

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度簡上字第61號

上訴人 羅仲元

訴訟代理人 羅欣慧

被上訴人 呂樟

呂險

上一人

訴訟代理人 呂仁村

被上訴人 呂逢

呂永源

上一人

訴訟代理人 呂勝惠

被上訴人 呂三元

李呂玉女

呂玉雪

呂孟諺

兼上三人共同

訴訟代理人 呂吟謙

被上訴人 呂溪河

葉怡芳

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年2月17日本院朴子簡易庭111年度朴簡字第75號第一審判決提起上

01 訴，經本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 一、原判決廢棄。

04 二、兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○○段000○000地號土地應按
05 附表二即附圖三所示之方案為合併分割：即編號甲部分，面
06 積246.59平方公尺，分歸上訴人與被上訴人葉怡芳共同取
07 得，並各按應有部分2分之1比例保持共有；編號乙部分，面
08 積46.23平方公尺，分歸被上訴人呂險取得；編號丙部分，
09 面積46.23平方公尺，分歸被上訴人呂樟取得；編號丁部
10 分，面積61.64平方公尺，分歸被上訴人李呂玉女取得；編
11 號戊部分，面積61.64平方公尺，分歸被上訴人呂玉雪取
12 得；編號己部分，面積369.87平方公尺，分歸被上訴人呂永
13 源取得；編號庚部分，面積123.29平方公尺，分歸被上訴人
14 呂逢取得；編號辛部分，面積123.29平方公尺，分歸被上訴
15 人呂溪河取得；編號壬部分，面積123.29平方公尺，分歸被
16 上訴人呂三元取得；編號癸部分，面積125.23平方公尺，分
17 歸被上訴人呂孟諺取得；編號子部分，面積393.08平方公
18 尺，分歸被上訴人呂吟謙取得；編號丑部分，面積498.84平
19 方公尺，分歸被上訴人呂郭秀桃取得；編號寅部分，面積30
20 0.80平方公尺為道路，分歸兩造共同取得，並按如附表一
21 「分割後道路應有部分比例」欄所示之比例保持共有。

22 三、兩造就上述分割方法之土地差額相互找補金額，詳如附表四
23 所示。

24 四、第一、二審訴訟費用由兩造按如附表一所示之訴訟費用分擔
25 比例欄所示比例負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序方面：

28 被上訴人呂樟、呂逢、呂永源、呂三元、呂溪河、葉怡芳經
29 合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事
30 訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一
31 造辯論而為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、上訴人主張：

03 (一)、兩造共有坐落嘉義縣○○鄉○○○段000○000地號土地（重
04 測前各為嘉義縣○○鄉○○段000○00000地號，下稱系爭79
05 7、798地號土地），原審採被上訴人呂吟謙所提如嘉義縣朴
06 子地政事務所民國111年12月14日發給，收件日期文號111年
07 10月21日朴測土測字245500號複丈成果圖即附圖一之分割方
08 案（下稱附圖一方案），無非係考量將來因分割後土地及其
09 上建物不同人所生之訴訟糾紛，惟依如嘉義縣朴子地政事務
10 所110年12月8日複丈成果圖（下稱現況圖）所示編號A至G建
11 物，係起造於30年間，使用至今已有80年之久，且屋況陳
12 舊，遠已超過嘉義縣建築改良物耐用年數，其中編號C、E、
13 F係為倉庫及廁所，倘採上訴人於原審所提如嘉義縣朴子地
14 政事務所111年12月14日發給，收件日期文號111年10月21日
15 朴測土測字245400號複丈成果圖即附圖二之分割方案（下稱
16 附圖二方案），僅須拆除編號C、E、F微小部分倉庫及廁所
17 占用之土地作為道路使用；而被上訴人呂吟謙所提之附圖一
18 方案，上訴人與被上訴人葉怡芳所分得編號甲部分及被上訴
19 人呂逢、呂三元、呂溪河所分得編號乙、丁、戊部分，土地
20 呈長梯形且過於狹長又不方整，不利於將來土地發展之經濟
21 效用，亦須拆除被上訴人呂永源所有編號B之部分建物，而
22 上訴人所提附圖二方案分割後兩造各自取得之土地較方正，
23 不狹長；另原審認上訴人依附圖一方案分得編號甲部分與其
24 所有同段799地號土地（下稱系爭799地號土地）鄰接，將來
25 亦可整體開發，對上訴人並非全然不利，惟799地號土地屬
26 農牧用地，並非與系爭797、798地號土地同為乙種建築用
27 地。原審採用多數決，未以每個共有人公平為原則。

28 (二)、上訴人與被上訴人呂吟謙於原審所提之分割方案中，私設道
29 路編號寅部分均為單向出口，且長度超過35公尺，按嘉義縣
30 政府112年5月16日府經建字第1120001846號函，依建築技術
31 規則建築設計施工篇第3-1條規定，應設置汽車迴車道，惟

01 均未設置迴轉道，若以此分割後，將來恐無法合法申請建築
02 執照，因此原審所判之分割方案確有不妥，故上訴人依其原
03 審所提之附圖二方案為修改，重新劃設迴車道，另提出分割
04 方案，將私設道路編號寅部分設置長、寬各為9公尺之方形
05 迴車道，希望分割如嘉義縣朴子地政事務所112年9月20日發
06 給，收件日期文號112年7月17日朴測土測字160400號複丈成
07 果圖即附圖三之分割方案（下稱附圖三方案），俾利兩造所
08 分得土地將來能合法建築使用。

09 (三)、上訴人所提之附圖三方案，僅須拆除編號C、E、F老舊倉庫
10 及廁所，其經濟價值不高，且各共有人分得土地之面積、寬
11 深度尚稱合宜，分割後兩造各自取得之土地均屬完整，並較
12 方正，有利於土地之經濟效用，更可充分發揮土地之經濟價
13 值，亦符合土地分割之整體效益及共有人全體之利益，應屬
14 公允、適當之分割方案，且上訴人願意依翰基不動產估價師
15 事務所不動產估價報告書就附圖三方案鑑價結果如附表四所
16 示金額找補。另被上訴人葉怡芳同意與上訴人分割後保持共
17 有，並同意上訴人所提附圖三方案，而編號B建物北半部之
18 所有權人即被上訴人呂永源亦同意上訴人所提附圖三方案。

19 二、被上訴人主張：

20 (一)、被上訴人呂吟謙、李呂玉女、呂玉雪、呂孟諺：

21 1、系爭797、798地號土地上有多棟於30年間起造之建物，為祖
22 先辛苦建造之起家厝，目前屋況良好，尚在使用中，不同意
23 拆除建物，該等建物代表在地四大家族於當時即分配之土地
24 位置，被上訴人呂吟謙所提之分割方案係依原在地地主繼承
25 祖先分割協議及既有建物所在位置分割，亦為多數共有人認
26 同之最佳分割方案，使土地利用效益最大；而上訴人主張之
27 分割方案未考量土地使用現況及土地地上物之利用，若依上
28 訴人方案分割，將會拆除被上訴人呂吟謙與被上訴人呂孟諺
29 共有如現況圖所示編號E、F建物及被上訴人呂郭秀桃所有編
30 號C建物，被上訴人呂吟謙所分配之土地上有被上訴人呂溪
31 河、呂永源家族所居住之編號B建物，將來勢必會衍生拆屋

01 還地之糾紛，上訴人方案若需原生地主先拆除自己現居住之
02 建物，然後再分到旁邊較為方正之土地，則有何意義，故不
03 同意上訴人所提之分割方案。

04 2、上訴人與被上訴人葉怡芳係經法院拍賣取得系爭797、798地
05 號土地應有部分，為外地人來此購地，且上訴人取得應有部
06 分後即對其前手呂榮輝之姊姊呂金蘭提出拆屋還地訴訟（鈞
07 院109年度簡上字第8號），於該案主張「上訴人經拍賣取得
08 系爭土地持分，依法應承接前手，接受家族默認於分管位
09 置」，可見上訴人取得應有部分時默認分管位置，如今上訴
10 人所提分割方案又捨棄原默認之分管位置，挑選上訴人自己
11 喜歡之位置，無視原在地土地所有權人之權益，又衍生更多
12 拆屋還地之衝突，其動機不可取。

13 3、上訴人所提分割方案雖與其所有嘉義縣○○鄉○○○段000
14 地號土地相連，但為L型土地格局，且過於狹長並不利使
15 用；反觀被上訴人呂吟謙所提分割方案，上訴人分配土地位
16 置與上開799地號土地相鄰，更為方正，且上開799地號土地
17 雖屬農牧用地，但將來可整體開發，確實對上訴人有利，且
18 僅拆除編號B建物一處牆角及部分雨遮，為拆除既有建物最
19 少之方案，應屬合理分割方案。

20 4、因被上訴人呂吟謙於原審所提之分割方案私設道路編號寅部
21 分係單向出口，且長度超過35公尺，依規定應設置車道及同
22 意增設迴車道之規劃，方得合法申請建築執照，故按原審所
23 提附圖一方案修改，分割方法如嘉義縣朴子地政事務所112
24 年9月20日發給，收件日期文號112年7月19日朴測土測字162
25 700號複丈成果圖即附圖四之分割方案（下稱附圖四方
26 案），因土地價值不大，認為不用鑑價找補。又被上訴人呂
27 樟、呂險、呂郭秀桃、李呂玉女、呂玉雪、呂吟謙、呂溪
28 河、呂孟諺等8人均出具合併分割同意書，且同意依被上訴
29 人呂吟謙所提之附圖四方案分割，即附圖四方案為多數人一
30 致認同之分割方案，亦不再造成拆屋還地之糾紛。

31 5、依翰基不動產估價師事務所不動產估價報告書之鑑價結果，

被上訴人呂吟謙所提之附圖四方案總價為新臺幣（下同）14,826,309元，而上訴人所提附圖三方案總價為14,773,795元，可見依鑑價結果附圖四方案對全體共有人較有利。若採上訴人所提附圖三方案，將拆除使用中之被上訴人呂郭秀桃所有編號C及被上訴人呂吟謙、呂孟諺共有編號E之農具倉庫及被上訴人呂吟謙、呂孟諺共有編號F之廁所，倘判決此方案，則其他共有人應補償編號C、E、F所有權人重置費用約220萬元。

(二)、被上訴人呂險、呂郭秀桃：同意被上訴人呂吟謙所提之附圖四方案。

(三)、被上訴人呂樟、呂溪河：雖未於言詞辯論期日到場，惟提出土地合併分割同意書，同意被上訴人呂吟謙所提之附圖四方案。

(四)、被上訴人葉怡芳（兼受告知人即抵押權人）：同意分割後與上訴人繼續維持共有，並同意上訴人所提之附圖三方案。

(五)、被上訴人呂永源：同意上訴人所提之附圖三方案。

(六)、被上訴人呂逢、呂三元均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、原審對於上訴人之請求，判決兩造共有系爭797、798地號土地應予合併分割，分割方法如附圖一方案，惟上訴人不服提起上訴，上訴人於本院上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)兩造共有系爭797、798地號土地准予合併分割，分割方法如附圖三方案即編號甲部分，面積246.59平方公尺，分歸上訴人與被上訴人葉怡芳共同取得，並各按應有部分2分之1比例保持共有；編號乙部分，面積46.23平方公尺，分歸被上訴人呂險取得；編號丙部分，面積46.23平方公尺，分歸被上訴人呂樟取得；編號丁部分，面積61.64平方公尺，分歸被上訴人李呂玉女取得；編號戊部分，面積61.64平方公尺，分歸被上訴人呂玉雪取得；編號己部分，面積369.87平方公尺，分歸被上訴人呂永源取得；編號庚部分，面積123.29平方公尺，分歸被上訴人呂逢取得；編號辛部分，面積123.29平方

公尺，分歸被上訴人呂溪河取得；編號壬部分，面積123.29平方公尺，分歸被上訴人呂三元取得；編號癸部分，面積125.23平方公尺，分歸被上訴人呂孟諺取得；編號子部分，面積393.08平方公尺，分歸被上訴人呂吟謙取得；編號丑部分，面積498.84平方公尺，分歸被上訴人呂郭秀桃取得；編號寅部分，面積300.80平方公尺為道路，分歸兩造共同取得，並按如附表一「分割後道路應有部分比例」欄所示之比例保持共有。(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則答辯聲明：被上訴人呂吟謙、李呂玉女、呂玉雪、呂孟諺、呂險、呂郭秀桃、呂樟、呂溪河依附圖四方案分割，分割方法如附圖四方案即編號甲部分，面積252.07平方公尺，分歸上訴人與被上訴人葉怡芳共同取得，並各按應有部分2分之1比例保持共有；編號乙部分，面積126.04平方公尺，分歸被上訴人呂逢取得；編號丙部分，面積378.11平方公尺，分歸被上訴人呂永源取得；編號丁部分，面積126.04平方公尺，分歸被上訴人呂三元取得；編號戊部分，面積126.04平方公尺，分歸被上訴人呂溪河取得；編號己部分，面積47.26平方公尺，分歸被上訴人呂樟取得；編號庚部分，面積47.26平方公尺，分歸被上訴人呂險取得；編號辛部分，面積63.02平方公尺，分歸被上訴人李呂玉女取得；編號壬部分，面積63.02平方公尺，分歸被上訴人呂玉雪取得；編號癸部分，面積509.95平方公尺，分歸被上訴人呂郭秀桃取得；編號子部分，面積128.02平方公尺，分歸被上訴人呂孟諺取得；編號丑部分，面積401.84平方公尺，分歸被上訴人呂吟謙取得；編號寅部分，面積251.35平方公尺為道路，分歸兩造共同取得，並按如附表一「分割後道路應有部分比例」欄所示之比例保持共有。被上訴人呂永源、葉怡芳依附圖三方案分割。

四、本院判斷：

- (一)、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。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，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。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。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項及第824條第1項、第2項第1款、第4項分別定有明文。次按共有物分割之方法，法院斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質價格等，本有自由裁量之權，共有人訴請分割共有物，其聲明不以主張分割之方法為必要，即令有所主張，法院亦不受其主張之拘束，不得以原告所主張之方法為不當，而為駁回分割共有物之訴之判決。是原告所主張之分割方法，僅供法院參考而已，設未採其所主張之方法，亦非其訴一部分無理由，故毋庸為部分敗訴之判決（參最高法院69年度第8次民事庭會議決議(二)）。

又按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之；民法第824條第5項、第6項定有明文。經查，兩造共有系爭797、798地號土地、系爭797、798地號土地並無不能分割之情事，兩造亦無不分割之特約，又無法達成協議分割之共識，且系爭797、798地號土地屬乙種建築用地，而同意合併分割之共有人及其應有部分合計均過半數，有系爭797、798地號土地登記謄本、土地合併分割同意書可證(原審卷一第43-59頁、本院卷一第413-459頁)，是上訴人請求合併分割系爭797、798地號土地，自屬有據。

(二)、另按分割共有物，以消滅共有關係為目的。法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割

(如為道路)或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第1831號判決、96年度台上字第108號判決意旨參照）。又裁判上定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

- (1)、系爭797、798地號土地東臨嘉義縣○○鄉○○○段000○000○000○000地號土地，北邊臨嘉義縣○○鄉○○○段000地號土地，南側有一巷道，且系爭797、798地號土地，除了編號A為鐵皮工寮、編號B為磚造平房及樓房、編號C、D、E、G為磚造平房、編號F為廁所外，餘皆為空地，此有現況圖、現場照片（見原審卷一第93頁、本院卷一第31頁）可憑，並經原審至現場勘驗屬實，製有勘驗筆錄附卷可稽，堪認各共有人就系爭797、798地號土地現占有使用情形如現況圖所示。
- (2)、按私設通路為單向出口，且長度超過35公尺者，應設置汽車迴車道。迴車道視為該通路之一部分，其設置標準依左列規定：一、迴車道可採用圓形、方形或丁形。二、通路與迴車道交叉口截角長度為4公尺，未達4公尺者以其最大截角長度為準。三、截角為三角形，應為等腰三角形；截角為圓弧，其截角長度即為該弧之切線長。前項私設通路寬度在九公尺以上，或通路確因地形無法供車輛通行者，得免設迴車道；建築技術規則建築設計施工編第3-1條定有明文。查系爭797、798地號土地對外通路位於系爭797地號土地南側，土地上私設通路為單向出口。依上開規定，自應設置迴車道，此對兩造使用系爭797、798地號土地亦均有必要。原審所採之附圖一分割方案中，方案並未設置迴轉道，難認妥適，自不宜採納，而兩造於本院所提如附圖三、四所示之分割方案，均有設置迴車道，合先敘明。

01 (3)、就本件之分割方法，上訴人、被上訴人葉怡芳、呂永源主張
02 採用如附表二即附圖三所示分割方法；被上訴人呂吟謙、李
03 呂玉女、呂玉雪、呂孟諺、呂險、呂郭秀桃、呂樟、呂溪河
04 主張採用附圖四分割方法。上訴人所提出如附表二即附圖三
05 所示之分割方案，各共有人分得之土地，整體而言，大致方
06 正，使用經濟效益較高；而被上訴人呂吟謙、李呂玉女、呂
07 玉雪、呂孟諺所提如附表三即附圖四所示分割方案，分割後
08 土地之整體價值雖為最高，然該分割方案編號甲、乙、丙、
09 丁、戊土地均呈現狹長型，不利於分得編號甲、乙、丙、
10 丁、戊土地之共有人，而僅對分得編號庚、癸部分之被上訴
11 人呂險、呂郭秀桃等2人因可兩面臨路較為有利；又被上訴
12 人呂吟謙、李呂玉女、呂玉雪、呂孟諺固主張如採取附表二
13 即附圖三之方案，將造成編號B磚造平房及樓房遭拆除，住
14 戶無處可居云云，然查目前居住於編號B磚造平房及樓房之
15 住戶，除被上訴人呂永源、呂溪河為系爭797、798地號土地
16 共有人外，其餘住戶均非系爭797、798地號土地共有人，而
17 被上訴人呂永源乃主張附表二即附圖三之分割方案，雖被上
18 訴人呂溪河主張附表三即附圖四之分割方案，然姑不論依附
19 表二即附圖三或附表三即附圖四分割方案，因被上訴人呂溪
20 河居住於編號B磚造平房及樓房南側，上開二方案就該部分
21 建物所坐落之土地均非完全分配與被上訴人呂溪河，是被上
22 訴人呂溪河以為其日後居住為由，主張附表三即附圖四之方
23 案，亦與實情不符。又若採上訴人所提附表二即附圖三方
24 案，固將拆除被上訴人呂郭秀桃所有編號C磚造平房一角及
25 被上訴人呂吟謙、呂孟諺共有編號E之農具倉庫及被上訴人
26 呂吟謙、呂孟諺共有編號F之廁所，然編號C磚造平房、編號
27 E之農具倉庫、編號F之廁所均為老舊磚造建物，或僅為倉庫
28 使用，並無人居住，業經原審勘驗屬實，並有現況圖、及現
29 場相片可稽，將此部分設為道路，由共有人依附表一之分割

01 後道路應有部分比例維持共有，縱須拆除前述老舊建物，損
02 害不大。被上訴人呂吟謙、李呂玉女、呂玉雪、呂孟諺抗辯
03 附表二即附圖三方案將拆除被上訴人呂郭秀桃所有編號C磚
04 造平房一角及被上訴人呂吟謙、呂孟諺共有編號E之農具倉
05 庫及被上訴人呂吟謙、呂孟諺共有編號F之廁所，形成巨大
06 損失云云，與事實不符，顯非可採。

07 (4)、綜合上情，本院認如附表二即附圖三所示之分割方法，較之
08 原判決附圖一之分割方案，較為公平妥適。

09 (三)、又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
10 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
11 有明文。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
12 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
13 人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其
14 價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。又原物分割而
15 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
16 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
17 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
18 部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物
19 應有部分互相移轉之本旨（最高法院57年台上字第2117號、
20 85台上2676號判決意旨參照）。

21 (四)、本件系爭797、798地號土地，依如附表二即附圖三所示之分
22 割方法分割後，兩造所分得之土地地形個別條件仍有差異，
23 其經濟效益及價值尚有區別，依上開說明，自有以金錢互為
24 補償之必要。本件系爭797、798地號土地，依如附表二即附
25 圖三所示之分割方法分割後，兩造所分得之土地價值較其原
26 應有部分土地價值互有增減，或不能按其原應有部分受分
27 配；依上開說明，自有以金錢互為補償之必要。經查：

28 (1)、本院囑託翰基不動產估價師事務所鑑定，經其提出估價報告
29 （外放）供參。估價師至現場履勘後，依不動產估價技術規
30 則第21條採比較法及土地開發分析法進行評估，並以國內經

01 濟情勢分析、景氣指標、區域環境、交通地理位置、鄰近土
02 地建物利用、鄰近交通運輸、產業活動、未來發展趨勢、不
03 動產市場概況、影響價格之個別因素分析、土地利用等因素
04 綜合研判，逐筆估算上開分割方案分割後各宗土地價值，並
05 據以計算各共有人應有部分價值與分配價值之找補金額，詳
06 如附表四所示。上開估價報告，鑑定人具專業不動產估價師
07 之資格，鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無違
08 反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，認
09 上開鑑定報告，應堪採信。

10 (2)、依前述說明，系爭797、798地號土地分割以如附表二即附圖
11 三所示之分割方法，最為公平妥適，依該方案分割後，如附
12 表四所示之「應補償人」受超額分配；「應受補償人」則受
13 分配不足，故兩造就系爭土地應互為找補金額如附表四所
14 示。

15 五、末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
16 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
17 分割而受影響。但下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
18 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已
19 參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
20 加，民法第824條之1第1、2項定有明文。又關於抵押權移存
21 於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書
22 各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲
23 明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知(最高法院112
24 年度台上字第213號判決意旨參照)。經查，系爭797、798地
25 號土地之共有人即上訴人羅仲元將其應有部分設定抵押權予
26 葉怡芳，有土地登記謄本可證，葉怡芳為共有人之一且同意
27 分割，依前揭規定，其抵押權僅存於上訴人羅仲元所分得土
28 地之部分，附此敘明。

29 六、綜上所述，本院審酌系爭797、798地號土地之地形、位置、
30 交通狀況、使用現狀、整體經濟效益、共有人之利益及意願

等情，認系爭797、798地號土地合併分割，並以如附表二即附圖三所示之分割方法及兩造應提供補償或應受補償金額如附表四所示，應屬適當。原審所採之分割方法，即無可維持。上訴意旨指摘原判決之分割方法為不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判如主文第二、三、四項所示。

七、末按因共有物分割，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。本件係因分割共有物而涉訟，實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件之訴訟費用，由兩造依附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示之比例分擔，始為公平。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據，經核均認不足以影響本判決之結果，無再一一詳予論駁之必要，併此敘明。

九、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385條第1項前段、第450條、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
民事第一庭審判長法官 黃佩韻
法官 陳美利
法官 陳婉玉

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
書記官 方澄晴

附表一：

編號	共有人	應 有 部 分 比 例		訴訟費用分擔比例	分割後道路應有部分比例
		797地號	798地號		
1	呂樟	1/48	1/48	5250/252002	5250/252002

(續上頁)

01

2	呂險	1/48	1/48	5250/252002	5250/252002
3	呂逢	1/18	1/18	14000/252002	14000/252002
4	呂永源	1/6	1/6	42000/252002	42000/252002
5	呂郭秀桃	25/96	19/96	56645/252002	56645/252002
6	呂三元	1/18	1/18	14000/252002	14000/252002
7	李呂玉女	1/36	1/36	7000/252002	7000/252002
8	呂玉雪	1/36	1/36	7000/252002	7000/252002
9	葉怡芳	1/18	1/18	14000/252002	14000/252002
10	羅仲元	1/18	1/18	14000/252002	14000/252002
11	呂溪河	1/18	1/18	14000/252002	14000/252002
12	呂吟謙	38/192	31/192	44636/252002	44636/252002
13	呂孟諺		19/192	14221/252002	14221/252002

02

附表二：附圖三方案（上訴人所提之方案）

03

編號	分得人	應分配面積 (平方公尺)	分配位置	實際分配面積 (平方公尺)	道路分配面積 (平方公尺)	備註
1	葉怡芳	140	甲	246.59	33.41	各按應有部分 2分之1比例保 持共有
2	羅仲元	140				
3	呂險	52.50	乙	46.23	6.27	
4	呂樟	52.50	丙	46.23	6.27	
5	李呂玉女	70	丁	61.64	8.36	
6	呂玉雪	70	戊	61.64	8.36	
7	呂永源	420	己	369.87	50.13	
8	呂逢	140	庚	123.29	16.71	
9	呂溪河	140	辛	123.29	16.71	
10	呂三元	140	壬	123.29	16.71	
11	呂孟諺	142.21	癸	125.23	16.98	
12	呂吟謙	446.36	子	393.08	53.28	
13	呂郭秀桃	566.45	丑	498.84	67.61	
	全體共有人		寅	300.80		全體共有人按 如附表一「分 割後道路應有 部分比例」欄 所示之比例保 持共有(道路)
合 計		2520.02		2520.02	300.80	

01
02

附表三：附圖四方案（被上訴人呂吟謙所提之方案）

編號	分得人	應分配面積 (平方公尺)	分配位置	實際分配面積 (平方公尺)	道路分配面積 (平方公尺)	備註
1	葉怡芳	140	甲	252.07	27.93	各按應有部分 2分之1比例保 持共有
2	羅仲元	140				
3	呂逢	140	乙	126.04	13.96	
4	呂永源	420	丙	378.11	41.89	
5	呂三元	140	丁	126.04	13.96	
6	呂溪河	140	戊	126.04	13.96	
7	呂樟	52.50	己	47.26	5.24	
8	呂險	52.50	庚	47.26	5.24	
9	李呂玉女	70	辛	63.02	6.98	
10	呂玉雪	70	壬	63.02	6.98	
11	呂郭秀桃	566.45	癸	509.95	56.50	
12	呂孟諺	142.21	子	128.02	14.19	
13	呂吟謙	446.36	丑	401.84	44.52	
	全體共有人		寅	251.35		全體共有人按 如附表一「分 割後道路應有 部分比例」欄 所示之比例保 持共有(道路)
合 計		2520.02		2520.02	251.35	

03
04

附表四：附圖三方案各共有人間互相找補之金額（新臺幣）

應受補償人	應補償人補償金額					受補償金額 合計
	呂樟	呂險	呂郭秀桃	李呂玉女	呂吟謙	
呂逢	90元	625元	24,129元	120元	9,897元	34,861元
呂永源	364元	2,541元	97,987元	486元	40,191元	141,569元
呂三元	90元	626元	24,129元	119元	9,897元	34,861元
呂玉雪	29元	203元	7,819元	38元	3,207元	11,296元
葉怡芳	26元	183元	7,040元	35元	2,888元	10,172元
羅仲元	26元	183元	7,040元	35元	2,888元	10,172元
呂溪河	90元	625元	24,129元	120元	9,897元	34,861元
呂孟諺	59元	411元	15,867元	79元	6,508元	22,924元

(續上頁)

01

應補償金額	774元	5,397元	208,140元	1,032元	85,373元	300,716元
合計						

02

附表五：附圖四方案各共有人間互相找補之金額（新臺幣）

03

應受補償人	應補償人補償金額				受補償金額 合計
	呂險	呂郭秀桃	李呂玉女	呂吟謙	
呂樟	48元	1,525元	23元	670元	2,266元
呂逢	918元	29,470元	424元	12,960元	43,772元
呂永源	1,169元	37,536元	540元	16,507元	55,752元
呂三元	918元	29,470元	424元	12,960元	43,772元
呂玉雪	195元	6,249元	90元	2,748元	9,282元
葉怡芳	1,446元	46,461元	669元	20,432元	69,008元
羅仲元	1,446元	46,461元	669元	20,432元	69,008元
呂溪河	918元	29,470元	424元	12,960元	43,772元
呂孟諺	128元	4,116元	59元	1,810元	6,113元
應補償金額 合計	7,186元	230,758元	3,322元	101,479元	342,745元