表二「應補償他共有人金額」欄所示，編號7至29之共有人受補償金額則各如附表二「因原物分配可受補償金額」欄所示。

㈢系爭土地若全部變賣，共有人分得之價金，非必大於依系爭分割方案可分得之金額，鼎漢不動產估價師事務所於民國109年8月20日評估系爭土地各區塊單價，以整體土地利用及不考慮地上物對地價影響為前提，非依現況評估，難以之認定系爭分割方案損及未分得原物之共有人權益 。簡崇禧等7人公同共有之應有部分24萬分之21575，其中簡蕙如希望原物分割，餘6人均同意系爭分割方案，應尊重多數公同共有人意見。又陳崑添、陳謝阿糖主張全部原物分割，並未提出具體分割方案；陳盈秀、陳素滿主張附圖B1特定部分由陳治燿等7人維持共有，不符保障實際居住者之原則，均不足採。

㈣從而，系爭土地應依系爭分割方案為分割。

四、本院之判斷：

㈠按法院為共有土地之裁判分割時，除衡酌各共有人之意願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值相當，以平衡共有人間之利益外，並應考量共有物之性質、土地資源之有限性、降低交易成本，以促進資源之合理有效運用（經濟效率），發揮土地最大之作用。又判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文。是法院為當事人不利之判決，關於足以影響判決結果之攻擊防禦方法之意見，有未記載於理由項下者，即為同法第469條第6款所謂判決不備理由，其判決自屬違背法令。查上訴人於事實審主張：系爭分割方案用以變價之土地呈現更狹窄、破碎之不規則長條形狀，不利於後續開發利用（見原審卷二第55至57頁），可否採信，攸關附圖G1、G2、H、I1、I2、I3、J1、J2、K部分採用變賣之方式為分割，是否符合經濟效率之判斷，原審就此

未加審究說明，遽依系爭分割方案就該部分為變賣分割，即有判決不備理由之違失。

㈡按法院認原告請求分割共有物為有理由時，應以民法第824條第2項定其分割方法，該條項規定：「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：□以原物分配於各共有人。但各共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。□原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。」第1款係指將原物之全部分配於各共有人或部分共有人，第2款前段則指將原物之全部變賣價金分配而言，均不包括兼採原物與變賣價金分配之情形。依該條項第2款後段規定，法院雖非不得將原物之一部分配予各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，然所稱「各共有人」，係指全體共有人。是法院兼採原物與變賣價金分配之分割方法時，必須依上開規定，使全體共有人均分配到原物及變賣後之價金，始符法旨。查原審依系爭分割方案合併分割系爭土地，將附表二編號1至6「受原物分配區塊」欄所列附圖部分，分配予部分共有人即陳治水、陳秋月、陳罔市、簡崇碩、方峙竣、陳正郎，另將附圖G1、G2、H、I1、I2、I3、J1、J2、K部分為變賣分割，係兼採原物與變賣價金分配之分割方法，乃其僅將原物之一部分分配於部分共有人，其餘共有人未受該部分之分配，依上說明，亦難謂無適用法規不當之違失。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。末查本件事實尚待釐清，爰不行法律審之言詞辯論，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　27　　日

最高法院民事第三庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　瑜　娟

法官　林　玉　珮

法官　胡　宏　文

法官　周　群　翔

本件正本證明與原本無異

書　記　官　謝　榕　芝

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　2　　日