臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第239號

上　訴　人
即被上訴人　翁連春
訴訟代理人　游雅鈴律師
被上訴人
即上訴人　　洪志雄
　　洪棕順
上2人共同
訴訟代理人　徐文宗律師
複代理人　　李涵律師
被上訴人即
視同上訴人　謝玟玲
被上訴人即
視同上訴人　洪秀珠
訴訟代理人　楊財坤

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國106年6月15日臺灣臺中地方法院105年度訴字第2399號第一審判決各自提起上訴，本院於109年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用，關於翁連春上訴部分由翁連春負擔，關於洪志雄、洪棕順上訴部分由洪志雄、洪棕順負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按共有物之分割，訴訟標的對於共有人全體必須合一確定，本件上訴人翁連春（下稱翁連春）起訴請求分割坐落臺中市○○區○○○段○○○○段00000000000地號等二筆土地（下逕稱地號，合稱系爭二筆土地），經原審判決後，洪志雄、洪棕順（下稱洪志雄等二人）對於205-6地號土地之裁判部分（即原審判決主文第三、四項）提起上訴，形式上有利於其餘同造當事人即洪秀珠、謝玟玲，爰併列其等為視同上訴人，合先敘明。又翁連春對於原審就256-4地

號土地之裁判部分（即原審判決主文第一、二項）亦提起上訴，併此敘明。視同上訴人謝玟玲經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、訴訟要旨：

一、翁連春主張：系爭205-6地號土地為兩造共有，205-4地號土地為洪秀珠以外之當事人共有，應有部分比例如附表所示。因上開共有土地未有依法令或因物之使用目的不能分割情形，共有人間亦無不予分割之特約，惟未能達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定提起訴訟。於本院對於洪志雄等二人之上訴答辯聲明：駁回上訴。另對於原判決主文第一、二項關於205-4地號土地部分提起上訴，陳述略以：其於原審即主張甲方案，嗣對於205-4地號土地退讓改採乙案，乙案獨厚洪志雄等2人，並非公平等語。

二、洪志雄、洪棕順（下稱洪志雄等二人）辯稱：其二人所提乙案（即臺中市龍井地政事務所108年龍土測字第065200號土地複丈成果圖所示方案，即原判決附圖二），各筆分割土地均有相當面寬及深度足供將來利用，日後再為切割，亦有完整方正塊面。翁連春、謝玟玲分得之205-6地號土地編號I部分之西邊界線雖呈直角，然基地方正且臨接龍社一街，又緊鄰謝玟玲所有同段202-3地號土地，日後能合併使用，且依正心不動產估價師聯合事務所估價報告書所估算分割後各筆土地權利價值比例，系爭205-6地號土地依附圖一甲案所示分割後部分區塊價值及單價低於乙案，足見乙案係最有利共有人之方案，甲案不利於土地整體經濟價值之利用，亦非對共有人最小損害之合適方案。另205-4地號土地，翁連春於原審自願改採乙案，翁連春所為上訴有違誠信及禁反言原則等語。

三、視同上訴人洪秀珠陳述略以：伊僅為205-6地號土地共有人，甲、乙案其分得位置沒有差異，考量補償金額同意甲案（原判決附圖一）。

四、視同上訴人謝玟玲未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作任何聲明或陳述。

參、得心證之理由：

一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明文。翁連春主張系爭二筆土地分別為兩造共有，而各共有人之應有部分詳如卷附土地登記第一類謄本即附表所示，使用分區皆為第二種住宅區，系爭土地無不能分割之情形，而兩造間亦未訂有不分割之契約，惟兩造間就分割方法無法達成協議等情，業據原告提出土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、系爭土地現況照片及戶籍謄本等件為證，翁連春依上開規定訴請就系爭205-4、205-6地號土地各別分割，自無不合。

二、又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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。二、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；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第1項、第2項、第3項亦有明定。又裁判上如何定共有物分割之方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、共有人之意願、利害關係、經濟效用及全體共有人之利益等公平決之。是就共有物之分割，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符合公平原則。

三、經查：

(一)系爭二筆土地現況為閒置空地，上有雜草、雜木林，經原審會同兩造及地政機關派員至現場勘驗，有勘驗筆錄及臺中市龍井地政事務所108年龍土測字第041400號、108年龍土測字第065200號複丈成果圖可稽，並經翁連春提出現狀照片供參。而翁連春所提出原判決附圖一方案（即甲案），洪志雄等

二人所提出原判決附圖二方案（即乙案），均不致衍生將來土地分割後須拆除土地上原本存在地上物，或改變共有人既有使用方式致共有人蒙受損害情形。另因系爭二筆土地共同人不同，且為10公尺計畫道路（現為龍社路31巷36弄）所間隔，共有人所提出甲、乙案均未主張合併分割，故本件尚不涉及民法第824條合併分割之規定，合先敘明。

(二)原審就上開附圖一甲案、附圖二乙案兩案所示分割方案囑託正心不動產估價師聯合事務所鑑定各共有人分得土地位置，以目前市價情形，其各自價值及各應找補金額，經該所以108年12月24日（108）正般估第00000000號函覆並檢送不動產估價報告書在卷（見本院卷二第69頁及外放卷）。審酌上開估價報告係該事務所依不動產估價技術規則之比較法，以決定比準地價格，派員實地調查鄰近地價，對於系爭205-4、205-6地號土地之價值計算則參照鄰近市場類似之交易資料，並參考系爭205-4、205-6地號土地規劃建築透天住宅，其建物戶數、建築量體及配置情形、臨路面寬、土地之地形、人口、居民習性、公共與公用設施、交通運輸、所得水準、價格種類、發展潛力、土地規劃管制與使用狀況、鄰近使用現況、未來發展趨勢等與不動產價格有關資訊，而作成估價報告（詳見估價報告書），該估價報告係鑑定單位本於專業，依土地條件、市場調查所得，核屬客觀可採。

(三)關於205-4地號土地，共有人不含洪秀珠，自僅須審究翁連春與謝玟玲（上二人同意對分割後土地維持共有，見原審卷一第154頁）、洪志雄與洪棕順（上二人亦同意對分割後土地維持共有，出處同上）之意願及各方案之利弊得失以為酌定。而翁連春與謝玟玲主張甲案，洪志雄二人主張乙案，審諸乙案編號F部分（分配予翁連春與謝玟玲）、編號G部分（分配予洪志雄二人）互有形狀、寬深度比例、臨路狀況之優劣，綜合考量後價格差異率不大（前者96%、後者100%，見原審卷二95頁，出自乙案鑑定報告第94頁），相較於甲案編號A部分（分配予翁連春與謝玟玲）、編號B部分（分配予洪

志雄二人）之形狀、寬深度比例、臨路狀況之優劣後價格差異率達11%（前者100%、後者89%，見原審卷二93頁，出自甲案鑑定報告第94頁），審酌土地共有人意願、利害關係、共有物使用狀況等一切因素，系爭205-4地號土地採用如附圖二乙案，自為妥適。至於205-6地號土地，參諸本件共有人各自上訴後，經受命法官詢問需就兩筆土地均同採甲案或同採乙案之具體理由，未見上訴人翁連春、上訴人洪志雄2人就此為說明，而洪秀珠既與205之4地號無關，自不宜事先設想二筆土地應同採甲案、乙案。則205-4地號土地採取乙案，尚與205之6地號是否應採取乙案無關。而就共有人意願部分，洪志雄二人主張乙案，其餘共有人（即翁連春、謝玟玲、洪秀珠）主張甲案。本院審諸甲、乙案各筆土地價格差異率尚非懸殊（其中甲案價值稍差之編號D、E部分差異率下修至92%、95%，乙案價值稍差之編號I、J部分差異率下修至93%、97%，見原審卷二94、96頁，分別出自甲、乙案鑑定報告第97頁），惟205-6地號土地採甲案分割，分割後各共有人取得土地之區塊均完整，乙案則翁連春、謝玟玲分得不規則土地（即編號I部分），地形甚為曲折，縱將來與謝玟玲相鄰之202-3地號土地合併，地形亦十分不方正，不利整體開發使用或出售。而共有人洪秀珠依甲案、乙案（即附圖二）原可分得位置、面積相同之土地，在乙案情形下，洪秀珠卻須支出金錢以補償翁連春、謝玟玲，綜上所述，本件審酌兩造意願、利害關係、共有物使用狀況、整體經濟利益之因素等一切因素，認系爭205-6地號土地應採用如附圖一甲案所示方案為分割。

(四)按以原物為分配時，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，民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，且共有物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77年度台上字第65號、90年度台上字第2214號裁判要旨參照）。查系爭205-4、205-6地號土地各別分割後因地形、地勢、位置及臨路狀況等關係，自應互為找補。原審審酌該估價結果，認各共有人應受補償金額及應付金額，分別按原判決附表一、二所示，應屬適當。

四、綜上所述，本件審酌兩造意願、利害關係、共有物使用狀況等一切因素，系爭205-4、205-6地號土地應依序採用如附圖二乙案、附圖一甲案所示方案為分割，並輔以系爭205-4、205-6地號土地進行鑑價之估價報告書計算分割後互為找補之金額，較符合兩造之利益，原審依上開方案判決如原判決主文第一至四項所示，即無不合，翁連春與洪志雄、洪棕順各自之上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

肆、兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決基礎之認定及判決結果無影響，不另一一論列。

伍、據上論結，本件上訴均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　28　　日

民事第一庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　陳蘇宗

法　官　林慧貞

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

書記官　許美惠

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　29　　日

附表（兩造應有部分，土地均坐落台中市○○區○○○段水裡社小段）：

編號	姓　名	205-4地號	205-6地號
1	翁連春	8/196	3/98
2	洪志雄	30/168	30/168
3	洪棕順	30/168	30/168
4	洪秀珠	非共有人	2/14
5	謝玟玲	118/196	46/98
		1/1	1/1