

最高法院一一一年度台上字第一〇九二號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權擔保債權之範圍，不得以各筆土地之金錢補償互為計算找補後之金額諭知補償。

【概念索引】物權／共有物

【關鍵詞】共有物分割、金錢補償、找補、法定抵押權

【相關法條】民法第 824 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

法院就數筆土地個別為原物分割，並命金錢補償時，應如何為金錢補償之諭知？

（二）選錄原因

按分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第 824 條第 2 項定其分割方法，毋庸為准予分割之諭知，不可將之分為「准予分割」及「定分割方法」二訴（最高法院 110 年度台上字第 3016 號民事判決意旨參照）。本判決則就法院裁判數共有物為裁判分割，並命當事人互為金錢補償，揭示應就各筆土地之金錢補償金額為諭知。

二、相關實務

最高法院 108 年度台上字第 2014 號民事判決即已指出，法院裁判以原物分割，並命金錢補償時，就補償義務人之金錢補償應分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，並於辦理共有物分割登記時，一併登記，詳如下列判決節錄：

「按共有物之原物分割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，此觀民法第 825 條規定即明。又不動產之分割，以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第 2 項但書之抵押權，民法第 824 條之 1 第 4 項、第 5 項亦定有明文。準此，法院裁判以原物分割，並命金錢補償時，倘分得價值較高之共有人為多數時，就補償義務人之金錢補償應分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登

記。」

三、本件見解說明

本件涉及雙方當事人共有之土地經法院裁判原物分割，部分共有人並受金錢補償，原審法院合併計算系爭土地兩造互為找補之餘額，是否適法之問題。對此，最高法院表示，原審法院應就各筆土地之金錢補償分別論知，方得明確法定抵押權擔保債權之範圍。

【選錄】

次按不動產之分割，以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第 2 項但書之抵押權。民法第 824 條之 1 第 4 項、第 5 項分別規定甚明。是法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別論知，以明法定抵押權擔保債權之範圍，不得以各筆土地之金錢補償互為計算找補後之金額論知補償。查原審就 30-1 等 2 筆土地所採附圖三之分割方案，及 30-7 地號所採附圖四之分割方案，似見兩造就該 3 筆土地分得部分價值均各有增減（見外放 A 事務所鑑定報告第 3、4 頁），如有差價補償之必要，自應各筆分別說明論知。乃原審未察，逕合併計算系爭土地兩造互為找補之餘額，判命兩造互為補償如附表三之二所示，並有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查 B 事務所估價報告認系爭土地於 104 年 12 月 16 日之價值共新臺幣（下同）4,968 萬 3,858 元（見該估價報告第 4 頁），A 事務所鑑定報告認系爭土地於 108 年 6 月 24 日之價值各為 244 萬 7,565 元、217 萬 9,072 元、2,392 萬 3,047 元，合計 2,854 萬 9,684 元（見該鑑定報告第 3、4 頁），則 A 事務所鑑定系爭土地於 108 年之價值，較 104 年間之價格猶低近一倍之理由為何？是否影響分割後各宗土地價值之估算？及補償金額多寡之計算暨金額是否妥適？又原審併列甲為上訴人，嗣認其將系爭土地應有部分各 6 分之 1 移轉予乙，應逕分割予乙，甲則不受分配，則其仍列甲為上訴人，所憑依據為何？案經發回，宜併注意及之。

【延伸閱讀】

· 溫豐文，共有物分割時應有部分抵押權之處理，月旦法學教室，210 期，2020 年 4 月，13-15 頁。