臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上更二字第4號

上　訴　人　余慶城
　　余慶福
　　余慶祥
　　余文弼
　　余宗達
　　余俊璋
　　余智翔
　　余春榮
　　余友文
　　余孫玉枝
　　劉宏騰
　　余秉利
　　余孟芳
共　　同
訴訟代理人　蘇文斌律師
複 代理 人　許婉慧律師
上　訴　人　方信淵
訴訟代理人　王正宏律師
上　訴　人　張朱利
訴訟代理人　吳復興
　　唐光義律師
上　訴　人　蔡調清
　　余金印
　　余莊惠絨
　　余清玉
兼 上一 人
訴訟代理人　余擇仁
000000000000000000
上　訴　人　余金宗

余益濱
余天福
余育欣
余育庭
陳立崇即余金土、余緄太、余雅琪、余惠田、蕭玉
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
余文仕
余國慶即余同泰之承受訴訟人
000000000000000000
余寶江
兼 上一 人
訴訟代理人　余寶興
上　訴　人　余央
吳余束枝
余秋琴即余孫金碖承受訴訟人、余依庭、余秋香、
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　余素花
上　訴　人　吳壽山
余國上
余辰男
余保家
宋秀閏
余岳駿
余榮輝
000000000000000000
余麗正
000000000000000000

柯翠桃
余嘉進
余嘉慶
0000000000000000
余方呈（原名余淑芬）
0000000000000000
余親福
余建信
余紹彰
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
李水樹
上　一　人
訴訟代理人　楊昌禧律師
上　訴　人　余瑞堂
余昭遠
林麗金
余光久
0000000000000000
上　一　人
訴訟代理人　余孟芳
上　訴　人　余順義
林余美
余寶玉
余金貴
余桂美
余邦雄
陳建勳即余宗仁之承當訴訟人
0000000000000000
余志訓即余滄德之承受訴訟人

上　訴　人　余婉瑜即余健雄之承受訴訟人

　　余婉瑋即余健雄之承受訴訟人

　　余婉瑟即余健雄之承受訴訟人

　　余婉慈即余健雄之承受訴訟人

　　余幸倫即余健雄之承受訴訟人

　　余俊彥即余國文、余謝玉梅之承當訴訟人

被 上訴 人　余良元

訴訟代理人　王琦媗

　　余奕玄

被 上訴 人　蔡金榮

　　蔡金和

參　加　人　陳玉玲

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國96年7月27日臺灣高雄地方法院85年度訴字第2395號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於114年4月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於分割方法暨訴訟費用之裁判（確定部分除外）均廢棄。

二、兩造就坐落高雄市○○區○○段000地號土地依附圖方案五之一及附表二所示方法分割；附圖編號2、64、64-1至5、6

5、66所示道路由兩造按附表一所示應有部分共有。

三、附表三「應補償人」欄所示之人應各給付「應收補償人」欄所示之人如該表所示補償金額。

四、第一審（除確定部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

一、本件為分割共有物之訴訟，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，上訴人宇○○、ｅ○○、余同泰（即Ｇ○○之被繼承人）、余居忠（即Ｙ○○之被繼承人）、余萬乘（即丙○○、癸○○、子○○之被繼承人）、余水林（即亥○○、Ｃ○○之被繼承人）、卯○○、余金全（即Ｎ○○○之被繼承人）、Ｌ○○、酉○○、Ｖ○○提起上訴，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，效力及於同造之其餘共有人，爰將之併列為上訴人（下逕稱姓名）。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決意旨參照），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更。查，被上訴人起訴聲明原為：兩造所共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地（重測前為同區○○○段○○○-○地號，下稱系爭土地）准予分割如原判決附表所示分割方案三所示；嗣於本院審理時就分割方案變更為兩造共有系爭土地，依本院105年度重上更㈠字第13號判決（下稱更一審判決）附圖一方案五分割（按：即為本院判決附圖方案五之一，如後論，為便於釐清兩造各自主張，仍先稱更一審判決

附圖一方案五）。被上訴人變更請求分割方案，雖與原起訴聲明不同，揭諸上開法律規定及說明，核屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上之陳述，非屬訴之變更。

三、又提起分割共有物之訴，參與分割之當事人，以共有人為限。請求分割之共有物，如為不動產，共有人之應有部分各為若干，以土地登記總簿登記者為準。本件上訴人提起上訴後，訟爭土地因查悉下列情形，進此確認共有人變動情形如下：

㈠承受訴訟部分【繼承人均已辦畢繼承登記，有戶籍謄本及土地登記第一類謄本可參（見更一審卷㈢第20至39頁，本院外放卷），茲經其等聲明承受訴訟或由本院裁定命承受訴訟（本院卷一第157頁、第178頁，卷二第283頁，卷四第207至208頁）】：

1.余春吉於96年7月28日死亡，戊○○、D○○為繼承人。

2.余賢一於98年4月15日死亡，黃○○為繼承人。

3.余居忠於99年1月4日死亡，Y○○為繼承人。

4.蔡調木於99年7月28日死亡，d○○為繼承人。

5.余新興於99年8月1日死亡，地○○為繼承人。

6.余大和於101年1月22日死亡，P○○為繼承人。

7.余萬乘於101年2月22日死亡，丙○○、癸○○、子○○為繼承人（癸○○、子○○代位余天珍繼承）。

8.余水凜於101年10月17日死亡，余惠田為繼承人。

9.余聰瀛於102年11月3日死亡，辰○○為繼承人。

10.余金龍於103年1月16日死亡，余劉夜、ａ○○、Ｚ○○、余吳束枝、庚○為繼承人。

11.余東川於104年3月17日死亡，丁○○為繼承人。

12.余文源於104年12月6日死亡，蕭玉美為繼承人。

13.余金全於104年3月12日死亡，N○○○為繼承人。

14.余崑於104年3月25日死亡，B○○○為繼承人。

15.余水林於105年4月25日死亡，亥○○、C○○為繼承人。

16.余同泰於109年8月23日死亡，G○○為繼承人。

17.余孫金碖於108年12月2日死亡，A○○、余依庭、余秋香、蔡余金蓮、E○○為繼承人。
18.余滄德於109年10月12日死亡，壬○○為繼承人。
19.余健雄於110年2月22日死亡，J○○、I○○、K○○、H○○、未○○為繼承人。
㈡承當訴訟部分：
1.吳億進將應有部分1185/18452移轉登記予ｉ○○所有。
2.余水木將應有部分157/14000移轉登記予余國文所有，另將應有部分78/14000移轉登記予余謝玉梅所有；後余國文、余謝玉梅再移轉前開應有部分予天○○。
3.蔡調木將應有部分133/28000移轉登記予ｄ○○所有。
4.余兼雄將應有部分101/14000移轉登記予O○○所有。
5.余五郎將應有部分101/14000移轉登記予乙○○所有。
6.余聰輝將應有部分各195/28000移轉登記予ｎ○○、ｏ○○所有，將應有部分152/14000移轉登記予丑○○所有。
7.余劉夜將應有部分各309/140000移轉登記予ａ○○、Ｚ○○所有。
8.余登前將應有部分各367/28000移轉登記予余雅琪、午○○所有。
9.黃蔡玉春、余坤山分將應有部分133/18452 、867/56000移轉登記予甲○○所有。
10.ｋ○○買受余茂夫應有部分202/14000、余雅琪（即前開8.所述）、余惠田（即原審共同被告余水凜之承受訴訟人）、蕭玉美（即原審共同被告余文源之承受訴訟人）應有部分1099/28000，買受余緄太（即原審共同被告余繁光於原審審理程序中死亡，由余緄太、余坤山、余金土、余景元繼承之承受訴訟人）應有部分867/56000，買受余金土應有部分867/56000。
11.余景元應有部分867/56000遭拍賣，由余金土拍定取得，余金土再出賣該應有部分予ｋ○○。
12.余依庭、余秋香、蔡余秋蓮、E○○各將應有部分43/10500

移轉登記予Ａ○○。

13.余宗仁將應有部分118/14000移轉登記予ｌ○○。

㈢按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，除該第三人經兩造同意，聲請代當事人承當訴訟，或由法院以裁定許其承當訴訟外，於訴訟無影響，觀諸民事訴訟法第254條第1項、第2項規定可明。是分割共有物訴訟繫屬中，共有人將其應有部分移轉登記予第三人（含其他共有人），該受移轉登記之第三人倘未經合法承當訴訟，本於當事人恆定原則，移轉人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為而受分配，法院亦應按原共有關係為共有物之分割（最高法院110年度台上字第2060號判決意旨參照）。戊○○於109年11月6日將應有部分361/28000售與並移轉登記予Ｄ○○（見本院卷二第375至400頁），戊○○雖已非共有人（見本院外放卷之土地登記謄本），Ｄ○○既未聲明承當訴訟，基於當事人恆定原則，仍列戊○○為本件當事人。

四、上訴人ｐ○○、Ｎ○○○、戊○○、Ｄ○○、丙○○、癸○○、子○○、ｋ○○、丁○○、Ｇ○○、庚○、ｂ○○○、ｃ○○、Ｆ○○、寅○○、宇○○、午○○、Ｘ○○、ｈ○○、Ｒ○○、Ｓ○○、己○○、Ｗ○○、宙○○、Ｍ○○、黃○○、ｇ○○、辛○○、Ｐ○○、ｆ○○、Ｙ○○、亥○○、Ｃ○○、卯○○、ｌ○○、壬○○、Ｊ○○、Ｉ○○、Ｋ○○、Ｈ○○、未○○、天○○，及被上訴人ｎ○○，均經合法通知均未於言詞辯論其日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場之被上訴人及上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表（下稱附表）一「應有部分」欄所示。兩造就該土地並無不分割之約定，亦無法令規定不能分割之情事，惟無法協議分割，爰聲明求為判決：依更一審判決附圖一方案五分割。

二、上訴人方面（其中如前開「甲、四」所載之上訴人及被上訴

人雖未於言詞辯論期日到場，惟依曾到場之陳述或書狀則分以）：

㈠U○○以次13人：多數共有人均同意依更一審判決附圖一方案五分割，依該方案所繪製6米道路；且依多數共有人之共識，該道路均往ｉ○○所分得土地方向拓寬，雖有拆除ｉ○○、甲○○部分建物，然多數為圍牆且影響之共有人為少數，可使多數共有人之土地獲得可以建築之利用，使土地經濟效益最大化。另大邑不動產估價師事務所估價報告書（下稱大邑估價報告）鑑定金額雖較貼近現價，然鑑價找補金額仍屬過高，應以公告現值找補較為合理等語。

㈡甲○○：同意按更一審判決附圖一方案五分割，依建築法規規定，附圖一編號64部分道路路寬應為6米，然應重新鑑定找補金額等語。

㈢ｉ○○：同意按更一審判決附圖一方案五分割，ｉ○○分得編號34之部分圍牆被拆除，未拆到建物；惟因ｉ○○所分得土地原即臨大舍東路而有通路，該方案所分割6米道路使用價值有限，不應與其他共有人共同分擔道路面積；又顏宗信建築師僅採比較法推算勘估土地價格，而非兼採兩種以上估價方法，有違不動產估價技術規則第14條規定等語。

㈣ｅ○○：同意按更一審判決附圖一方案五分割，及更一審判決認定找補金額，不同意大邑估價報告鑑定金額。依高雄市政府工務局函覆編號64道路寬度最少應為6公尺，否系爭土地將無法申請建築，對共有人更不利；測量編號64道路時，已慮及是否會拆到現有建物，向東拓寬僅會拆到ｉ○○(編號34)圍牆及甲○○(編號34-1）部分建物，ｅ○○依協議書將對ｉ○○補償；又編號64號道路於東西向應往南拓寬，因該處房子大多已經倒塌，僅編號40（Ａ○○）之建物尚有居住等語。

㈤辛○○：辛○○分得編號50-2，所面臨之土地為大舍段441地號，並非分割後編號65道路，並無雙面臨路，大邑估價報告鑑價基礎有誤等語。

㈥Q○○：同意依更一審判決所採附圖一方案五分割，並將編號64之道路拓寬為6公尺，Q○○所分得編號39之建物雖遭拆除，然對於土地利用有利，該道路於往東側(即往編號34、34-1)拓寬為6公尺，但轉彎為東西向處則是希望從道路中心線往兩側拓寬較為公平，現係依現況往南拓寬等語。

㈦W○○：W○○分得更一審判決附圖一方案五編號18，另與宙○○共有編號20，編號18、20並未相鄰接，大邑估價報告將編號18全部、20持分1/2合併估價，並不合理。W○○係建屋自住，大邑估價報告以「土地開發分析法」為鑑定方法，並不適當等語。

㈧T○○：同意按更一審判決附圖一方案五分割，然T○○分得該附圖一編號10、14、15土地，並未全部相鄰，合併估價並不合理。多數共有人建屋自住，大邑估價報告以「土地開發分析法」為鑑定方法，並不適當等語。

㈨G○○、A○○、壬○○、P○○、ｆ○○、寅○○、X○○、F○○（下稱G○○等8人）：依更一審判決方案五劃設6米道路將致多數共有人房屋遭拆除，如共有人日後欲開發使用，應向其他共有人購買土地以劃設6米道路，而非所有共有人分攤道路面積等語。

㈩A○○另補充：同意依更一審判決附圖一方案五分割。本件係聲請土地分割非聲請基地建築，應依現況分割，不再劃設6米道路，編號64道路往南拓寬6公尺，將致A○○所分得編號40現居住房屋遭拆除等語。

㈠壬○○另補充：同意按更一審判決附圖一方案五分割，但大邑估價報告鑑定找補金額過低，因壬○○分得土地變成畸零地等語。

㈡ｄ○○：同意按更一審判決附圖一方案五分割，宋秀潤分得編號3最沒有價值，卻要依比例與其他共有人分攤6米道路面積，並不合理等語。

㈢ｐ○○：同意按更一審判決附圖一方案五分割。

㈣V○○、酉○○、N○○○、L○○（下稱V○○等4

人）：不同意按更一審判決附圖一方案五分割，該方案之編號5土地為不規則形狀，增將來建築困難，並影響該土地之利用價值，希依更一審判決附圖二方案四分割，並以顏宗信建築師之鑑定報告定找補金額等語。酉○○、Ｖ○○另補充：本案係為土地分割而非申請建築執照，如果將來要建築房屋申請執照，自行退縮即可，無必要將編號64道路劃設為6米等語。

㈤ｍ○○：同意更一審判決附圖一方案五分割，惟ｍ○○無資力可為補償，ｍ○○於65年12月31日向原共有人余崑購買土地應有部分及其上建物，該建物及圍牆迄今未曾改變其位置，以建物占用土地之面積予以分割後，竟需補償其他共有人高額款項，顯有不當等語。

㈥Ｂ○○○：同意依更一審判決附圖一方案五分割，惟顏宗信建築師鑑定報告所鑑認找補金額不合理等語。

㈦玄○○、戊○○、巳○○、ａ○○、Ｚ○○、卯○○、宇○○、丙○○、癸○○、子○○、亥○○、Ｃ○○、ｈ○○等人雖未於最後言詞辯論期日到場，惟依曾於本院更一審到場之陳述或書狀則以：同意依更一審判決附圖一方案五分割等語。

㈧其餘上訴人或同意原審判決分割方案或未表示意見。另參加人即抵押權人ｊ○○為輔助申○○參加訴訟，但未為任何陳述。

三、原審判決結果及本件上訴、答辯聲明：

㈠被上訴人原審之聲明：兩造共有訟爭土地准予分割如原判決附表所示分割方案三。

㈡原審依原判決附圖及附表一、二、三方案准予分割。

㈢上訴人不服，提起上訴，上訴聲明各如下：

1.Ｕ○○以次13人：⑴原判決廢棄。⑵同意更一審判決所採方案五，但聲請重新鑑價，定找補金額。

2.甲○○：⑴原判決廢棄。⑵同意更一審判決所採方案五，但請求重新鑑價，定找補金額。

3. ｉ○○：⑴原判決廢棄。⑵如更一審附圖一方案五分割出6米道路，但不分擔該道路面積。

4. Ｖ○○、Ｌ○○、酉○○：⑴原判決廢棄。⑵不同意按更一審判決附圖一方案五分割，希望按方案四分割，並以前顏宗信建築師鑑定報告定找補金額。

5. Ｚ○○、ａ○○、Ａ○○、ｄ○○、Ｔ○○：⑴原判決廢棄。⑵同意按更一審判決附圖一方案五分割。

6. ｅ○○：⑴原判決關於分割方法部分廢棄。⑵同意更一審判決所採附圖一方案五，並依顏宗信建築師鑑定找補金額。

7. Ｑ○○：⑴原判決廢棄。⑵同意按更一審判決附圖一方案五分割，但找補金額過高，請求調整。

㈣被上訴人答辯聲明：駁回上訴。

四、到場之兩造不爭執事項如下：

㈠兩造共有高雄市○○區○○段000地號土地，重測前高雄市○○區○○○段000○0地號（於105年間經地籍重測，於105年11月28日公告確定，並於同年12月1日辦理登記完畢；應有部分如附表一「應有部分」欄所示。

㈡兩造就上開土地並無不分割之約定，亦無法令規定不能分割之情事，惟無法協議分割。

㈢本院更一審判決附圖一方案五所示編號3、4、5、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、34-1、35、36、37、38、39、40、42、43、44、45、46、47、48、49、50、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63，均建有未辦保存登記之建物，建物所有權歸屬與土地分配一致。

五、本院得心證之理由：

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。又共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第823條第1項、第824

條第2項分別定有明文。查，被上訴人主張訟爭土地為兩造共有，應有部分如附表一「應有部分」欄所示，土地面積為10673.85平方公尺，地目建，使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地，土地並無依法令或因使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之約定，惟不能協議決定分割方法等情，為到庭之兩造所不爭執，並有土地登記第一類謄本可稽，信為真實。又未到場之其餘上訴人對被上訴人主張之前揭事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項本文準用第1項之規定，視同自認。是以，系爭土地就其使用目的並無不能分割之情事，兩造亦無不分割之約定，兩造就土地顯難為分割之協議，揆諸前開規定，被上訴人訴請判決分割土地，於法有據。

㈡次按分割之方法不能協議決定，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，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824條第2項、第4項分別定有明文。又按共有物之分割，應由法院依民法第824條為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院則應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決定之（最高法院51年台上字第1659號判決先例、78年度台上字第2141號判決意旨參照）。故裁判分割共有物，如採原物分割者，法院僅須斟酌共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益，作公平合理之分配即可；各共有人在分割前之占有使用現狀，固應加以考量，惟若依占有使用現狀分割，致生顯失公平或不合經濟利益之情形時，法院並不受該占有使用現狀之拘束，以求得公平合理之分割方法。

㈢本院經審酌兩造於歷次審理就分割方案及找補所為相關陳述、主張，另依到場兩造（包括壬○○、丑○○、辰○○、辛○○）同意就更一審判決附圖一方案五進行微調，即將編號24部分（受分配人原為余滄德，後為壬○○）往西側挪移1公尺，將挪移面積轉予編號25（受分配人為丑○○）（本院卷三第231頁）；另將編號50、52、53合併分割為50-1、50-2（此部分受分配共有人為辰○○、辛○○，本院卷二第267至268頁），而為本院判決附圖方案五之一分割方案（見本院卷三第157至163頁、第177至180頁，下稱本判決附圖方案五之一），是於本院審理中，兩造就更一審判決方案五，已由方案五之一取代之，以下即以方案五之一為認定依憑。則本件之爭點，乃係何者為適當之分割方案（即更一審判決附圖二方案四或方案五之一）？又分割後應如何找補？載敘理由如下：

1.何者為適當分割方案（即更一審判決附圖二方案四或本判決附圖方案五之一）？

⑴兩造對於本判決附圖方案五之一所示編號3 、4 、5、6、9、10、11、12、13、14、15、16、17、18、19、20、21、22、23、24、25、26、27、28、29、30、31、32、33、34、34-1、35、36、37、38、39、40、42、43、44、45、46、47、48、49、50、52、53、54、55、56、57、58、59、60、61、62、63土地，均有未辦保存登記之建物，建物所有權歸屬與方案五之一土地位置分配一致；且編號14土地上之建物占該部分面積1/3即約35平方公尺，前為空地，所在位置偏向編號13；編號40土地上之建物已超過100年等節，為到場之兩造不爭執，復經原審勘驗屬實，信為真實。顯見前該土地於訴訟繫屬前，已由共有人在其上營造建築物達50餘棟，所餘空地面積甚小，基於盡量維持現況，以減少分割後拆遷之糾紛，避免損及社會經濟效用之前提下，認應以對現況變動幅度較小分割即本判決附圖五之一方案為妥【至於編號8-4雖為畸零地，且為

尖角三角形，然因分得該編號土地之ａ○○、Ｚ○○、庚○、ｂ○○○，尚共有系爭土地東側鄰地即同段407 地號土地（見本院更審卷㈣第170頁至171頁），若將編號8-4土地歸ａ○○、Ｚ○○、庚○、ｂ○○○共有，可與該407地號合併利用，所該分得土地不致成畸零地，增益經濟效用】，況除Ｖ○○等4人主張應依更一審判決附圖二方案四分割外，其餘共有人（即如乙一、二所示之被上訴人、上訴人）均主張依更一審判決附圖一方案五（即本院判決附圖方案五之一）所示分割方案，本判決附圖方案五之一之分割方案除符合現況外，亦為土地合計應有部分較多之共有人所主張（按：依附表一所示，Ｖ○○等4人之應有部分均各為2606/56000，合計為10424/56000，約占土地19%）。

⑵雖Ｖ○○等4人稱：本判決附圖方案五之一編號5土地呈不規則形狀，增將來建築困難，影響土地之利用價值云云。但查，無論依更一審判決附圖二方案四編號5土地或本判決附圖方案五之一編號5，其外形均非方正，且形狀大致相同，但所受分配土地面積均為1595.64平方公尺，並未短少，倘改採更一審判決附圖二方案四之分割方案，將影響編號46（ｅ○○）、8（丙○○）、8-1、8-2（Ｄ○○）、8-3（癸○○等）、8-4（ａ○○等）、8-5（ｋ○○）之分配位置，甚且造成編號46（ｅ○○）建物遭拆除；Ｖ○○等4人並未就採取本判決附圖方案五之一致增將來建築之困難影響土地利用價值等情，提出客觀相關舉證證明，其等主張應以更一審判決附圖二方案四分割土地云云，尚無足採。

⑶又土地面積達10673.85平方公尺，屬乙種建築用地，有土地登記第一類謄本可參，衡之該土地已建有建築物50餘棟，需留用道路供通行，避免成為袋地，影響土地利用，是於本判決附圖方案五之一編號2、64、64-1、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66部分劃分為道路通行用地，而依

現況編號2、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66均為現有巷道，路寬依序為2.8公尺（編號2）、1.7公尺（編號64-2）、北側約1.7公尺、西側約1公尺、南側約1.9公尺（編號64-3）、1.3公尺（編號64-4）、1.2公尺（編號64-5）、1.8公尺（編號65）、北側約3.2公尺、南側約1.8公尺（編號66）；另編號64、64-1則為預留6公尺道路，有高雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱岡山地政事務所）函覆可稽（見本院卷二第167至170頁）。前開當事人（見乙、一、二所示）當事人就編號2、64、64-1、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66部分劃分為道路部分，均無意見；惟就編號64、64-1部分之道路路寬是否需為6公尺意見相異，A○○稱：不應再劃設6米道路，編號64道路往南拓寬6公尺，將致其所分得編號40之現居住房屋遭拆除云云；另G○○等8人均稱：編號64道路劃設6公尺寬，致多數共有人房屋需拆除云云；又Q○○則稱：編號64道路轉彎為東西向處，希望從道路中心線往兩側拓寬較為公平，現係依道路現況往南拓寬云云。茲查：

①依高雄市建築管理自治條例第22條規定：「建築基地屬非都市土地者，其面臨現有巷道之建築線指定應依下列規定辦理：一、巷道之寬度在6公尺以下者，應以巷道中心線退讓3公尺以上建築。二、巷道寬度逾6公尺者，應保持原有寬度，免再退讓。」；另依內政部頒訂「建築技術規則」建築設計施工編第2條規定：「基地應與建築線相連接，其連接部份之最小長度應在2公尺以上。基地內私設通路之寬度不得小於左列標準：一、長度未滿10公尺者為2公尺。二、長度在10公尺以上未滿20公尺者為3公尺。三、長度大於20公尺為5公尺。四、基地內以私設通路為進出道路之建築物總樓地板面積合計在1000平方公尺以上者，通路寬度為6公尺。...」；本院復就系爭土地如以編號64道路供為指定建築線，該道路寬度應為若干乙節，函詢主管機關高雄市政府工務

局，據函覆最少應為6公尺（見本院卷二第483至484頁），可見私設通路寬度如未滿6公尺，即無法以該通路指定建築線而建築建物。

②又編號64道路如寬度為6公尺，並依本判決附圖五之一所採取拓寬方式，所需拆除建物為編號34（ｉ○○）、編號34-1（甲○○）之建物圍牆，合計面積為84.09平方公尺；如採取Ｑ○○所主張自道路中心線往兩側拓寬方式，則需除拆除前開編號34、34-1之建物圍牆面積合計32.78平方公尺，尚包括編號39（Ｑ○○）面積7.75平方公尺、編號38（Ａ○○）面積10.43平方公尺，及編號35（Ｂ○○○）面積38.85平方公尺，總計拆除面積達89.81平方公尺，業經岡山地政事務所函覆在卷（見本院卷三第21至25頁），相較採取本判決附圖五之一方案所拆除建物面積增加5.72平方公尺（計算式：89.81平方公尺－84.09平方公尺＝5.72平方公尺），顯為不利方案，遑論ｉ○○、甲○○均已同意依本判決附圖五之一所採取方案。

③基此，本院就編號64預留道路寬度，認應以6公尺為適當，且以本判決附圖方案五之一向東拓寬方式為之。至於Ａ○○所稱：編號64之道路擴寬為6公尺，將致其所分配現供居住之編號40房屋遭拆除云云。然本件採原物分割方式兼顧保存數十棟已坐落其上之共有人地上建物，本有難為完全兼顧每位共有人意見之實際上困難，為滿足分配取得土地者之公平性與未來土地使用收益之發展性，Ａ○○所居住編號40之建物建築迄今已逾百年，為老舊建物較無保存價值，拆除該建物，尚不致對其造成巨大損害；再酌之附圖方案五之一所示分割方案，Ａ○○係分配編號40、38，面積分為150.85平方公尺、73.61平方公尺，合計224.46平方公尺，如該分配土地所面臨道路寬度為6公尺，可得申請建築，將提高所分得土地妥善規劃達最大經濟效用，除有利其他共有

人外，對同為共有人之Ａ○○亦屬有利。

⑷按分割共有物雖以消滅共有關係為目的，惟法院於裁判分割共有土地時，倘有部分土地因使用目的不能分割（例如道路），仍得由全體按原應有部分比例保持共有（最高法院76年度台上字第2549號判決意旨參照）。本判決附圖方案之一之編號2、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66之現況已供不特定人通行而成現有巷道，該部分土地依現行使用目的，即不能分割，應以分歸兩造共有為宜。至於編號64、64-1是否應由全體共有人共同分攤面積，兩造彼此間意見相左，ｉ○○稱：ｉ○○分得編號34土地，就所分得土地原本就臨大舍東路，均有通路，分割6米道路使用價值有限，不應與其他共有人共同分擔道路面積云云；另Ｇ○○等8人則稱：部分共有人欲開發使用，應由其等向其他共有人購買土地以劃設6米道路，非所有共有人分攤道路面積云云；ｄ○○復稱：要依比例與其他共有人分攤6米道路面積，並不合理云云。但查：

①按共有人所分得土地如緊鄰巷道土地，其房屋即有使用巷道之可能，自即享有巷道之便利，當可增加土地價值，則就巷道部分自應與其他共有人按應有部分比例共同分擔取得，方為公允。依附圖方案五之一所示，ｉ○○所分得編號34土地，雖面臨大舍東路，然同亦該分割方案而緊鄰編號64道路，進可藉由編號64對外通行，享有便利性，而編號64、64-1道路既係用以提供未能分配到臨路部分土地之共有人對外通行所用，則關於該部分道路面積之負擔，乃屬全體共有人利益全盤考量之因素，本應由全體共有人按原應有部分比例負擔，並保持共有，否則將造成獨厚分得臨路土地共有人（即如ｉ○○所分得編號34土地），享有分得臨路便捷土地，卻無庸負擔裡地對外留作道路面積之雙重利益。反之，對於分配到未臨路之共有人而言，除需承擔分得土地對外交通之不便利性，又要負擔留作道路使用之面積，分得土

地臨路越遠，所需負擔道路面積越大之不合理現象，難謂公允。

②再依卷附土地登記謄本所示，本件共有人分別係因解散（按：丑○○主張係祭祀公業余83年間解散）、買賣（拍賣）、繼承、贈與、分割繼承等原因，取得土地應有部分，足見共有人間原無分管契約存在，如未慮及共有人日後建築所需，先為預留6公尺道路，以利申請建築線，並由共有人按應有部分比例保持共有，反係由欲建築建物之共有人日後向其他共有人購買土地以劃設私設通路，難免埋下造成哄抬炒作土地價格之慮，進而造成法律關係趨於不安、複雜，徒生爭議，顯然不利於土地日後開發利用，甚致貶損經濟價值，即非適當。

③據此，本院考量土地地形、臨路狀況、各該共有人之使用現況，分割後土地價值之保存、利用及公平原則，認土地內部對外通行道路面積就本判決附圖方案五之一編號2、64、64-1、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66之道路面積，應由全體共有人按原應有部分比例保持共有，始屬公允。

⑸從而，本件土地共有人人數迄今多達70人，其上已有建物達50餘棟，欲滿足每一共有人，實屬困難，本院斟酌各共有人之意願，並慮及土地之使用情形、經濟效用與全體共有人利益，儘量保持地上現有建物之完整性，及使各該土地所有人得以適當方式對外出入通行，利於後續土地利用等一切情狀，認依附圖方案五之一所示方案予以分割，並就編號2、64、64-1、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66之道路面積，由全體共有人按附表一「應有部分」欄所示應有部分比例保持共有，更為能達成地盡其利之目的，使兩造所受損害減至最小之適當分割方法。

2.分割後應如何找補？

⑴按關於共有物之分割，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，依其價值按其應有部分比例分

配，仍不失為以原物分配於各共有人，否則不顧慮經濟上之價值，一概按其應有部分核算之原物數量分配者，將顯失公平，惟依其價值按應有部分比例分配原物，如有害經濟上之利用價值者，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應有部分受分配之情形，得以金錢補償之（最高法院63年台上字第2680號判決先例參照）。另共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有不動產係以登記為公示原則，至取得不動產之原因各殊，有因繼承而取得者，有因贈與或買賣而取得者，故共有人此項不動產應有部分之原因（包括給付價金之多寡），不足據以對抗其他共有人。法院以裁判分割不動產，斟酌以金錢補償時，對於各共有人取得其應有部分之原因，尚難謂有考量之必要（最高法院76年度台上字第2368號判決意旨參照）。又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年台上字第2676號判決先例意旨參照）。

⑵依附圖方案五之一分割結果，各共有人分得土地位置之臨路深淺及寬窄不一，地形亦未盡相同，且分得面積亦或有減少或擴張情形（增減情形詳如附表二增減「分割前後增減面積」欄所示），致土地價值有所差別，各共有人分得土地之實際價值，既與其按應有部分就土地所分配之價值，為有差距，應依民法824條第3項規定，互為補償，始屬公平。

⑶茲因兩造就互為補償之計算標準，因有分歧，或稱應以公告現值計算找補（U○○以次13人）、或稱應以顏宗信建築師事務所鑑定報告定找補金額（V○○等4人）或稱大邑估價報告鑑定找補金額過低（壬○○）、鑑定方法不當致找補金額過高（辛○○、W○○、T○○），甚稱應重

新再為鑑定（甲○○、ｅ○○）各情云云。經查：

①公告現值與實際交易市價，常有相當差距，公告現值並非實際價值，此為眾所週知之事，如以公告現值計算找補，難謂公允，故Ｕ○○以次13人主張應以公告現值計算找補，即無足取。

②本院前審於100年8月囑託顏宗信建築師事務所為找補鑑定，顏宗信建築師依現場勘查、居民查訪、鄰近土地位置或性質比較，參考重測前同段○○○至○○○地號土地實價登錄交易資料，鑑定未分割前總價為新臺幣（下同）2億4261萬6847元，每平方公尺平均單價為2萬2730元，鄰接大舍東路者有較高開發價值，以本院更一審判決附圖一方案五分割後，鄰接大舍東路編號27至37、49、50、52土地之價值為每平方公尺4萬8485元；鄰接6公尺巷道者有次高開發價值，編號5至9、8-1、8-2、8-4、8-5、10至17、24、38至42、45、46、59至63土地之價值為每平方公尺1萬8182元；鄰接不足6公尺巷道者有較低開發價值，編號1-1、1-2、3、4、18至23、25、26、43、44、47、48、53至58土地之開發價值為每平方公尺1萬0909元等情，有鑑定報告書及顏宗信建築師事務所107年5月3日函暨附件可參，復經鑑定人顏宗信證述明確，本院更一審判決因而採認顏宗信建築師鑑定報告為認定找補之基準。惟查，顏宗信建築師鑑定報告雖依鄰接大舍東路者、鄰接6公尺巷道者及鄰接不足6公尺巷道者，認定每平方公尺之價值依序為4萬8485元、1萬8182元及1萬0909元，但各該金額究竟如何計算得來，未見說明有何依憑，該鑑定報告僅記載「經現場勘查、居民查訪、鄰近土地位置或性質比較」云云（見鑑定報告第3頁），雖鑑定人顏宗信證稱：鑑定當時參考內政部公告自95年5月起至105年5月鄰近土地之不動產資訊平台實價登錄交易資料等語（見更一審卷一第146頁反面），然仍無任何佐證可供參酌，遑論該鑑定報告迄今

已有10餘年之久，土地現值亦明顯變動，鑑定價格是否可採，非無疑義，此情亦迭經最高法院105年度台上字第288號、108年度台上字第60號判決先後發回意旨揭櫫明確；另顏宗信建築師鑑定報告亦經最高法院108年度台上字第60號判決有所指摘之處（詳如後論），且本件所涉土地鑑價而非建築物估價，未取得不動產估價師資格之建築師，依不動產估價師第14條規定，並不得辦理土地估價業務，是而顏宗信建築師鑑定報告之鑑定價格無法作為比較衡量各共有人分得部分之實際價值，並為命補償價額之基準，Ｖ○○等4人主張應以顏宗信建築師之鑑定報告定找補金額云云，洵無足取。

③本院鑒於最高法院前開發回意旨涉及土地鑑價專業，經Ｕ○○以次13人、ｅ○○、ｉ○○、Ａ○○、Ｑ○○、丑○○等人合意本院囑託由大邑或德美不動產估價師事務所就系爭土地分割後分割價值差異之找補予以鑑定（見本院卷三第231頁）。經檢送附圖方案五之一之分割成果圖（含各分配面積、編號2、64、64-1、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66道路寬度），併檢附最高法院108年度台上字第60號判決就顏宗信建築師鑑定報告指摘發回意旨，促請大邑不動產估價師於鑑定時尤應注意（按：㈠顏宗信鑑定報告雖依鄰接大舍東路者、鄰接6公尺巷道者及鄰接不足6公尺巷道者，認定每平方公尺之價值依序為4萬8485元、1萬8182元及1萬0909元，卻無相關佐證。㈡分割圖編號49、50、52土地、編號59土地及編號53至58土地均鄰接大舍東路，鑑定報告認編號49、50、52土地之價值為每平方公尺4萬8485元；編號59土地之價值為每平方公尺1萬8182元；編號53至58土地之價值為每平方公尺1萬0909元之差距依據。㈢分割後道路保留為兩造共有係按平均價格每平方公尺2萬2730元計算其價值，卻未說明何以高於分割後鄰接巷道之土地價值），而囑託大邑不動產估價師事務所依鑑價日為

基準，就共有人分得土地價值及依應有部分比例為補償之數額為何等節，予以鑑定（本院卷三第235至251頁、第293至298頁），經大邑不動產估價師參酌鄰近土地價值及影響土地價格之各項因素後，併就最高法院前開指摘意旨予以釐清確認【按：㈠本案評估係以臨大舍東路及臨6公尺巷道宗地分別選取二比準地，依比較法及土地開發分析法分別推估二比準地價格分別為每平方公尺4萬4000元、3萬0400元，其推估資料係來自實價登錄交易資訊，可信度高。另面臨不足6公尺巷道係以臨6公尺巷道比準地為依據，參酌勘估區域內實價登錄類似臨路情況交易價格，依據鑑定報告第6頁「臨路狀況差異調整表」（除按各宗地除臨路情形不同外，本案另依各宗地面積適宜性、總價與單價關係、地形、面寬、深度等，分別提列調整率修正評估）予以調整評估。㈡就顏宗信建築師鑑定報告評估方案之編號50、52、53等宗地，本鑑定報告變更為編號50-1、50-2宗地，經現場勘查結果，編號50-1宗地現況面臨大舍東路，故依臨大舍東路比準地修正評估（4萬3600元/平方公尺，編號50-2、54、55、56、57宗地係面臨寬3公尺巷道，故依臨巷道比準地修正評估價分別為2萬0100元/平方公尺（編號50-2宗地）、1萬9800元/平方公尺（編號54、59宗地）、1萬9200元/平方公尺（編號55、56、57、58宗地）。㈢分割方案道路用地分別為編號2、64、64-1、64-2、64-3、64-4、64-5、65、66宗地，考慮分割方案係分配為全體依原持分方式共有，其價格應與分割找補金額無涉，故以勘估當期公告現值9600元/平方公尺評估。】，復依民法第817條第1項、第818條規定，基於對各共有人之權利保障及共有物分割之公平性，以各共有人分割前權利價值係依分割方案之各分割宗地價值加總，依登記持分計算分割前權利價值；再與各共有人本方案之分配宗地價值相較，檢討各共有人前後價值差

異，計算各共有人找補金額。如此共有人分割前後總價值相等，各共有人間應付、應受補償金額方能一致等鑑定基準，就兩造各分得土地價值及兩造應互相找補之金額鑑價，製作估價報告（見外放證物不動產估價報告）。本院審酌大邑估價報告係具有不動產估價專業之不動產估價師所為鑑定，針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、最有效使用分析、勘估標的土地增值稅預估及不動產市場發展概況等因素進行分析後，採用比較法及土地開發分析法進行評估，亦已就最高法院前開揭櫫事項予以確認，據以鑑定土地價值，其鑑價方法核屬客觀可採。

⑷繼此，經釐清本件當事人就大邑估價報告所指摘其他事項，不外乎為關於估定單價、比較地及比較標的，亦經本院函請大邑不動產估價師事務所就前開爭議事項，再為補充鑑定如下：

①ｅ○○、丑○○主張：大邑估價報告關於估定單價，即土地所臨大舍東路依公告之計畫用地寬度20米，依交通部公路總局第三區養護工程處（下稱養工處）函覆該計畫道路無廢止情形，現況為12米，估價報告卻略以10米以上路寬評估，進此認定大舍東路之各宗地單價估為4萬4000元，與臨面6米巷道之各宗地單價估為3萬0400元，二者僅相差1萬3600元，有欠允當，應予調整云云。本院就此檢送養工處函覆資料（本院卷三第493頁）送大邑不動產估價師事務所，補充鑑稱：本估價事務所依現況量測勘估土地面臨大舍東路寬度為10米，而非養工處函指大舍東路位於都市計畫區路寬12米路段。本報告評估作業依不動產估價技術規則規定，以比較法、土地開發分析法，兩法推估並採用區域內條件類似交易案例為比較基準，評估結果屬合理價格等語。而本院就大舍東路路寬寬度究為何乙節，審酌養工處前所函覆丑○○：「…該路段公告計畫用地寬度為20公尺，現

有道路寬度約為10.5公尺至12公尺」（本院卷三第401頁、第403頁），及函覆本院所稱：「大舍東路全線位於省道台19甲線…行經都市計畫區（都市計畫道路寬度12公尺）及非都市計畫道路區（計畫用地寬度20公尺），○○○地號土地面臨之台19甲線76k＋650～76k＋900非都市計畫路段，高雄市政府都市發展局函稱12公尺，係指都市計畫區路段。」（本院卷三第493頁），暨高雄市政府都市發展局覆本院所稱：「402地號土地屬都市計畫外土地，其鄰近道路非本局業務權管。」（本院卷三第492-3頁），依上開函覆內容可認大舍東路所行經系爭土地範圍乃非都市計畫區路段，養工處函稱該區段僅公告計畫用地寬度為20公尺，亦稱現有路寬約為10.5公尺至12公尺不等，可見大舍東路行經系爭土地處之實際路寬究為何，無法依前開函文予以認定。但依「不動產估價技術規則」第5條：「不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。」及第13條：「確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。三、確認影響價格之各項資料。…」等規定，均明文立法要求不動產估價師於評估標的時，必須至現場實地調查、勘查，大邑不動產估價師依上該規定至訟爭土地進行現況量測土地面臨大舍東路路寬，進而確定路寬為10公尺，自合於前開規定，當屬可採（本院卷四第49頁㈠1.）；又大邑不動產估價師事務所以比較法、土地開發分析法，兩法推估並採用區域內條件類似交易案例為比較基準，亦係符合不動產估價技術規則第14條本文所明定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。」，所為鑑估價格合理可信，ｅ○○、丑○○前開主張，並非足採。

②依附圖五之一方案，辛○○分得編號50-2，Ｐ○○分得編號55、57宗地，ｇ○○分得編號54宗地及ｆ○○分得編號56宗地，其等前所面臨之土地為○○段○○○地號，並非分割後編號65，大邑估價報告鑑價基礎有誤云云。據大邑不動產估價師事務所補充鑑認：編號65係勘估土地分割之宗地，非○○○地號土地，編號50-2、54、55、56、57宗地現況係面臨3米之巷道，住戶亦以此巷道對外通行，此依鑑定報告第110頁最後一排左側現況照片即為現況（見本院卷四第49頁㈠5.）。

③W○○主張：其分得編號18，與宙○○共有編號20，編號18、20並未相鄰接，大邑估價報告將編號18全部、20之持分1/2合併估價，並不合理；其為建屋自住，大邑估價報告以「土地開發分析法」為鑑定方法，並不適當云云。經大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「編號18、20取得所有權人不完全相同，編號18估定單價為2萬0400元、編號20估定單價為1萬8200元，此2筆宗地並未合併評估。」、「不動產估價技術規則第70條規定：土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。由以上條文內容可知，土地開發分析法係推估土地開發前或建築前土地價格（即素地價格），非建築開發後土地價格。又不動產估價技術規則第14條規定：不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，本案採比較法、土地開發分析法進行評估，合乎不動產估價技術規則規定。」（見本院卷四第117頁㈠1.2.），亦認W○○上開主張，洵無足取。

④就ａ○○、Ｚ○○、庚○、ｂ○○○所分得編號8-4宗地，其等亦為鄰地○○段○○○地號之共有人，○○○地號土地係臨台17線（25米）道路，編號8-4之價值是

否應與407地號合併評估？若是，估價報告以「未臨路」估定單價1萬6100元，是否應與調整？如無，原因為何？等節，據大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「估價條件第6點分割方案內相毗鄰宗地若分配為同一共有人者，考慮分割找補金額公平性 ，以該二筆宗地合併為一宗土地條件評估價格。而上開407地號非屬本案評估範圍故不予考慮。」可明（見本院卷四第49頁㈠2.）。

⑤就壬○○分得編號23、24宗地，估價報告將之合併估價並評為四面臨路，然編號24南側地形狹長，難以利用，應否併考量畸零地因素再予估定？如否，原因為何？等節，據大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「依前開估價條件第6點。編號24條件應予編號23合併後之條件考量其地價 。」（見本院卷四第49頁㈠3.）。

⑥就丑○○分得編號25宗地該地東側所留設實為1米防火巷，非現有巷道，估價報告以二面臨路為調整基礎，估定單價為1萬8500元，是否應調整？如無，原因為何？等節，據大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「共有土地分割價格評估首重公平性，本報告依據委託者提供各宗地面臨道路或通路資料，依據其臨路條件差異分別賦予適當調整率修正，旨在推估出各宗地條件優劣，此調整率僅適用於本案，與一般臨路條件認知不同。」（見本院卷四第49頁㈠4.）。

⑦就Ｆ○○分得編號59宗地，Ｙ○○分得編號60宗地，寅○○分得編號61宗地，均臨大舍東路○巷，何以調整後估定單價為1萬9800元，低於同為大舍東路○巷之其他宗地（如編號62，單價3萬0700元）甚多等節，據大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「雖同一巷道名稱，但其面臨之道路寬度不同，編號59、60、61面臨3 米巷道，編號62面臨6米巷道，故價格有別。」（見本院卷四第49頁㈠6.）。

⑧就Q○○分得編號39宗地，二面臨路且地形屬長方形之宗地，但礙於民俗(路沖，即僅能朝非路沖方向建築房屋），及影響建物格局（扁平），使用上受到限制，上開因素是否影響估定價格？等節，據大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「路沖不必然成為影響價格最大因素，且係屬心理層面並不會造成土地使用上之差異，且編號39宗地本身條件較其他土地佳，其評定價格合理。」（見本院卷四第50頁㈠7.）。

⑨就A○○分得編號38、40宗地，地形為「L 型」，與分割方案所示略有不合，是否誤載？編號38、40是否僅各臨一路？等節，據大邑不動產估價師事務所補充鑑定：「依估價條件第6點規定，以該二筆宗地合併為一宗土地條件評估價格。」（見本院卷四第50頁㈠8.）。

⑩此外，就當事人就關於比較地、比較標的所為質疑，亦經大邑不動產估價事務所補充鑑定意見如下：【（宗地條件之「寬度(M)，比較標的五面寬18M，比較標的六面寬6.6M，差異頗大，惟調整率皆為-1%(估價報告第64頁），其依據為何？調整率之評估是否允當？鑑稱：「本案所處區域係以興建透天住宅為主流，最適土地寬度約4～6M，寬度18M若以分割為興建透天住宅，可為面寬6M土地三筆，其與面寬6.6M條件類似。」】、【宗地條件之「面積與規劃潛力關係」，比較標的五面積2260.51平方公尺，差異頗大，惟調整率皆為-1%(見估價報告第62頁、第64頁)，其依據為何？調整率之評估是否允當？鑑稱：「本案所處區域係以興建透天住宅為主流，最適土地面積約80～120平方公尺間，面積2260.51平方公尺，現況已分割為25筆興建透天住宅可為明證。」】、【道路條件之「道路鋪設」，比較標的四、比較標的六之調整率-5%，但綜觀其他比較細項調整率多為1%、2%，道路鋪設高達5%（見估價報告第64頁），其依據為何？調整率之評估是否允當？鑑稱：「公有土

地之道路維修、管線鋪設工程，政府每年皆編有預算開闢或維護，本案宗地面臨道路係私有土地，屬私設通路，其鋪設、維修皆需私人自付，影響土地價格程度較大，故以5%調整。」】、【關於比準地「直接成本」之推估：比準地一推估：2萬2602元/平方公尺，比準地二推估2萬0559元/平方公尺 ，然二宗地皆位屬同一區域範圍，營造或施工費之市場水準應相同，二者推估之單價差異達10%(見估價報告第68頁、第72頁），其依據為何？調整率之評估是否允當？鑑稱：「營造施工費係依照中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之『四號公報』之高雄市營造施工費標準表推估，查四號公報內容，新建住宅房價價位不同，其營造施工費亦不同。本案比準地一、二所處位置及預計開發透天建物型態價位不同，故其營造施工費隨之不同。」】、【比較標的六為「親友員工或其他特殊關係間之交易」（見估價報告第62頁)，估價報告雖記載「因符合區域行情，予以採用」，請說明其評估依據，且未於情況因素作適當調整之理由為何？調整率之評估是否允當？鑑稱：「比較標的六交易單價經與區域內其他交易案例比較，比較標的六係位於行情區間內，故研判宗其交易價位符合區域行情，既以符合區域行情而採用本案例，自無須另提情況因素調整，其理至明 。」】、【選樣之比較標的是否應考量鄉里環境及發展因素，未選樣同為大舍里之土地為比較標的，是否合於估價實務？鑑稱：「比較標的四、五、六皆位於大舍里內，合先敘明。查面臨主次要道路之土地交易案例，於大舍里內並無適當案例，故採用同為梓官區類似地區案例，並提列區域因素修正，符合不動產估價技術規則規定。」】（見本院卷四第50至51頁）。

⑸從而，本院審酌大邑估價報告就系爭土地找補所為鑑定結果，並逐一審核補充鑑定前開意見，認該鑑定確實符合不

動產估價技術規則相關規定，進考量兩造就土地按原應有部分應分得之面積之差異等情，認兩造間就土地分割之金錢補償，應各補償如附表三所載共有人應受及應付補償金額欄所示之金額。

⑹至於m○○雖提出出賣不動產杜絕契、建築改良物買賣所有權移轉契約書、買賣所有權追認書、土地所有權狀及出賣人余崑印鑑證明暨戶籍謄本，證明其係向余崑購得系爭土地之應有部分及其上建物乙情（見本院更一審卷四第45至50頁），然不論m○○與余崑有無約定無須補償其他共有人之義務，僅屬彼等間之債權契約，不能拘束法院以裁判分割不動產，以金錢補償時，據為考量依據，亦違反本院所揭櫫共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨，m○○上開主張，均無足採。

㈣按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項復有明文。查，土地共有人申○○前於108年11月5日以土地應有部分，設定抵押權予ｊ○○，亦有土地登記謄本足稽，並經ｊ○○為參加訴訟（見本院卷二第275頁），依上開規定，其抵押權於本件分割共有物判決確定時，移存至抵押人所分得之部分。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足，併此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第823條、第824條規定，請求分割系爭土地，本院審酌土地之使用現狀、兩造對分割方法所表示之意見、分割後之土地整體利用之經濟效益等一切情狀，認以分割為如附圖方案五之一及附表二所示方法分割；附圖編號2、64、64-1至5、65、66所示道路由兩造按附表一

所示應有部分比例保持共有；另依如附表三「應補償人」欄所示之人應各給付「應收補償人」欄所示之人如附表三所示補償金額。原判決分割方法未開6公尺巷道，且命補償金額未依是否臨路土地價值不同計算分配，僅以公告現值加計3成為補償金之計算標準，亦有失公平，無可維持。上訴意旨就分割方法指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，自應由本院予以廢棄改判如主文第2、3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　蔣志宗

法　官　張維君

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　13　　日

書記官　黃璽儒

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。