最高法院民事判決

114年度台上字第2226號

上　訴　人　邱敦華
　　邱永右
　　邱楨易
　　邱怡琤
　　蔡連期
　　楊詠伃
　　白蔡桂
共　　同
訴訟代理人　陳冠琳律師
　　林詠傑律師
上　訴　人　葉燉烟
　　葉志強
　　葉燉通
上　三　人
共　　同
訴訟代理人　林宏鈞律師
　　白萬梓
　　葉永經
　　葉永昌
　　白　藝
　　白　妲
　　白束麗
　　白淑英
　　白國忠
　　白慧娟
　　白卉晴

黃 維 均
黃　　蓉

被 上訴 人　張 燕 雪
訴訟代理人　張 績 寶律師

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8月5日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度重上字第162號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各共有人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴人邱敦華以次7人上訴之效力，及於同造之葉燉烟以次15人，爰將之併列為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：兩造以如原判決附表（下稱附表）一「應有部分」欄所示比例共有坐落○○市○○區○○段864地號土地（下稱系爭土地），並無不為分割之協議，亦無因物之使用目的或依法令不能分割之情形，惟無法協議分割。爰依民法第823條第1項之規定，求為將系爭土地依原判決附圖（下稱附圖）一及附表二所示方法（下稱甲案）分割，並依華淵不動產估價師事務所（下稱華淵事務所）於民國114年4月2日作成不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）甲案之找補方案即附表六互為補償；或依附圖二及附表三所示方法（下稱乙案）分割，並依系爭估價報告乙案之找補方案即附表七互為補償之判決。

三、上訴人則以：

㈠邱敦華以次4人（下稱邱敦華等4人）：應採附圖四及附表五所示方法（下稱丁案）分割。

㈡葉燉烟以次3人（下稱葉燉烟等3人）：應採附圖三及附表四所示方法（下稱丙案）分割，伊等分割後願就該圖編號N部

分維持共有。

㈢黃維均以次2人（下稱黃維均等2人）：如採甲、乙案分割，不利伊等土地利用，伊等不願維持共有，應按丙、丁兩案分割，並依附表七、八互為找補。

㈣蔡連期以次3人（下稱蔡連期等3人）：應採甲、丁案分割。

㈤葉永經、葉永昌：同意分配在附圖一至四編號K、J部分。

㈥白萬梓：同意分配在附圖一、二編號H部分。

㈦其餘共有人未於辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原審廢棄第一審將系爭土地分割如該判決附圖修正乙案及再修正乙案（下合稱修正乙案）所示，並依該判決附表三所示金額互為找補之判決，改判依丙案分割如附圖三及附表四所示，並按附表八所示金額互為補償。係以：

㈠系爭土地面積為14,834.99平方公尺，屬臺中港特定區計畫之保護區，由兩造依如附表一「應有部分」欄所示比例共有，並無因使用目的不能分割，或訂有不分割期限之情形，兩造亦未能達成分割協議，被上訴人依民法第823條第1項規定訴請裁判分割，洵屬有據。綜觀勘驗筆錄、現況測量圖、現場照片、地籍圖謄本及地籍圖資網路便民服務系統查詢資料，系爭土地呈不規則形，西側較寬且完整，東側有鄰地貫穿其中而分隔為南北兩塊，南側部分面臨沙鹿區中山路；北側部分面臨沙鹿區中清路7段及國道3號沙鹿交流道之人行紅磚及水泥舖面道；西側土地之南北兩端與鄰地相接處，地勢低於鄰地；東、西兩側則未面臨道路；共有人各有如附圖五所示之建物坐落系爭土地。

㈡系爭土地若採丙、丁案，將系爭土地西南側編號G部分分歸被上訴人所有，除附圖五編號J之鐵皮造車庫外，被上訴人得以保留其餘建物，並得與其和他人共有之西南側鄰地合併使用，形狀方正，可發揮經濟效用；白萬梓取得附圖三編號H、附圖四編號（H）部分、黃維均等2人取得附圖三編號D、附圖四編號（D）部分地形亦較方正，有利其等將來土地利

用。而黃維均等2人應有部分占系爭土地近半數，倘採甲、乙案所取得編號D部分，南、北兩側臨路寬度僅各約9.6公尺、14.4公尺，形狀呈不規則形，不利於其等2人之土地利用，對其等顯失公平。且附圖五編號E、F建物為邱敦華所有，編號B、C、D建物為北側建物之延伸，屬邱敦華等4人所有，如採丙案將附圖三編號O、P、Q、R、S部分，分歸邱怡瑄、邱永右、邱楨易、邱敦華取得，不僅符合使用現狀，邱敦華等4人並得與其等或親屬所有北側同段861、861-1、861-2地號土地及其上建物合併使用，形狀方正，可發揮經濟效用；而葉燉烟等3人、蔡連期、白蔡桂與楊詠伃各自取得附圖三編號N、L、M部分，亦屬方正，葉燉烟等3人並得與其等與親屬共有南、北側鄰地合併使用，蔡連期亦得與附圖三編號C部分合併使用，有利其等將來土地之利用，於各共有人間亦較為公平。又甲、丁案將邱怡瑄、邱楨易、邱敦華部分分割為2筆，邱永右部分分割為3筆，致附圖四編號E、F、G、I部分面積各僅10.19、7.65、9.94、17.18平方公尺，造成土地細分，且使葉燉烟等3人取得之附圖一、四編號（B）部分，呈不規則形，顯不利於土地之利用。審酌系爭土地之形狀、性質、使用現狀、經濟效用、各共有人之意願、分得部分之利用價值、全體共有人之利益等一切情狀，認系爭土地採丙案分割，應為適當，並符合公平。另依系爭估價報告針對系爭土地之一般因素、區域因素、個別因素、最有效使用、不動產市場發展概況進行調查及分析，採用比較法進行評估，且兩造對於丙案之估價結果均無意見，可作為補償之依據，爰予採認各共有人應按如附表八所示金額互為找補等詞，為其判斷之基礎。

五、本院之判斷：

㈠分割共有物之訴，以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，此觀民法第824條第3項規定即明。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效用，若共有人有不能按其應有部分受分配，或

縱按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，即應以金錢補償之，俾兼顧共有人之利益及實質公平。至價值是否相當，應以經採用之方案分割後，各共有人實際分得土地之價格作為比較基礎。又法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加以判斷而陳述之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人之鑑定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背。

㈡系爭土地按丙案所示方法分割，各由兩造單獨或保持共有取得後，各共有人分得土地之價值，與其按應有部分應分得土地之價值，存有差距，為原審認定之事實。審諸華淵事務所受第一審及原審囑託，分別於107年4月10日、114年4月2日就系爭土地各分割方案作成鑑價報告（前者稱107年估價報告），其中蔡連期等3人於第一審修正乙案所分得土地，與丙案分得如附圖三所示編號C、E、F土地之位置、面積均相同，惟二份估價報告就蔡連期等3人分得土地之地勢、地形、臨路、位置及寬深度比等各比較項目調整率卻有差異（見外放107年估價報告第42頁、系爭估價報告第36頁），甚因此認依修正乙案分割，蔡連期、楊詠伃、白蔡桂依107年估價報告原依序可受補償151萬0,110元、106萬0,670元、173萬0,820元（即第一審判決附表三），而以丙案分割後，依系爭估價報告卻反須支出補償費21萬6,710元、182萬8,887元、285萬6,311元（即附表八），相差172萬6,820元至458萬7,131元不等，則上開2份估價報告調整地形、臨路、位置等比較項目權重比率相異之原因為何？該等調整是否符合市場交易價格而合理、公允？攸關兩造間補償之金額多寡，自應審認判斷。又丙案之估價結果僅部分共有人表示無意見（見原審卷四第191頁、第205至209頁、第273至277頁），乃原審未說明系爭估價報告之鑑定意見可採與否及其理由，逕採納系爭估價報告之估價結果，判命兩造應依附表八互為

金錢補償，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為有理由。

六、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　　115　　年　　1　　月　　7　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　吳　麗　惠

法官　王　本　源

法官　陳　麗　芬

法官　劉　又　菁

法官　管　靜　怡

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　14　　日