

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度重上字第212號

上訴人 津茂建設有限公司

法定代理人 吳碧雪

訴訟代理人 許博堯律師

被上訴人 陳孟堅

法定代理人 吳碧綢

被上訴人 陳中堅

兼上一人 陳季堅

訴訟代理人

被上訴人 鈴木鴻霞

朱里鴻賞

陳煜輝

張陳惠美

上一人

訴訟代理人 張華瑜

被上訴人 陳照琛

陳博仁

陳澄清

陳葆楸

林陳淑

陳辰仙

兼上六人

訴訟代理人 陳俊堅

被上訴人 陳淑苑

陳馥暎

葉孟熹

葉聰俊

葉倍蒼

葉麗英

葉錦瑛

葉碧珍

葉桂瑛
葉淑卿
楊靜泓
楊凱曉
楊凱恩
楊景淳
楊麗玲
楊麗香
楊麗瓊

兼 上 三 人

共 同

訴 訟 代 理 人 楊 俊 英

受 告 知 訴 訟

人 有 限 責 任 臺 中 市 第 二 信 用 合 作 社

法 定 代 理 人 王 炎 明

上 列 當 事 人 間 分 割 共 有 物 事 件 ， 上 訴 人 對 於 中 華 民 國 107 年 6 月
14 日 臺 灣 臺 中 地 方 法 院 106 年 度 重 訴 字 第 635 號 第 一 審 判 決 提 起
上 訴 ， 本 院 於 民 國 108 年 8 月 13 日 言 詞 辯 論 終 結 ， 判 決 如 下 ：

主 文

原 判 決 關 於 駁 回 後 開 第 二 項 部 分 ， 並 該 部 分 訴 訟 費 用 之 裁 判 均 廢
棄 。

兩 造 共 有 坐 落 臺 中 市 ○ ○ 區 ○ ○ ○ 段 ○ ○ ○ 段 ○ ○ ○ ○ ○ 地 號 土
地 （ 面 積 三 九 二 九 平 方 公 尺 ） 分 歸 上 訴 人 取 得 。 上 訴 人 應 補 償 被
上 訴 人 新 臺 幣 壹 億 貳 仟 參 佰 零 壹 萬 貳 仟 零 玖 拾 陸 元 。

第 一 審 廢 棄 部 分 及 第 二 審 訴 訟 費 用 由 被 上 訴 人 負 擔 四 分 之 三 ， 餘
由 上 訴 人 負 擔 。

事 實 及 理 由

甲 、 程 序 方 面 ：

壹 、 被 上 訴 人 陳 孟 堅 、 鈴 木 鴻 霞 、 朱 里 鴻 賞 、 陳 煜 輝 、 陳 淑 苑 、
陳 馥 暎 、 葉 孟 熹 、 葉 聰 俊 、 葉 倍 蒼 、 葉 麗 英 、 葉 錦 瑛 、 葉 碧
珍 、 葉 桂 瑛 、 葉 淑 卿 、 楊 靜 泓 、 楊 凱 曉 、 楊 凱 恩 、 楊 景 淳 均

經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、按關於物權依物之所在地法，涉外民事法律適用法第38條第1項定有明文。查被上訴人鈴木鴻霞（原名陳鴻霞）、朱里鴻賞（原名陳鴻裳）之舊式戶籍謄本記載其2人分別於73、76年間遷出東京，於本國已無設籍資料；又其等現均居日本國等情，有個人戶籍資料查詢結果（另放置卷外）、土地登記謄本、臺中市沙鹿區戶政事務所107年11月22日中市沙戶字第10700046880號函暨所附舊式戶籍謄本、光復後除戶戶籍簿冊浮籤記事資料專用頁、本院送達證書附卷可稽（見原審卷一第14頁、本院卷第128頁背面、第130頁背面、第131頁背面、第208至213頁、第243至247頁）。是鈴木鴻霞、朱里鴻賞縱已無本國國籍，致本件有涉外因素，然因上訴人訴請分割之兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○段000○0地號土地（下稱系爭土地），係在我國境內，則關於本件分割共有物事件，依前揭規定，仍應以系爭土地所在地法即中華民國民法為準據法，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、上訴人主張：

一、系爭土地為兩造、陳旭共有，上訴人應有部分為4分之1，餘4分之3則由被上訴人及陳旭共同共有，嗣陳旭死亡，被上訴人陳俊堅、陳照琛、陳博仁、陳澄清、陳葆楨、林陳淑、陳辰仙、陳淑苑、陳馥暎（下稱陳俊堅等9人）均為其法定繼承人，惟未辦理繼承登記。上訴人於原審已併請求陳俊堅等9人應就陳旭所遺系爭土地權利範圍4分之3辦理繼承登記，業經原審判准如原判決主文第1項所示。而系爭土地並無不能分割之情事，兩造亦無不分割之約定，然就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條第1項之規定請求分割。因系爭土地地形非完整，呈現不規則狀，僅東南側面臨臺中市○○區○○路○○○巷，倘採原物分割之方式，分割後

之各筆土地將無法為有效之利用；又被上訴人人數眾多，不僅無法管理分割後之土地，亦勢必衍生出另一分割共有物訴訟，故系爭土地應採變價分割之方式，徹底消滅共有關係，以增進其經濟價值。並聲明：兩造共有系爭土地准予變價分割，所得價金由兩造依應有部分比例分配（未繫屬本院部分，茲不贅述）。

二、對被上訴人答辯之陳述：

(一)採由上訴人分得系爭土地，再以金錢補償被上訴人之方式，上訴人將來需再對被上訴人提起塗銷法定抵押權之訴訟，倘法定抵押權於塗銷前，為抵押權人之債權人查封，上訴人尚須提起第三人異議之訴，不僅使上訴人耗費鉅額裁判費，且曠日耗時，上訴人將蒙受不可預估之風險。而被上訴人於遺產未分割前，仍無法各自向法院提存所領取補償金額。故上訴人無法同意此分割方案。

(二)上訴人於106年8月22日係以每坪10萬元之價格買受系爭土地應有部分4分之1；且系爭土地之地形曲折並非方正，臨臺中市○○區○○路○○巷面寬僅15.71公尺。另系爭土地附近之實價登錄資料，在同小段○○○至○○○地號土地間，在107年12月間土地交易僅成交一筆，每坪單價僅為66,000元。足見台灣○○不動產估價師聯合事務所就系爭土地鑑定結果每坪138,000元，明顯高於市場行情。若被上訴人認鑑定結果適當，則上訴人同意由被上訴人取得系爭土地之全部所有權，再由被上訴人以41,004,078元補償上訴人。

(三)上訴人購入系爭土地應有部分後，隨即在107年2月1日以之設定1,440萬元之抵押權予有限責任臺中市○○信用合作社，方足以應付公司日常之營運。且上訴人之資本額僅2,500萬元，屬小型建設公司，故1億2,300萬元之補償費用，實非上訴人所能負擔。

(四)上訴人對系爭土地並無情感上或經濟上之依存關係存在，故本件並不存在由上訴人單獨分得系爭土地，再以金錢補償被上訴人之主客觀條件。

貳、被上訴人則以：

一、陳中堅、陳季堅：同意由上訴人取得系爭土地，並以金錢補償其他共有人，不同意依鑑定價格向上訴人買受其應有部分。

二、陳俊堅、陳照琛、陳博仁、陳澄清、陳葆楨、林陳淑、陳辰仙、張陳惠美：同意由上訴人取得系爭土地，再以金錢補償被上訴人。

三、楊麗玲、楊麗香、楊麗瓊、楊俊英：上訴人就系爭土地有優先承買權，其主張變價分割之方式，形同阻卻同業及他人參與競標，已非公平合理，將不利於系爭土地之正常交易價格，對被上訴人造成無法回復之損害，故不同意變價分割。應由上訴人分得系爭土地，再以金錢補償被上訴人。

四、陳馥暎未於本院言詞辯論期日到庭，惟據其於本院準備程序之陳述稱：同意分割，被上訴人就應有部分4分之3繼續維持共同共有，對上訴人部分要如何處理沒有意見。

五、葉聰俊、葉倍蒼、葉桂瑛、葉淑卿未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，惟據其於原審之陳述稱：同意變價分割。

六、陳孟堅、鈴木鴻霞、朱里鴻賞、陳煜輝、陳淑苑、葉孟熹、葉麗英、葉錦瑛、葉碧珍、楊靜泓、楊凱曉、楊凱恩、楊景淳均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

參、經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起本件上訴，兩造之聲明為：

一、上訴人之上訴聲明：

(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。

(二)請求就兩造共有系爭土地准予變價分割，所得買賣價金按兩造應有部分比例分配。

二、陳中堅、陳季堅、張陳惠美、陳俊堅、陳照琛、陳博仁、陳澄清、陳葆楨、林陳淑、陳辰仙、陳馥暎、楊麗玲、楊麗香、楊麗瓊、楊俊英：上訴駁回。

01 肆、本院之判斷：

02 一、上訴人主張系爭土地為兩造、陳旭共有，上訴人應有部分為
03 4 分之 1，餘 4 分之 3 則由被上訴人、陳旭共同共有，而系
04 爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造就系爭土
05 地亦未訂有不分割協議，且又無法協議分割；而陳旭已死亡
06 ，其法定繼承人陳俊堅等 9 人迄未辦理繼承登記（此部分業
07 經原審判決陳俊堅等 9 人應就陳旭所遺系爭土地共同共有權
08 利範圍 4 分之 3 辦理繼承登記確定）等情，為被上訴人所不
09 爭執，且有上訴人提出之地籍圖謄本、臺中市沙鹿區都市計
10 畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、土地登記第一
11 類謄本可證（見原審卷一第 26、27 頁、第 56 至 69 頁），並有
12 臺中市清水地政事務所 106 年 12 月 6 日清地一字第 10600125
13 81 號函暨所附土地登記申請書、107 年 11 月 7 日清地資字第
14 1070011769 號暨所附手抄謄本及臺中市地籍異動索引附卷可
15 稽（見原審卷一第 130 至 249 頁、本院卷第 95 至 123 頁），
16 而堪採信。

17 二、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
19 在此限，民法第 823 條第 1 項定有明文。次按法院裁判分割
20 共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為
21 ，以各共有之處分權存在為前提，故提起分割共有物之訴
22 ，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有
23 部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘於第二審言詞辯論
24 終結前有共有人死亡時，其繼承人因繼承，固於登記前已取
25 得不動產物權，惟非經登記不得處分其物權，則在辦畢繼承
26 登記前，其繼承人仍不得以共有身分參與共有物之分割，
27 但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有
28 物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦
29 理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及
30 其餘共有人分割共有之不動產（最高法院 91 年台上字第 832
31 號判決意旨參照）。查上訴人就系爭土地起訴請求分割共有

01 物，性質上屬於不動產之處分行為，而系爭土地原共有人陳
02 旭於上訴人起訴前死亡，其就系爭土地之權利，於其死亡後
03 ，已由其繼承人即陳俊堅等9人當然繼承，惟因陳俊堅等9
04 人未辦理繼承登記而不能就系爭土地之權利為處分行為，則
05 上訴人於起訴後追加請求陳俊堅等9人就陳旭所遺系爭土地
06 之權利範圍4分之3辦理繼承登記，而以一訴請求陳俊堅等
07 9人於辦理繼承登記後，與上訴人及其他共有人分割共有物
08 ，自屬有據。

09 三、次按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以
10 其方法適當者為限。又依民法第824條第2項、第3項規定
11 為裁判分割共有物之方法有三：(一)以原物分配於各共有人。
12 (二)變賣共有物以價金分配於各共有人。(三)以原物為分配時，
13 如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以價金補償
14 之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經
15 濟效用及公共利益、全體或多數共有人利益等因素，並兼顧
16 公平之原則。若原則上認原物分配對全體或多數共有人有利
17 ，須先就原物分配，必於原物分配有困難者始予變賣，以價
18 金分配於各共有人，且就原物分配時，如共有人中有不能按
19 其應有部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣
20 之一途。經查：

21 (一)系爭土地形狀呈不規則型，位於臺中市○○區○○路與○○
22 路○○○巷交匯附近，為單面臨路（○○○○○巷），臨路寬
23 度僅24公尺，縱深約100公尺等情，有上訴人提出之地籍圖
24 謄本、現場照片、拍攝照片示意圖可證（見原審卷一第26、
25 51、52頁），且有台灣○○不動產估價師聯合事務所108年
26 5月15日（108）台華估字第025號函暨所附估價報告書之
27 個別因素分析可參（見本院卷第199頁、該報告書第33頁，
28 報告書置於卷外），復為兩造所不爭執，而堪認定。

29 (二)查陳馥暎雖主張由被上訴人就應有部分4分之3繼續維持共
30 有，然其並未提出任何分割方案以供本院參酌；且系爭土地
31 面積達3,929平方公尺（約為1,189坪），惟臨面寬度僅24

公尺，縱深卻約100公尺，若採原物分割，由兩造各按其應有部分取得系爭土地之一部，為讓兩造分得之各該部分均有道路對外通行，則其等分得部分之臨路寬度至多僅有10餘公尺，然縱深卻達100公尺，將使兩造所分得之土地形狀均過於狹長，而難以規劃利用，而無從充分發揮系爭土地之經濟效益，故此分割方案顯非適當。

(三)次查，上訴人主張系爭土地應採變價分割之方式；而陳中堅、陳季堅、葉聰俊、葉倍蒼、葉桂英、葉淑卿、楊麗香、楊麗瓊、楊俊英於原審雖亦同意採變價分割之方式，然陳中堅、陳季堅、陳俊堅、陳照琛、陳博仁、陳澄清、陳葆楨、林陳淑、陳辰仙、張陳惠美、楊麗玲、楊麗香、楊麗瓊、楊俊英於本院均反對變價分割，而主張採由上訴人單獨分得系爭土地，再以金錢補償被上訴人之方式分割。經查：

1.系爭土地原為陳○○及訴外人黃○○所共有，應有部分分別為4分之3、4分之1，嗣陳○○死亡後，其應有部分因繼承及再轉繼承，而由被上訴人公同共有，黃○○則於99年9月8日將其應有部分出賣予訴外人楊○○，上訴人再於106年8月22日向楊○○購買其應有部分，並於同年10月5日完成所有權移轉登記後，隨即於同年月24日提起本件訴訟，請求分割共有物等情，有台中市地籍異動索引、土地買賣契約書、起訴狀附卷可查（見本院卷第97、99、108、122頁、第232至240頁、原審卷一第1頁）。而上訴人乃以住宅及大樓開發租售為業等情，亦有有限公司變更登記表在卷可憑（見原審卷一第12頁）。是由上訴人所營事業之項目、其取得應有部分旋即訴請分割共有物，及上訴人於本院108年1月3日準備程序時並未否認其最終目的是要取得系爭土地，於108年6月20日準備程序時亦陳稱係基於投資考量而購買系爭土地應有部分等情（見本院卷第147頁、第217頁背面）以觀，上訴人應係欲藉取得系爭土地應有部分，再以共有身分訴請分割共有物，而達其取得系爭土地全部，以供投資、開發利用之目的，應可確定。

01 2. 查不動產判決變價分割，其性質上係命債務人為一定行為之
02 執行名義，僅執执行程序上透過法院拍賣之方式為之，並不受
03 強制執行法第95條規定之限制，如拍賣4次後仍未拍定時，
04 亦無核發債權憑證之問題，故應逕行減價拍賣至賣出為止。
05 而上訴人如欲藉由變價分割之方式取得系爭土地，則在拍賣
06 過程中，一旦由第三人拍定時，其仍有依相同條件優先承買
07 之權；若無人應買，其基於成本極小化及獲利極大化之考量
08 ，一再減價拍賣，乃屬對其最有利之方式，自難期待其願以
09 等同於市價之價格承受取得系爭土地。然一再減價拍賣，對
10 被上訴人而言即越趨不利，自不待言。又經本院依到庭之被
11 上訴人聲請，囑託台灣○○不動產估價師聯合事務所鑑定系
12 爭土地之市場價格，鑑定結果認為系爭土地之市場價格為1
13 億6,401萬6,174元等情，有該所估價報告書在卷可佐（見
14 該報告書第47頁）。審之系爭土地之市價已逾1億元，則有
15 資力復有意願購買者，衡情應屬少數。準此，系爭土地若採
16 變價分割之方式，則發生一再減價拍賣之情將可預見，恐將
17 造成系爭土地低價賣出而損害共有人（尤其是被上訴人）利
18 益之憾。

19 3. 上訴人雖主張若由其分得系爭土地，再以金錢補償被上訴人
20 ，則須依民法第824條之1第4項規定，向地政機關辦理法
21 定抵押權登記，待完成後，再通知被上訴人會同領取公同共
22 有之補償金額，如被上訴人無法會同領取，則上訴人須將補
23 償金額提存至法院提存所，再對被上訴人提起塗銷法定抵押
24 權訴訟，並繳納裁判費，至取得勝訴判決至少需費時1年以
25 上，其間倘有被上訴人之債權人查封法定抵押權，上訴人尚
26 須提起第三人異議之訴，不僅曠日廢時，亦使上訴人蒙受不
27 可預估之風險；而被上訴人因其應有部分乃為公同共有，其
28 等於未為遺產分割前，並無法向法院提存所領取補償金額云
29 云。惟查系爭土地應有部分4分之3為被上訴人公同共有，
30 無論系爭土地係採變價分割，或由上訴人分得系爭土地，再
31 以金錢補償被上訴人之方式，被上訴人欲各別取得應受分配

之價金或補償金額，均須待將來分割遺產後，始能現實取得，是採變價分割之方式，對被上訴人而言，並無較為有利。而系爭土地若採分歸上訴人所有，並由其以金錢補償被上訴人之分割方法時，依民法第824條之1第4項之規定，被上訴人就其補償金額對系爭土地有法定抵押權，而因被上訴人人數眾多，且部分被上訴人應受送達處所不明，將來恐無法共同向上訴人領取受補償金額，則上訴人於依法提存補償金額後，須透過訴訟方式塗銷法定抵押權等情，固屬可能，然上訴人於買受系爭土地之應有部分時，由系爭土地之土地登記謄本，即可清楚知悉系爭土地其餘應有部分3分之2之公同共有人多達數十人，且公同共有關係多年來均未能消滅等情，則其本於從事土地開發之專業及經驗，諒應已就將來訴請裁判分割共有物時，法院可能採取之各種分割方法，及其因各分割方法後續可能須花費之時間、成本等，均已經審慎評估，並願承擔之，始出資購買系爭土地之應有部分。則採由上訴人分得系爭土地，並以價金補償被上訴人之分割方式，對上訴人而言，應無使其受有非預期之勞費支出損害之情。至於上訴人所述日後依法設定法定抵押權後，恐發生該抵押權遭被上訴人債權人查封，而須提起第三人異議之訴之情形云云。然觀諸系爭土地前揭異動索引，並未曾有被上訴人應有部分遭查封之情形，上訴人亦未能舉證證明本件有此情形發生之可能，自難以此將來未必發生之情事，即採取對被上訴人至為不利之分割方式。

4. 上訴人雖以其資本額僅有2,500萬元，並無力負擔補償金額云云。查上訴人資本額為2,500萬元，固有前揭有限公司變更登記表可參，惟公司資本額與公司資產、資力狀況，乃屬二事，此由上訴人當初係以逾公司資本額之29,713,000元購買系爭土地等情（見本院卷第232至240頁之土地買賣契約書）觀之，更屬昭然。上訴人購買系爭土地之最終目的既係取得系爭土地全部，則由其當時買受之價格觀之，其自可預估系爭土地之約略市價，並已確信其有取得系爭土地之資力

，始會購入系爭土地之應有部分，堪信上訴人應有足夠能力支付被上訴人補償金額。至上訴人於取得系爭土地應有部分後，曾於107年2月1日以之設定普通抵押權1,440萬元等情，固有土地登記謄本土地他項權利部之記載可參（見估價報告書附件一土地登記謄本第14頁），然建設公司以名下不動產設定抵押權以充裕公司可運用之資金，以利於資金之調度等，乃屬常事，故上訴人縱有以系爭土地應有部分設定抵押權，仍難據以認定其無資力可補償被上訴人。

5. 基上，系爭土地雖不宜以劃分為二，由兩造各取得一部分之原物分割方式，然並無不能採以系爭土地分歸上訴人取得，再由上訴人以金錢補償上訴人之方式分割；換言之，系爭土地並無原物分割有困難之情形存在，且如採變價分割方式，恐將造成僅有上訴人獲利，而損及多數共有人即被上訴人之利益之不公平現象；然若採由上訴人分得系爭土地，再以金錢補償被上訴人之分割方式，則符合多數共有人之利益及意願，且與上訴人當初購買系爭土地應有部分之終局目的，即取得系爭土地之目的相符，且上訴人既以住宅及大樓開發租售為業，由其取得系爭土地全部，不僅可保持系爭土地之完整性，更可使系爭土地發揮最高經濟上之利用價值。是將系爭土地分歸上訴人取得，應屬最適當之分割方法。

四、再按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有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償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上第2676號判例參照）。經查：

（一）系爭土地之分割方式，既由上訴人單獨取得系爭土地所有權，被上訴人未按其應有部分受分配，上訴人即應以金錢補償

未受分配之共有人。

(二)參酌台灣○○不動產估價師聯合事務所之估價報告書內容，該所估價師針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，採比較法及土地開發分析法等估價方法進行價格評估，以盡量避免估價結果有失偏頗，並衡量所有權人複雜性及公同共有等特性，進行估價：①選擇與系爭土地處於近鄰或鄰近地區且土地使用分區強度相同之成交案例作為比較標的，再將比較標的就價格日期、情況補正、個別因素及區域因素等影響價格之條件修正其調整率，以推估系爭土地之比較單價，價格日期調整依內政部地價指數予以調整。根據上述依不動產估價技術規則第21條規定之程序，經由上述推估過程，系爭土地之比較價格單價為129,608元/坪。②依據不動產估價技術規則第71條規定之程序，將估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積、總銷售金額、直接成本、間接成本及資本利息綜合利率等數據代入公式內，計算結果土地開發單價為146,571元/坪。③以上開2種估價方法所得之評估結果分別為129,608元/坪及146,571元/坪，考量系爭土地本身條件所應有之合理市場價格，推定系爭土地之評估單價採50%及560%權重計算，推估系爭土地單價為138,000元/坪（千元以下四捨五入），總價為1億6,401萬6,174元，其中被上訴人公同共有之應有部分總價為1億2,301萬2,096元等情，核屬客觀可採。上訴人雖表示上開鑑定之補償金額過高等情，並提出158空間資訊查詢圖臺查詢資料為證（本院卷一第241頁）。然查，影響土地買賣價格之因素有多重，即使土地所在位置相近，亦因土地之形狀是否方正、面積大小、利用現況、鄰街深度、臨路狀況、買賣標的之權利範圍，甚至出賣人之個人因素等，致形成價差，由上訴人提出之上開查詢資料，並無從知悉該土地上開足以影響價格之詳細資訊，自難逕以成交價格僅有66,000元，即認本件鑑定結果過高。況觀諸上訴人所提出

01 之前揭土地買賣契約書，其於106年8月22日係以每坪10萬
02 元，總價2,971萬3,000元之價格，購買系爭土地應有部分
03 4分之1，依此計算系爭土地當時總價應為1億1,885萬2,
04 000元（計算式： $00000000 \times 4 = 000000000$ ）；若以107
05 年3月31日為基期（100），臺中市截至同年9月30日之地
06 價指數為100.56%，而106年9月30日之地價指數則為96.9
07 6%；臺中市○○區至107年9月30日之地價動態為100.47 %
08 ；106年9月30日則為100.02%（見上開估價報告書第30、
09 31頁），足見於上訴人購買系爭土地後，臺中市及○○區之
10 均呈上漲趨勢。然上訴人提出之上開158空間資訊查詢圖臺
11 查詢資料所示買賣標的於107年12月間成交之每坪單價，猶
12 低於上訴人於106年8月間購入系爭土地應有部分之單價逾
13 3萬元，益證該土地與系爭土地就決定價格因素之條件，應
14 存有相當之落差，自不適宜做為判定系爭土地鑑定價格是否
15 妥適之比較標的，而無參考價值，應堪認定。故而，上訴人
16 主張估價結果過高，尚難憑採。上訴人應補償被上訴人之金
17 額應為1億2,301萬2,096元。

18 五、綜上所述，系爭土地並無不能分割之情形，爰審酌系爭土地
19 多數共有人之意願及利益、分割後之經濟效用等一切因素，
20 認為將系爭土地分歸上訴人取得，並由上訴人補償被上訴人
21 1億2,301萬2,096元，較為合理及公平適當。原判決以被
22 上訴人未合法終止共同共有關係，不得請求分割共有物為由
23 ，駁回上訴人之訴，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分
24 不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院予以廢棄，改判
25 如主文第2、3項所示。

26 六、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
27 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
28 命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
29 文。查共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分
30 配，不受任何共有人主張之拘束，已如前述，是則本件即使
31 准上訴人就系爭土地為裁判分割共有物之請求，然因分割共

有物之訴係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平，故本件關於訴訟費用之負擔，應由上訴人、被上訴人依應有部分比例分別負擔4分之1、4分之3較為合理，併此敘明。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件判決結果並無影響，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第80條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 9 月 30 日
民 事 第 七 庭 審 判 長 法 官 王 銘
法 官 高 英 賓
法 官 郭 妙 俐

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 李淑芬

中 華 民 國 108 年 9 月 30 日