

最高法院民事判決

114年度台上字第298號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

上 訴 人 周 城
 周金塗
 周俊傑
 周有為
 郭美玉
共 同
訴訟代理人 林俊甫律師
上 訴 人 周健華
 周健隆
 周秀娟
 王文柳
 王勇智
 王正忠
 王淑芬
 王學慈
 周勝雄
 王證琪
 王世昌
 王世宏
 王世鎮
 王裕進
 周建一
 周銘山
 趙寶芬

 趙冠仲
 周劉桃
 周家宏
 林清彬

01 被 上 訴 人 信元資產顧問有限公司

02 法定代理人 林兆啟

03 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8
04 月28日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109年度上字第442
05 號），提起上訴，本院判決如下：

06 主 文

07 原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

08 理 由

09 一、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必
10 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
11 周城、周金塗、周俊傑、周有為、郭美玉(下稱周城等5人)
12 上訴之效力，及於同造未提起上訴之周健華以次20人(下稱
13 周健華等20人)及林清彬，爰將之併列為上訴人，合先敘
14 明。

15 二、被上訴人主張：兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號
16 土地（下稱系爭土地），無不能分割之協議，亦無物之使用
17 目的不能分割之情形，惟不能達成分割協議，爰依民法第82
18 3條第1項、第824條規定，求為裁判分割系爭土地之判決。

19 三、上訴人周城等5人則以：伊等於系爭土地上有未辦理建物所
20 有權第1次登記建物，如將之拆除，將致伊等無房可住，周
21 城願與周俊傑(下稱周城等2人)、周有為願與郭美玉(下稱周
22 有為等2人)維持共有，請求依原判決附圖（下稱附圖）二所
23 示B案（下稱B案）分割。周健華等20人則以：伊等對系爭土
24 地有感情上、生活上密不可分之關係，不願拆除房屋，不同
25 意變價分割，並願維持共有，請求依附圖一所示A案(下稱A
26 案)分割。林清彬則以：伊同意與被上訴人維持共有各等
27 語，資為抗辯。

28 四、原審廢棄第一審所為系爭土地分割方法之判決，改判依A案
29 及原判決附表(下稱附表)三所示方法分割，及各共有人依附
30 表五所示金額互為補償。理由如下：

01 (一)兩造共有系爭土地，應有部分如附表二所示，無不能分割之
02 約定或法令限制不得分割，且迄未達成分割協議，被上訴人
03 請求分割，洵屬有據。

04 (二)系爭土地上有被上訴人所有如附圖三編號000 (A-1)、000
05 (B-1)、000 (A-2)、000 (B-2)、000 (C-1)所示未辦
06 理建物所有權第1次登記建物；周城與周有為共有如附圖三
07 編號000 (A-3)、000 (B-4)、000 (C-2)、000 (C-5)所
08 示未辦理建物所有權第1次登記建物；周金塗所有如附圖三
09 編號000 (C-4)、000 (B-7)所示未辦理建物所有權第1次
10 登記建物；上訴人周建一所有如附圖三編號000 (B-5)、00
11 0 (C-3)所示未辦理建物所有權第1次登記建物。

12 (三)系爭土地東側臨○○市○○區○○路○○○○私設道路，並
13 非既成道路，無法作為指定建築線使用，且未經該土地共有
14 人出具供公眾通行同意書或無償捐獻土地作為道路使用之同
15 意書；西側臨同路○○○○（下稱○○○○）部分為既成巷
16 道，得作為指定建築線使用；南、北兩側皆臨他人土地。被
17 上訴人與林清彬（下稱被上訴人等2人）、周有為等2人、周城
18 等2人各願依附表三或附表四；周健華等20人願依附表三，
19 「分配後權利範圍」欄所示應有部分比例保持共有。衡以系
20 爭土地為第三種住宅區，周城等2人、周有為、周金塗、周
21 建一所有上開建物占用面積逾其等按應有部分計算之面積，
22 無論採A案或B案，均會坐落於其他共有人分得之土地而需拆
23 除。如採較多數共有人同意之A案，即被上訴人等2人分得
24 (A)土地，周城等2人分得(B)-2、周有為等2人分得(B)-1、
25 周金塗分得(B)-3土地，(B)-4為私設道路（下稱系爭私設道
26 路），由周城等5人按原應有部分比例維持共有，周健華等2
27 0人分得(C)土地，周城等5人分得土地之面積並無減少，現
28 有建物大部分可位於其等分得部分，且須設系爭私設道路面
29 積較B案少，可專供周城等5人使用，未有何不利，除系爭私
30 設道路維持共有外，周有為等2人、周城等2人其餘分得編號
31 (B)-1、(B)-2之面積均為64.66平方公尺，面積較小，係因

01 周城等5人無繼續維持共有，且有指定建築線及通行必要所
02 致。而周健華等20人分得編號(C)部分，西側臨○○○○，
03 可作通行及指定建築線使用，無使用系爭私設道路之必要及
04 利益，倘因周健華等20人維持共有，需負擔最多土地供其他
05 共有人使用，B案不利於周健華等20人；況依駿豐不動產估
06 價師聯合事務所(下稱駿豐事務所)出具之估價報告書所示，
07 A案共有人分割後取得土地之整體價值為新臺幣(下同)1億
08 3,646萬5,716元，較B案之1億3,207萬5,885元為高。從而，
09 依各共有人現使用狀況、意願、系爭土地現狀，及分割後系
10 爭土地之整體價值，認依A案、附表三所示之方案分割系爭
11 土地，應屬公平。

12 (四)系爭土地採A案分割後，各共有人分配位置及利用價值不
13 一，分得之基地等價值亦有所差異，依駿豐事務所之A案估
14 價報告書以「獨立估價」，採比較法及土地開發分析法，求
15 取調整率後進行鑑價，堪稱公允。從而，各共有人單獨取得
16 土地價值如附表三「分配後價值」欄所示，應由分配土地價
17 值較高之被上訴人等2人及周健華等20人按如附表五所示金
18 額補償周城等5人。

19 五、本院之判斷：

20 (一)按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有
21 人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取
22 得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補
23 償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數
24 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分
25 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比
26 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分
27 互相移轉之本旨。原審將系爭土地原物分割予共有人，因分
28 割取得土地之價值與其土地應有部分折算之價值差異部分，
29 雖為提出補償及受領補償之諭知，惟僅概括諭知補償及受領
30 補償之共有人及其金額，而未諭知每一應為補償者對於每一
31 受補償者應為給付之金額，致各應為補償者與應受補償者間

01 如何給付，未臻明確，原判決關於金錢補償部分既有可議，
02 其分割方法即屬不當。

03 (二)按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人
04 主張之拘束，但須以其方法適當者為限。法院為裁判分割
05 時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意
06 願、利害關係、使用情形，共有人分得各部分之經濟效益與
07 其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公
08 平，始為適當公平。原審採A案及附表三所示方案分割系爭
09 土地，由被上訴人等2人分得(A)，周有為等2人、周城等2
10 人、周金塗依序分得(B)-1、(B)-2、(B)-3，(B)-4系爭私設
11 道路則由周城等5人按原應有部分比例維持共有；周健華等2
12 0人分得(C)部分，並按附表五所示為找補。惟查，駿豐事務
13 所鑑定各共有人依A、B案分割後取得土地之價值，A案鑑定
14 價格之日期為民國112年1月17日，B案為110年5月7日，有各
15 該估價報告書可稽（見各該估價報告書第3、2頁）。原審未
16 查明系爭土地之價額於上開2次鑑價期間有無變化，遽依不
17 同時期鑑價結果，即謂A案各共有人取得土地整體價值較B案
18 為高，進而認A案為可採，已有未合。另駿豐事務所113年7
19 月31日函記載：系爭私設道路臨接○○○○並指定（示）建
20 築線，惟建築線之指定（示）是否可由系爭私設道路連接，
21 將影響(B)-1、(B)-2、(B)-3土地是否為面積狹小非補足
22 寬、深度不能建築之認定，尚需依臺中市主管建築機關實際
23 認定為主，估價報告書宗地個別因素差異調整級距表未將畸
24 零地因素修正納入價格調整（見原審卷(四)第300頁）。則周城
25 等5人分得(B)-1、(B)-2、(B)-3部分是否可供建築？應先
26 予釐清。倘可供建築，周有為等2人分得(B)-1土地臨○○○
27 ○，是否仍有使用系爭私設道路必要？如被上訴人等2人、
28 周健華等20人分得(A)、(C)部分因臨○○○○，無使用系爭
29 私設道路，而不分擔系爭私設道路土地，倘周有為等2人無
30 需使用該私設道路，何以應與周城等2人、周金塗分擔該私
31 設道路土地？又倘周城等5人所分得部分不可供建築而為畸

01 零地，應否調整周城等5人分得土地之價格，而定補償金
02 額？乃原審未遑調查審認，逕以周城等5人有建築、通行需
03 求，而由周城等5人按原共有比例就系爭私設道路土地維持
04 共有，並依駿豐事務所估價報告書就A案之鑑定報告定補償
05 金額，自嫌疏略。

06 (三)上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

07 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
08 、第478條第2項，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 8 日

10 最高法院民事第五庭

11 審判長法官 彭 昭 芬

12 法官 邱 璿 如

13 法官 李 國 增

14 法官 游 悅 晨

15 法官 蘇 芹 英

16 本件正本證明與原本無異

17 書 記 官 郭 麗 蘭

18 中 華 民 國 114 年 5 月 13 日