

最高法院民事判決

114年度台上字第1913號

上訴人 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 江肇欽律師

王禹傑律師

陳憲宏律師

被上訴人 張玉鼎

黃會明

廖和隆

連施絹江

連博正

連淑君

連淑好

許張淑容

李春美

林楊愛梅

林宗儀

林昇毅

劉佳勳

林佩慧

李明昌

徐士超

被上訴人 鑽鼎投資有限公司

01 法定代理人 楊 嘉 雄
02 被 上 訴 人 詠悅國際有限公司

03 法定代理人 康 家 豪

04 共 同

05 訴訟代理人 李 依 蓉律師
06 劉 凡 聖律師

07 被 上 訴 人 江陳秀珍
08 陳 海 昌

09 鄭 秀 英
10 蔡 錦 勝

11 林 明 毅

12 林 妙 真

13 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5
14 月27日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第684號），提
15 起上訴，本院判決如下：

16 主 文

17 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

18 理 由

19 一、本件上訴人法定代理人已變更為趙子賢，有財政部令可稽，
20 其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，先予敘明。

21 二、上訴人主張：坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地
22 （面積228平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部
23 分如原判決附表（下稱附表）「分割前權利範圍」欄所示。
24 兩造無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情
25 形，爰依民法第824條規定，求為判決分割。

01 三、被上訴人則以：系爭土地為伊區分所有門牌○○市○○區○
02 ○○路0段00號「亞青忠孝大廈」12層樓建物（下稱系爭建
03 物）之坐落基地，因該地使用目的不能分割。且系爭土地後
04 方空地遭○○市○○區○○○路0段00巷00號0樓房屋（下稱
05 00號房屋）所有人占用，由伊受原物分配，並補償上訴人，
06 顯非妥適等語，資為抗辯。

07 四、原審廢棄第一審所為上訴人敗訴之判決，改判准系爭土地如
08 原判決附圖所示甲部分（面積73.08平方公尺，下稱甲部
09 分）土地分歸上訴人所有；乙部分（面積154.92平方公尺，
10 下稱乙部分）土地分歸被上訴人按附表「分割後權利範圍」
11 欄所示比例維持共有，並按附表「本院判決」欄所示金額補
12 償上訴人，係以：

13 (一)建築法第11條第1項前段、第3項前段規定，本法所稱建築基
14 地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地；
15 應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複
16 使用。系爭土地為兩造共有，被上訴人區分所有坐落該地上
17 之系爭建物69史字第0000號使用執照卷內建築圖中法定空地
18 後方標示黃色部分保留地（下稱系爭保留地）記載「依64.1
19 2.13北市工建字第4445號準（准）予切結本○○○段000-00
20 第（地）號後側1/3部分國有財產局所有之土地，如現佔用
21 之郵政局不願承購時，由起造人等承購為空地使用」；臺北
22 市政府都市發展局112年8月10日函謂：「……69使字第0000
23 號使用執照……計算建蔽率時，未計入保留地之面積，非屬
24 前開執照之建築基地。……僅分割未屬建築基地之保留地，
25 似未有建築基地法定空地分割辦法之適用」等語，並經臺北
26 市政府地政局土地開發總隊套繪系爭保留地坐落範圍即甲部
27 分土地，足見甲部分土地未在系爭建物建築基地範圍內，不
28 受建築法第11條不得分割之限制。

29 (二)審酌系爭土地中甲部分土地周圍建有圍牆，僅得由00號房屋
30 進入，現由第三人占用，有勘驗筆錄及照片可參。又甲部分
31 土地面積73.08平方公尺，與上訴人就系爭土地應有部分32

01 1/1000折算面積73.188平方公尺相近，僅短少0.108平方公
02 尺，將之分歸上訴人取得，及被上訴人取得系爭建物坐落基
03 地即乙部分土地並保持共有，可免被上訴人以鉅額金錢補償
04 上訴人；上訴人陳稱甲部分土地可出租或出售鄰地所有人等
05 語，堪認其得妥善利用及發揮該部分土地之使用及經濟價
06 值，亦無因該處係袋地而致價值減損，應屬妥適。另乙部分
07 土地則由被上訴人取得並維持共有，使其等得保有系爭建物
08 之建築基地。再囑託台灣大華不動產估價師聯合事務所鑑定
09 系爭土地總價為新臺幣（下同）4億5,417萬6,544元（下稱
10 系爭鑑定報告），則上訴人受分配甲部分土地短少面積0.10
11 8平方公尺價值為21萬5,136元（元以下4捨5入，以下均
12 同），應依民法第824條第3項規定，由被上訴人按應有部分
13 比例，以如附表「本院判決」欄所示金額補償上訴人。

14 (三)綜上，上訴人依民法第824條規定，請求分割系爭土地，洵
15 屬有據，應分割由上訴人取得甲部分土地，被上訴人取得乙
16 部分土地保持共有，並各補償上訴人如附表「本院判決」欄
17 所示金額等詞，為其判斷之基礎。

18 五、按定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關
19 係、共有物之價格、利用價值及分割後各部分之經濟價值與
20 其應有部分之比值是否相當而為適當之分配，始能謂為適當
21 而公平，此觀民法第824條規定自明。倘以原物分配時，共
22 有人中有不能按其應有部分分配，或所受分配之部分，其價
23 值不相當時，而須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各
24 共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之
25 價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價
26 值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依
27 各該短少部分之比例，定其給付金額。查系爭鑑定報告記
28 載：系爭土地已建築基地（面積154.81平方公尺）總價為3
29 億6,221萬1,138元，南側未建築之空地（面積73.19平方公
30 尺）總價為9,196萬5,406元，合計即系爭土地總價4億5,417
31 萬6,544元（見一審卷三第109頁），似見系爭土地與上訴人

01 受分配之甲部分土地位置、面積約略相當之南側未建築空地
02 價值為9,196萬5,406元。又系爭土地總價為4億5,417萬6,54
03 4元，為原審認定之事實。則以上訴人應有部分321/1000計
04 算，其價值似為1億4,579萬0,671元，其應受金錢補償之數
05 額，應係是項價值與其實際分得部分價值相較之差額。則上
06 訴人受分配之甲部分土地價值為何？攸關其應受補償金額若
07 干，自有究明之必要。原審就此未予調查審認，逕以上訴人
08 受分配甲部分土地，僅由被上訴人對上訴人受分配面積短少
09 0.108平方公尺為金錢補償，自有可議。又訴之有無理由，
10 應依事實審言詞辯論終結時之狀態決之，各共有人依原物按
11 應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，各
12 共有人實際分得部分之價值，自應以言詞辯論終結時之狀態
13 為其基準。次查系爭鑑定報告價格日期為109年12月31日
14 （見一審卷三第10頁），距原審言詞辯論終結期日114年5月
15 20日已逾4年；而系爭土地於上訴人109年12月31日起訴時公
16 告現值為每平方公尺83萬8,184元，於114年5月15日公告現
17 值為每平方公尺99萬3,145元（見一審調字卷第21頁、原審
18 卷三第295頁），其價值似已有相當之變動。則系爭鑑定報
19 告鑑定系爭土地價格是否為原審言詞辯論終結時之價格？亦
20 滋疑義。原審以系爭鑑定報告之價格作為系爭土地於原審言
21 詞辯論終結時之價格，及計算被上訴人金錢補償之基礎，並
22 屬速斷。又原判決認上訴人面積短少0.108平方公尺價值為2
23 1萬5,136元，惟命被上訴人按應有部分比例補償如附表「本
24 院判決」欄所示金額加總為21萬5,166元，亦有疏略。上訴
25 論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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

28 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

29 最高法院民事第四庭

30 審判長法官 盧 彥 如

31 法官 吳 美 蒼

01					法官	陳	容	正
02					法官	陳	婷	玉
03					法官	周	舒	雁
04	本件正本證明與原本無異							
05				書	記	官	郭	詩
06	中	華	民	國	114	年	11	月
								26
								日