臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度簡上字第79號

上　訴　人　吳寶琪
訴訟代理人　黃小舫律師
視同上訴人　黃蔣鶴
訴訟代理人　黃金枝
視同上訴人　吳雲鵬
　　吳隆儀（兼吳國雄之承當訴訟人）
000000000000000000
訴訟代理人　王瀚誼律師
複代理人　　魏韻儒律師
訴訟代理人　莊曜隸律師
視同上訴人　賴邱連秀
　　蘇月蘭
訴訟代理人　楊東翊
視同上訴人　陳王麗珍
訴訟代理人　陳英仲
視同上訴人　陳素蘭
　　余俊沅
訴訟代理人　凌進源律師
視同上訴人　吳洪錦朔
000000000000000000
000000000000000000
　　吳順明（兼吳耀仁之承當訴訟人）
000000000000000000
訴訟代理人　陳建宏律師
被上訴人　　陳冠妏
訴訟代理人　陳炎煌

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年12月29日本院岡山簡易庭107年度岡簡字第16號第一審簡易判決提起上訴，本院於民國115年10月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段0000地號土地應依如附表一、附圖四所示吳隆儀方案分割，並依如附表二所示方式補償。

第一、二審訴訟費用由兩造依如附表一權利範圍欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、本件分割共有物訴訟為固有必要共同訴訟，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。本院岡山簡易庭於民國110年12月29日，以107年度岡簡字第16號（下稱原審）就坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（面積4065.22平方公尺，重測前為大舍甲段425之1地號土地，下稱系爭土地）所為分割共有物判決，採被上訴人即原審原告陳冠妏之方案（見原審卷四第163、168頁），被告雖僅上訴人吳寶琪提起上訴，然依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，上訴效力及於同造其餘被告，爰將其餘被告併列為視同上訴人，先予敘明。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。查原審被告吳國雄於111年3月4日，將對系爭土地應有部分1/16移轉登記予視同上訴人吳隆儀後，吳國雄已非系爭土地共有人，其等並同意由吳隆儀承當訴訟；及視同上訴人吳耀仁於111年8月18日，將其應有部分3/360，以買賣為原因，辦畢移轉登記予視同上訴人吳順明後，吳耀仁已非系爭土地共有人，其等並同意由吳順明承當訴訟等情，有其等陳報狀、系爭土地登記公務用謄本、異動索引可憑（見111年度簡上字第79號卷，下稱簡上卷，簡上卷一第50、152、254、269、276頁、簡上卷二第99、209頁、簡上卷三第329頁），是應由吳隆儀兼為吳國雄之承當訴訟人、吳順明兼為吳耀仁之承當訴訟人，吳國雄、吳耀仁則脫離訴訟。

三、惟倘讓與之當事人所移轉者僅為權利之一部，該當事人既仍具實施訴訟行為之資格而未脫離訴訟程序，則該受移轉權利一部之第三人，充其量僅屬是否可向法院聲請訴訟參加之問題，不得據以依民事訴訟法第254條第1項聲請承當訴訟（最高法院103年度台上字第808號判決參照）。查視同上訴人蘇月蘭僅將應有部分27700/120000中之6925/120000移轉登記予訴外人楊傅愉、楊家毓每人各6925/240000，是蘇月蘭仍保有應有部分13850/120000乙情，有系爭土地登記公務用謄本可考（見簡上卷三第494、496頁），自不符合得聲請承當訴訟之要件。楊傅愉、楊家毓前於112年3月7日具狀聲請承當訴訟，後於112年6月16日乃具狀撤回聲請（見簡上卷一第221、235、239頁），故非屬承當訴訟人。然本件系爭土地分割判決確定後，楊傅愉、楊家毓得持判決書與蘇月蘭共有分割後受分配之土地，有高雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱岡山地政）114年3月21日高市地岡登字第1147026520 0號函釋在案（見簡上卷二第357頁），是應依此辦理，附此敘明。

四、本院已依陳冠妏之聲請（見簡上卷三第207頁），對系爭土地之抵押權人即訴外人高雄市梓官區農會、楊安雄、余金龍、許文忠、林念臻為訴訟告知，有系爭土地他項權利部、送達回證、他項權利分析設定表可考（見原審卷三第182至186頁、簡上卷二第217至223頁、簡上卷三第131頁），其等未參加訴訟，其等抵押權應依民法第824條之1第2項第3款規定，移存於抵押人所分得之部分，合先敘明。

貳、實體事項

一、陳冠妏起訴主張：兩造共有系爭土地無不分割約定，亦無依使用目的不能分割情事，惟無法協議分割，為此，爰依民法第823條第1項、第824條規定，請求判決分割系爭土地及找補方案。原審判決採認陳冠妏之方案及城鄉不動產估價師聯合事務所鑑定之找補金額表之35%計算之補償方案。陳冠妏於本院第二審程序中，補述：岡山地政113年5月22日複丈成

果圖編號1136⑱部分係蘇月蘭所有門牌號碼高雄市○○區○○○路0號房屋之法定空地，不宜分配給吳順明。系爭土地應採吳隆儀之方案分割，補償方案則應依鑑定結果，不宜採鑑定金額之35%或公告現值加計40%等語（見114年8月12日準備書狀即簡上卷三第207、470頁）。於本院聲明：上訴駁回。

二、上訴人及視同上訴人主張：

㈠吳寶琪主張：主張受分配岡山地政113年10月22日複丈成果圖編號1136⑧、1136㉑，並依眾城不動產估價師事務所鑑定之價格補償。蓋上開1136㉑現為停車場部分，係吳寶琪向訴外人即伯父吳賢藏、叔叔吳榮武所購置大舍東路聖公巷24號房屋之原址，房屋雖已拆除，然門牌未註銷，仍正常繳納水電費供停車場使用，未侵害其他共有人使用現況。倘將吳寶琪分配至吳隆儀方案編號1136⑰、1136㉑，與吳寶琪方案編號1136⑧相隔甚遠，且兩處無法互通，顯不便利。反觀吳寶琪方案中，吳隆儀受分配編號1136⑮、1136⑯、1136⑰、1136㉒等土地方整，可由其另受分配之編號1136②後門互通，應屬妥當等語。於本院聲明：原判決廢棄，系爭土地應依岡山地政113年10月22日複丈成果圖（見簡上卷二第265頁）、吳寶琪分割方案（見113年10月11日陳報㈣狀即簡上卷二第242至245頁、113年10月29日陳報㈤狀所附面積分配表即簡上卷二第273至274頁）予以分割，並依眾城不動產估價師事務所鑑定之找補金額表（見鑑定報告第13頁即簡上卷三第29頁）之35%計算之補償方案（見簡上卷三第433頁），或依115年1月公告現值每平方公尺10,300元加40%後之14,420元計算之補償方案（見簡上卷三第461頁），互為找補。

㈡吳隆儀主張：原審判決所採陳冠妏之分割方案獲得多數共有人同意，吳隆儀主張以陳冠妏之方案為基礎，由吳隆儀受分配岡山地政113年5月22日複丈成果圖編號1136②、1136⑮、1136⑯，及將陳冠妏之分割方案編號1136⑲東側分出如同圖編號1136㉑面積25.49平方公尺，由吳寶琪取得編號1136

⑻、1136⑰、1136㉑，並依眾城不動產估價師事務所鑑定之價格補償。吳隆儀方案使雙方受分配臨大舍東路部分不會太多，較為公平，且編號1136⑮、1136⑯形成土地與1136⑰、1136㉑形成土地各屬方正。吳寶琪雖提出之水、電帳單所載地址均非大舍東路聖公巷24號房屋，應與編號1136⑵（即吳寶琪方案之岡山地政113年10月22日複丈成果圖編號1136㉑部分）上停車場東側原址房屋無關等語。於本院聲明：原判決廢棄，系爭土地應依岡山地政113年5月22日複丈成果圖方案一（見簡上卷二第143頁）、吳隆儀分割方案（見113年9月11日答辯三狀即簡上卷二第191至199頁）予以分割，並依115年1月公告現值每平方公尺10,300元加40%後之14,420元計算之補償方案（見簡上卷三第454頁），互為找補。

㈢吳順明主張：主張吳隆儀方案中如岡山地政113年5月22日複丈成果圖編號1136、1136⑷、1136⑿、1136⒀、1136⒁、1136⑮、1136⑯、1136⑰、1136⑱、1136⑲、1136⑳、1136㉑部分均應分配予吳順明，促進土地實質利用，以繁榮地方，並依原審囑託城鄉不動產估價師聯合事務所出具分割土地現值表上各編號之單價，為計算找補之標準等語（見簡上卷四第54頁）。於本院聲明：原判決廢棄，系爭土地應依岡山地政107年11月19日複丈成果圖（方案一：陳冠妏）（見原審卷四第168頁）、吳順明分割方案（見113年12月31日陳報狀即簡上卷二第287至288頁、114年9月11日陳述意見狀即簡上卷三第276至277頁）予以分割，並依115年1月5日民事陳述意見㈠狀附表2-4之補償方案，互為找補。

㈣余俊沅主張：同意吳隆儀或吳順明之分割方案，但不同意吳寶琪之方案，蓋其受分配臨大舍東路部分超過其他共有人太多，且原審附圖一編號1136⑴地號東半部不含停車場部分現況係由余俊沅使用等語（見原審卷四第155頁背面、簡上卷二第246至247頁、簡上卷三第425頁、簡上卷四第54頁）。

㈤賴邱連秀、陳王麗珍、吳洪錦朔主張，及黃蔣鶴之前到場陳述略以：伊等房屋均存在已久，均作為居住使用，且邱連秀

與吳洪錦朔受分配共有1136⑶部分係巷子，實際上提供大家通行。又渠等當初購入時之價格已反應價值，故同意吳隆儀之分割方案及依115年1月公告現值每平方公尺10,300元加40%後之14,420元計算之補償方案（見簡上卷三第454頁），較為公平適當，否則補償金額太高不合理等語（見簡上卷一第248、249頁、簡上卷三第321、424、471頁、簡上卷四第53至55頁）。

㈥蘇月蘭主張：同意吳隆儀之分割方案，然補償方案如僅以公告現值計算會偏離現價，不願低價出售土地，不同意吳順明之方案等語（見簡上卷三第322、471頁、簡上卷四第54頁）。

㈦吳雲鵬主張：同意吳寶琪或吳隆儀之分割方案，但不願意賣土地給吳順明，又補償方案應依城鄉或眾城不動產估價師聯合事務所鑑定金額方為公平，不應以公告現值或加40%計算等語（見原審卷四第156頁、簡上卷三第338、340、425、471頁、簡上卷四第53頁）。

㈧陳素蘭之前到場陳述略以：同意吳隆儀之分割方案，補償方案則應依鑑定金額等語（見簡上卷一第251頁、簡上卷三第471頁）。

三、兩造不爭執事項（見簡上卷三第322頁）：

㈠兩造共有系爭土地無不分割約定，亦無依使用目的不能分割情事，惟無法協議分割。

㈡系爭土地為鄉村區乙種建築用地，北側臨高雄市梓官區大舍東路，約12公尺寬，為19甲線省道，東側為大舍東路聖宮巷，約3公尺寬。

㈢系爭土地上有門牌號碼高雄市○○區○○○路0號（同安段285建號建物，（72）高縣建局建管字第3853號使用執照，所有權人：蘇月蘭，稅籍編號：00000000000號）、大舍東路14號（同安段287建號建物，（75）高縣建局建管字第2627號使用執照，所有權人：吳寶琪，稅籍編號：00000000000號）、16號（同安段286建號建物，（75）高縣建局建管字

第2627號使用執照，所有權人：陳王麗珍，稅籍編號：0000000000000號）、18號（同安段289建號建物，（82）高縣建局建管字第17708號使用執照，所有權人：賴邱連秀，稅籍編號：00000000000號）、20號（同安段290建號建物，（82）高縣建局建管字第17708號使用執照，所有權人：吳洪錦朔，稅籍編號：0000000000號）、22號（同安段288建號建物，（82）高縣建局建管字第4321號使用執照，所有權人：吳隆儀，稅籍編號：00000000000）等房屋。

四、本件爭點：系爭土地分割應採吳隆儀或吳寶琪或吳順明之方案較為適當？應如何找補？（見簡上卷三第323頁）

五、本院認為應採吳隆儀提出之分割方案，得心證之理由如下：

㈠按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，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；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；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第823條第1項、第824條第2項第1款前段、第3項、第4項分別定有明文。定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係及其分得部分所得利用之價值等情形，由法院自由裁量酌定適當公平之方法以為分割，不受共有人主張之拘束，又審諸民法第824條第2項至第4項規定，法院裁判分割共有物，固得為原物分割及變價分割，但仍以原物分割為優先考慮，令共有人得享有共有物財產權之存續價值（最高法院115年度台上字第684號判決參照）。定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當。即除應依共有物之性質，斟酌其分割後之經濟效用外，並應考量公平原則，而為適當之分割（最高法院97年度台上字第1902號判決參照）。

㈡查兩造共有系爭土地為鄉村區乙種建築用地，北側臨高雄市梓官區大舍東路，約12公尺寬，為19甲線省道，東側為大舍東路聖宮巷，約3公尺寬，其上有前述同段285、286、287、288、289、290建號建物，領有使用執照，且無不分割約定或依使用目的不能分割等情，為兩造所不爭執（見簡上卷三第322頁），復有系爭土地之地籍圖謄本、岡山地政115年8月6日高市地岡登字第11570684900號函所附系爭土地、建物之登記公務用謄本、106年10月6日高市地岡測字第10670992900號函所附106年9月5日現況測量之複丈成果圖、111年7月26日高市地岡測字第11170741000號函之說明，及高雄市政府工務局108年3月19日高市工務建字第10831553100號函所附使用執照地盤圖、建築物套繪圖、111年7月21日高市工務建字第11137304100號函所附使用執照存根可考（見原審卷一第5、137至138頁、原審卷二第73至79頁、簡上卷一第140至145頁、簡上卷三第483至500頁），復有原審106年9月5日勘驗筆錄、107年8月7日勘驗筆錄、陳冠妏提出之地籍圖謄本說明、現場照片、本院113年5月21日勘驗筆錄暨照片可憑（見原審卷一第133至136頁、原審卷二第31至35、114至120頁、簡上卷二第107至139頁），堪信為真，足見兩造均主張系爭土地應採原物分配之方法為分割，則就已有建物坐落部分應分配予建物坐落土地之地主，就北側臨大舍東路之空地部分則應考慮兩造應有部分比例、意願、利害關係，以定適當公平之方法。

㈢兩造均同意本件應自吳寶琪、吳隆儀、吳順明之方案中，採一較為適當之方案（見簡上卷三第323頁）。比對上開方案異同，吳寶琪均取得岡山地政113年10月24日高市地岡測字第11371038300號函所附113年10月22日複丈成果圖編號1136⑻（見簡上卷二第265頁），其與吳隆儀方案差異在於該圖編號1136㉑面積181.27平方公尺即106年9月5日現況複丈成果圖編號1136⑵西部、1136⑶一層磚造平房即吳寶琪所稱荒廢之土角厝（見原審卷一第138頁、簡上卷一第134頁、簡上

卷二第131頁），究均應如吳寶琪主張由其取得（見簡上卷二第158、242至245、273至274頁、簡上卷三第319頁），以滿足其按應有部分應分得之面積688.08平方公尺，抑或應將該部分土地分別劃分給取得該處西、東兩側之吳隆儀、余俊沅，以減少其2人受分配之面積不足差額。

㈣吳寶琪與吳隆儀方案對吳寶琪、吳隆儀、余俊沅三方受分配面積之差額，有吳寶琪主張之岡山地政113年10月22日複丈成果圖暨複丈結果情形表、吳隆儀主張之113年5月22日複丈成果圖暨複丈結果情形表，及眾城不動產估價師聯合事務所製作之分割前後面積表、分割方案示意圖可考（見簡上卷二第145至146、265至266頁、簡上卷三第40至41、62至65頁），其所載複丈面積差額為兩造所無意見（見簡上卷三第319至321頁），可見吳隆儀方案使吳隆儀、余俊沅受分配面積不足之差額僅分別為38.35（703.92－665.57＝38.35）、2.9（338.77－335.87＝2.9）平方公尺，其差額較小。反觀吳寶琪方案卻使吳隆儀、余俊沅受分配面積不足之差額分別達70.73（703.92－633.19＝70.73）、34.99（338.77－303.78＝34.99）平方公尺，其差額較大；且僅使其自己受分配面積688.08平方公尺無不足差額，所受分配又均為北側臨路大舍東路之位置，有眾城不動產估價師聯合事務所製作之吳寶琪方案分割示意圖可考（見簡上卷三第65頁），故不僅吳隆儀、余俊沅反對吳寶琪之方案（見簡上卷一第116、247頁），其餘不受吳寶琪、吳隆儀分割方案間差異影響之黃蔣鶴、賴邱連秀、陳王麗珍、陳素蘭、吳洪錦朔、蘇月蘭、陳冠妏亦均表示較贊同吳隆儀之分割方案等語（見簡上卷一第248至252頁、簡上卷三第321、322頁），吳雲鵬則表示吳寶琪、吳隆儀分割方案均可等語（見簡上卷三第425頁）。由此可見，吳隆儀分割方案因較貼近按應有部分計算各人應分得之面積，具備公平性，並獲多數共有人之支持，屬於適合之分割方法。

㈤吳寶琪明知其方案有上開難謂公平之處，猶主張應採其分割

方案之理由，無非係以其方案所示岡山地政113年10月22日複丈成果圖編號1136㉑位置中（見簡上卷二第265頁），如岡山地政106年9月5日現況複丈成果圖編號1136(2)之處，原係伯父吳賢藏之大舍東路24號2層磚造樓房與叔叔吳榮武之磚造平房之原址，倘吳寶琪未向其等購買系爭土地應有部分，則系爭土地分割時定會考量其等占用現況，而將編號1136㉑部分分給吳賢藏、吳榮武，以防止共有人複雜化及土地細分，故應將該部分分給吳寶琪，不應無端犧牲吳寶琪利益云云（見簡上卷一第75至77頁、簡上卷四第55頁），為其論據。經查，吳寶琪主張該處原有門牌號碼高雄市○○區○○○路00號與磚造平房，經吳寶琪於102年6月間，向吳賢藏買受高雄縣○○鄉○○○路00號房屋坐落位置乙情，固有Google街景圖、舊門牌、相片、吳賢藏為用電申請人之台灣電力股份有限公司109年12月、110年12月繳費憑證上載用電地址為高雄市○○區○○里00號、吳賢藏之配偶楊翠華為用水申請人之台灣自來水股份有限公司108年11月、110年9月轉帳代繳（代收）水費繳費憑證、吳賢藏與其配偶楊翠華之戶籍資料、高雄市稅捐稽徵處岡山分處111年11月29日高市稽岡房字第1118576561號函所附稅籍編號00000000000號稅籍證明書、楊翠華將高雄市○○區○○○路00號出售予吳寶琪之契稅申報書可憑（見簡上卷一第79至83、84至85、196至198、205至207、216至217頁），堪信為真。然由吳寶琪提出111年4月間Google街景圖（見簡上卷一第80頁），可見吳寶琪所指大舍東路24號2層磚造樓房早已拆除，及觀之該處現場照片（見簡上卷二第131、134頁），可見磚造平房亦經拆除，目前作為停車場使用，非供居住使用，已與之前吳賢藏、吳榮武使用情況迥然不同。且吳賢藏、吳榮武已非系爭土地之共有人，法院為分割共有物判決時，自無必將該處土地分配予吳賢藏、吳榮武或其繼受人之理。吳寶琪又自承其父親過世前，係居住○○○○路00號即前述岡山地政106年9月5日現況複丈成果圖編號1136(17)之位置，與吳寶琪向住○

○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○路00號即同圖編號1136⑯之位置，及吳寶琪另透過法拍程序於90年1月17日取得訴外人蔣榮慧所有大舍東路14號即同圖編號1136⑭之位置，另將同圖編號1136⑮搭蓋鐵皮棚架作為加水站使用等情（見簡上卷一第74、119、213頁、原審卷一第138頁），復有高雄市稅捐稽徵處岡山分處111年4月18日高市稽岡房字第1118558839號函所附大舍東路14號房屋之稅籍證明書、高雄市○○區○○段000○號建物登記謄本可考（見簡上卷一第64至65頁、簡上卷二第231頁），足見吳寶琪一家本在系爭土地上有使用居住之空間。而上開現況複丈成果圖編號1136⑰、1136⑯、1136⑭、1136⑮即為吳寶琪、吳隆儀方案中分配予吳寶琪之1136⑧所示428.74平方公尺部分，有眾城不動產估價師聯合事務所製作其等方案及示意圖可考（見簡上卷三第62至65頁），足見吳寶琪如其所述，本已有充裕居住使用之空間，本院自無再將前述現況為停車場空地之位置分配予吳寶琪之必要。

㈥再者，吳寶琪方案使自己盡受原物分配，卻使吳隆儀受分配面積明顯不足，致吳隆儀須受分配系爭土地南側如岡山地政113年10月22日複丈成果圖所示編號1136⑮、1136⑯、1136⑰、1136㉒面積分別為50、130、91.3、25.49平方公尺，共296.79平方公尺之部分，其差額達到70.73平方公尺，且該部分土地係臨私設巷道，土地單價經評估每平方公尺僅47,600元或48,600元，不如系爭土地北側臨大舍東路之價值每平方公尺逾70,000元者為高等情，有眾城不動產估價師聯合事務所製作其等方案及示意圖、分得土地價值表可考（見簡上卷二第265至266頁、簡上卷三第64至65、115至116頁），足見吳寶琪方案對吳隆儀難謂公平。吳隆儀受分配之土地既然不足，當以如其方案主張岡山地政113年5月22日複丈成果圖編號1136⑵所示400平方公尺（見簡上卷二第143至144頁），均歸其所有，俾利該筆土地完整、充分使用，較符合公平、意願與效率。吳隆儀就其受分配不足部分，願受分配

系爭土地南側部分，而忍受與其建物相隔兩側、無法附隨圍繞居住建物之不便，該處雖離吳隆儀受分配之編號1136⑵較近，然仍有需步行往來之不便。則吳寶琪除單獨取得岡山地政113年5月22日複丈成果圖編號1136⑻所示428.74平方公尺外，就其受分配不足部分，亦應如吳隆儀般取得系爭土地南側之部分，即單獨取得同圖編號1136⑰、1136㉑分別所示面積91.3、25.49平方公尺，共116.79平方公尺，及共有編號1136⒀、1136⑷面積73、358.47平方公尺部分（見簡上卷三第62頁），較為公平。吳寶琪以其不願受分配系爭土地南側部分云云置辯（見簡上卷一第77、214頁），委無可採。

㈦系爭土地採吳隆儀方案可就共有人均為原物分配，已如前述，可使共有人享有共有物財產權之存續價值，自無原物分配顯有困難之情形。至於吳順明之方案主張系爭土地南側盡歸其有，使陳素蘭、吳雲鵬、陳冠妏均無法受分配土地，更涵蓋蘇月蘭所有門牌號碼高雄市○○區○○○路0號房屋即領有（72）高縣建局建管字第3853號建築執照所示位在編號1136⒅之法定空地，而遭到陳素蘭、吳雲鵬、陳冠妏、吳寶琪、吳隆儀之反對，違反共有人之意願與公平性，故非公平妥當之分割方案。吳順明以促進土地實質利用以繁榮地方云云為由（見簡上卷四第54頁），委無可採。

㈧綜上，吳隆儀之分割方案屬適當公平之分割方法，系爭土地應依如附表一吳隆儀方案分配表之分割方式欄所示方法分割，即單獨所有或共有分割後各該編號之土地，其中共有者依受分配之共有人間原應有部分比例繼續維持共有。

六、補償方案應以吳隆儀提出如附表二所示眾城不動產估價師事務所鑑定之找補金額表之35%計算之補償方案（見簡上卷三第409頁）可採：

㈠按分割共有物之訴，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（最高法院114年度台上字第2226號判決參照）。須以金錢補償時，應以原物之總價值，按各共有人應有部分算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對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（最高法院108年度台上字第60號判決參照）。

㈡系爭土地採吳隆儀方案為分割後，所造成兩造分得土地價值差額，有以金錢互為補償之必要。本件於第二審程序中，本院依吳寶琪、吳隆儀聲請（見簡上卷一第78、112頁），囑託社團法人高雄市不動產估價師公會鑑定，經該會指派眾城不動產估價師事務所鑑定，以114年5月19日之日期為基準所為鑑定，有該公會114年7月11日（114）高市估師士字第439號函所附不動產估價報告書可憑（見簡上卷三第9至168頁）。該估價報告書係由專業之不動產估價師綜合考量國內外經濟總體情勢、不動產市場分析、系爭土地坐落區域、土地個別位置、形狀等因素，甚至分割後各宗土地個別條件，以素地之條件為價格評估，依最有效使用分析等因素，逐一評估分割後各編號位置之土地價值。核其鑑定分割後各編號土地單價落在每平方公尺37,000元至78,100元間之結果，無違反技術法規或悖於經驗法則狀，具備客觀公信力，得作為本件認定金錢補償金額之依據，且能反應現今個別土地之市價行情與個別土地價值之差異性。黃蔣鶴、賴邱連秀、陳王麗珍、吳洪錦朔等應補償之人主張逕以公告現值加40%後之14,420元計算補償方案云云（見簡上卷三第424至425、470至

471頁、簡上卷四第53頁），未能反應土地價值，顯然悖離市價甚多，委無可採。

㈢系爭土地於原審雖經囑託城鄉不動產估價師聯合事務所鑑定找補金額，有原審囑託鑑定函稿、城鄉不動產估價師聯合事務所以110年3月23日為基準之鑑定報告書可考（見原審卷三第206頁、原審卷四第18至24頁）。然距今已有5年時間，該份鑑定報告認為分割後各編號土地價值在每平方公尺9,400元至49,500元之價格（見原審卷四第20頁），未及反應期間國內土地價格上漲之事實，自難逕採該次鑑定之金額作為本件第二審判決系爭土地分割所應找補金額之標準，是應依前述眾城不動產估價師事務所鑑定之金額較符合現今土地市價行情。

㈣惟系爭土地分割方案係依共有人之應有部分比例計算之面積以求能盡量符合使用土地現況為原則，並非恣意將臨大舍東路較高價值之土地分配予少數特定人。而分得臨大舍東路之共有人均長期住在系爭土地，例如大舍東路6號房屋所有人黃蔣鶴早於71年間購入系爭土地應有部分、大舍東路16號房屋所有人陳王麗珍早於89年間購入系爭土地應有部分、大舍東路18號房屋所有人賴邱連秀早於84年間購入系爭土地應有部分、大舍東路20號房屋所有人吳洪錦朔早於107年間購入系爭土地應有部分，及吳寶琪、吳隆儀使用之部分已如前述，業據其等陳述在卷，復有土地登記公務用謄本可考（見簡上卷三第493至495頁），衡酌當時購買房地之價格已對其使用位置之價值有所反應。是如單純依鑑定土地之市價完全補償受分配系爭土地南側即後方之人，無異於強令之前早已居住在北側臨大舍東路數十年之共有人以現今南北兩側間之價差再次購買系爭土地北側之土地，此種結果尚非合理。況且兩造長期將系爭土地作為居住使用，並非用於出租或出售牟利，則給予受分配價值較低者適當比例之補償已能兼顧共有人之利益及實質公平。是以，應以鑑定結果價格為基礎，乘以特定成數之比例，重新計算調整應補償之價差，以同時

兼顧分割後個別土地價值比例之差異程度及給予受分配後方土地之人合理補償。爰參酌兩造之意見後，認如原審判決亦依鑑定結果之35%計算為適當，故應以如附表二所示吳隆儀提出眾城不動產估價師事務所鑑定金額之35%之找補方案為可採（見簡上卷三第409頁）。

七、綜上所述，兩造共有系爭土地應依如本判決附表一、附圖四即岡山地政113年5月22日複丈成果圖方案一所示吳隆儀分割方案予以分割，並依如附表二所示眾城不動產估價師事務所鑑定之找補金額表之35%計算之補償方案補償（見簡上卷三第409頁）。原審判決命依陳冠妏之分割方案及城鄉不動產估價師聯合事務所鑑定之找補金額表之35%計算之補償方案，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄改判，為有理由，應由本院改判如主文第2項所示。

八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1 定有明文。又分割共有物本質上並無訟爭性，由本院斟酌何種分割方案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，故兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，故本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例分擔，爰判決如主文第3項所示，應由兩造按如附表一權利範圍欄所示比例負擔。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述、攻擊防禦方法，均核與判決結果無影響，爰不再逐一論述。

十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第一庭　審判長法　官　謝文嵐

法　官　陳淑卿

法　官　李俊霖

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　童郁惠

附表一：

吳隆儀方案分配表					
編號	共有人	權利範圍	應分得面積(m2)	分割方式：分割後取得之部分及面積(m2)	
1	黃蔣鶴	311/12000	105.36	單獨所有1136(9) 道路1136(4)共有	102.29
2	吳雲鵬	5000/40000	508.15	單獨所有1136(12) 道路1136(4)共有 宗祠1136(13)共有	548.61
3	吳隆儀	15584/90000	703.92	單獨所有1136(2) 單獨所有1136(15) 單獨所有1136(16) 道路1136(4)共有 宗祠1136(13)共有	665.57
4	賴邱連秀	1/36	112.92	單獨所有0000(0) 0000(0)共有 道路1136(4)共有	147.37
5	蘇月蘭	27700/120000	938.39	單獨所有1136(10) 單獨所有1136(11) 單獨所有1136(18) 單獨所有1136(19) 道路1136(4)共有	885.68
6	陳王麗珍	1/36	112.92	單獨所有1136(7) 道路1136(4)共有	121.71
7	吳寶琪	60934/360000	688.08	單獨所有1136(8) 單獨所有1136(17) 單獨所有136(21) 道路1136(4)共有 宗祠1136(13)共有	623.6
8	陳素蘭	246/10000	100	單獨所有1136(14) 道路1136(4)共有	72.82
9	余俊沅	1/12	338.77	單獨所有1136(1) 道路1136(4)共有	335.87
10	陳冠妏	148/120000	5.02	單獨所有1136(20)	36.44

				道路1136(4)共有	
11	吳洪錦朔	1/36	112.92	單獨所有1136(5) 1136(3)共有 道路1136(4)共有 宗祠1136(13)共有	178.09
12	吳順明	30/360	338.77	單獨所有1136 道路1136(4)共有 宗祠1136(13)共有	347.17
			4065.22		4065.22

附表二（依眾城不動產估價師事務所鑑定吳隆儀方案找補金額之35%計算之補償方案）：（出處見簡上卷三第409頁）

吳隆儀方案－－找補方式1（依第二審眾城不動產估價師鑑定的35%計算）

應付補償金額（元） 應收補償金額（元）			1 黃蔣鶴 314,395	2 吳雲鵬	3 吳隆儀	4 賴邱連秀 1,255,448	5 蘇月蘭	6 陳王麗珍 598,609	7 吳寶琪	8 陳素蘭	9 余俊沅 1,356,316	10 陳冠妏 363,713	11 吳洪錦朔 2,018,138	12 吳順明 1,542,596	合計應付補償金額（元） 7,449,215
1	黃蔣鶴														
2	吳雲鵬	1,993,356	84,130			335,949		160,183			362,940	97,327	540,039	412,788	1,993,356
3	吳隆儀	32,296	1,363			5,443		2,595			5,880	1,577	8,750	6,688	32,296
4	賴邱連秀														
5	蘇月蘭	4,153,724	175,308			700,045		333,788			756,289	202,808	1,125,325	860,160	4,153,723
6	陳王麗珍														
7	吳寶琪	292,592	12,349			49,312		23,512			53,274	14,286	79,269	60,591	292,593
8	陳素蘭	977,247	41,245			164,700		78,530			177,932	47,715	264,755	202,370	977,247
9	余俊沅														
10	陳冠妏														
11	吳洪錦朔														
12	吳順明														
合計應受補償金額（元）		7,449,215	314,395			1,255,449		598,608			1,356,315	363,713	2,018,138	1,542,597	7,449,215

註：本表係按第二審不動產估價報告書第9頁「4、各共有人間找補金額表（吳隆儀方案）」乘以35%計算。

附圖一：

岡山地政106年9月5日現況複丈成果圖（現況圖，出處見原審卷一第138頁）

附圖二：

岡山地政107年11月19日複丈成果圖（方案一：陳冠妏）（原審判決所採方案，出處見原審卷四第168頁）

附圖三：

岡山地政113年10月22日複丈成果圖（吳寶琪方案，出處見簡上卷二第265頁）

附圖四：

岡山地政113年5月22日複丈成果圖方案一（吳隆儀方案，出處見簡上卷二第143頁）