

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度簡上字第58號

上訴人 陳秀珍

視同上訴人 楊銀英

胡鳳紓

上一人

訴訟代理人 彭宇綸

視同上訴人 聯豪企業股份有限公司

法定代理人 彭宇綸

視同上訴人 林新松

林明松

林運松

廖林秋香

林湘榆

林湘晶

林騰鵬

陳洪煌

徐世昌

林相君（即林簡美珠之承受訴訟人）

林聖斌（即林簡美珠之承受訴訟人）

林聖揚（即林簡美珠之承受訴訟人）

林衡鈞

陳林漳（兼林文生之承受訴訟人）

01	0000000000000000	
02		林文德（兼林文生之承受訴訟人）
03	0000000000000000	
04		林文良（兼林文生之承受訴訟人）
05	0000000000000000	
06		陳發義
07		林文福（兼林文生之承受訴訟人）
08	0000000000000000	
09		林傳鳳梅
10		羅順宏
11		羅良英
12		羅順昌
13		羅淑宜
14		宋文瑋（兼宋双盛之承受訴訟人）
15	0000000000000000	
16	0000000000000000	
17		宋文生（兼宋双盛之承受訴訟人）
18	0000000000000000	
19		宋玉玲（兼宋双盛之承受訴訟人）
20	0000000000000000	
21		宋玉秀（兼宋双盛之承受訴訟人）
22	0000000000000000	
23		宋玉琪（兼宋双盛之承受訴訟人）
24	0000000000000000	
25		李林蘭英
26	0000000000000000	
27		林菊英
28		林松男
29		林松順
30		林松飄
31	上 一 人	
32	法定代理人	林官輝

01	視同上訴人	林松富
02		林玉英
03		林貴英
04		江錦來
05		江永中
06		江胡日妹
07		江至中
08		江瑞妃
09		江瑞菊
10		胡清錦（兼胡慶祥之承受訴訟人）
11	0000000000000000	
12		胡清亮（兼胡慶祥之承受訴訟人）
13	0000000000000000	
14		胡花蓮（兼胡慶祥之承受訴訟人）
15	0000000000000000	
16		胡美蓮（兼胡慶祥之承受訴訟人）
17	0000000000000000	
18	0000000000000000	
19		褚伊麗
20		褚君麗
21		褚佩麗
22		褚至欽
23		褚至平
24		陳秀蘭
25		蔡志傑（即蔡文崇之承受訴訟人）
26	0000000000000000	
27	0000000000000000	
28		蔡文中
29		蔡文仁
30	0000000000000000	
31	0000000000000000	
32		蔡文元

01	0000000000000000	
02		蔡鴻珠
03		蔡鴻珍
04		蔡鴻玲
05		蔡慧女
06		蔡鴻璞
07		黃美珠
08		蔡岳君
09		蔡岳訓
10	0000000000000000	
11		蔡榮均
12		蔡榮宗
13		蔡韻信
14		蔡婷信
15	0000000000000000	
16		蔡順裕
17		蔡順琮
18		蔡淑華
19	0000000000000000	
20		林蔡瑞英 同住○○市○○區○○街0巷00號之1
21	0000000000000000	
22		楊家修
23		黃清興
24		黃慧芝
25		黃清泉
26		陳增連
27		陳秀貞
28		林黃玉連
29		陳怡秀
30	0000000000000000	
31		金鴻傑
32		金鴻華

01	鄭鎮鏞
02	鄭羽秦
03	鄭羽辰
04	陳鄧冬梅
05	劉瑞乾
06	0000000000000000
07	林李蘭英
08	陳錦妍
09	林鑫源
10	林旭昌
11	林辰
12	0000000000000000
13	林次郎
14	林玉嬌
15	林玉秀
16	0000000000000000
17	詹林玉春
18	林芝宇
19	林助信律師即楊家齊之遺產管理人
20	0000000000000000
21	林玲珠（即林美華之承受訴訟人）
22	0000000000000000
23	黃佩雯（即林美華之承受訴訟人）
24	0000000000000000
25	林湘芸（即林美華之承受訴訟人）
26	0000000000000000
27	黃旭輝（即林美華之承受訴訟人）
28	0000000000000000
29	0000000000000000
30	施宜（即鄧統滿之承受訴訟人）
31	0000000000000000
32	鄧錦芳（即鄧統滿之受訴訟人）

01 0000000000000000
02 鄧錦興（即鄧統滿之承受訴訟人）
03 0000000000000000

04 林曉彤（即林一智之承受訴訟人）
05 0000000000000000

06 被上訴人 溫錦創
07 0000000000000000
08 0000000000000000

09 上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國111年6月10日本
10 院109年度苗簡字第108號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴
11 之追加，本院於112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 一、原判決關於兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號土地
14 之分割方法及金錢補償（即原判決主文第六、七項），暨訴
15 訟費用之裁判均廢棄。

16 二、視同上訴人林曉彤應就其被繼承人林一智所遺坐落苗栗縣○
17 ○鄉○○段000地號土地應有部分1/588辦理繼承登記。

18 三、上開廢棄部分，兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號
19 土地分割如下：

20 (一)附圖編號201面積155.69平方公尺，分歸被上訴人溫錦創取
21 得。

22 (二)附圖編號201(1)面積315.40平方公尺，分歸視同上訴人楊銀
23 英取得。

24 (三)附圖編號201(2)面積716.88平方公尺，分歸視同上訴人林新
25 松、林明松、林曉彤、林運松、廖林秋香、林湘榆、林湘
26 晶、林次郎、林玉嬌、林玉秀、詹林玉春、林芝宇、林騰
27 鵬、陳洪煌、徐世昌、林衡鈞、陳林漳、林文良、林文德、
28 林文福、陳發義、林傳鳳梅、陳錦妍、林鑫源、林旭昌、林
29 辰、林李蘭英、林相君共同取得，按附表2「201(2)共有人
30 應有部分比例」欄所示之應有部分比例維持共有。

31 (四)附圖編號201(3)面積752.06平方公尺，分歸如附表1-1所示視
32 同上訴人羅順宏等76人共同取得，並維持公同共有。

01 (五)附圖編號201(4)面積1002.08平方公尺，分歸視同上訴人胡鳳
02 紓取得。

03 (六)附圖編號201(5)面積1372.70平方公尺，分歸上訴人陳秀珍取
04 得。

05 (七)附圖編號201(6)面積3707.21平方公尺，分歸視同上訴人聯豪
06 企業股份有限公司取得。

07 (八)兩造應按附表3所示互以金錢補償之。

08 四、第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，由兩造依附表1所示
09 比例負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序事項：

12 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
13 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
14 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件分割共有
15 物訴訟，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，是本
16 件雖僅由原審被告陳秀珍具狀提起上訴（見二審卷第29-41
17 頁），然此上訴行為形式上有利於其他共同訴訟人，依上開
18 規定，其上訴之效力自及於未聲明上訴之其他同造共同訴訟
19 人，爰將原審被告楊銀英等其他共同訴訟人併列為視同上訴
20 人。

21 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
22 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；承受訴
23 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦
24 得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條亦有明文。
25 又訴訟程序於裁判送達後當然停止者，依民事訴訟法第177
26 條第3項規定，其承受訴訟之聲明，固由為裁判之原法院裁
27 定之。若當事人提起上訴後，始發生訴訟程序當然停止之原
28 因者，其承受訴訟之聲明，則應由上訴審法院裁定之（最高
29 法院80年度台抗字第71號裁定參照）。查上訴人陳秀珍於民
30 國111年6月28日提起上訴後，視同上訴人鄧統滿、林一智、
31 林簡美珠、蔡文崇分別於111年7月8日、同年8月23日、同年
32 8月10日、112年2月10日死亡，鄧統滿之繼承人為施宜、鄧

01 錦芳、鄧錦興（下稱施宜等3人），林一智之繼承人為林曉
02 彤，林簡美珠之繼承人為林相君、林聖斌、林聖揚（下稱林
03 相君等3人），蔡文崇之繼承人為蔡志傑，被上訴人於111年
04 8月16日具狀聲明由施宜等3人承受訴訟（見原審卷二第745-
05 759頁），111年9月14日具狀聲明由林曉彤承受訴訟（見原
06 審卷二第770之3至770之13頁），111年10月27日具狀聲明由
07 林相君等3人承受訴訟（見二審卷第131-145頁），112年2月
08 24日具狀聲明由蔡志傑承受訴訟（見二審卷第251-259
09 頁），本院審核後認於法均無不合，應予准許。另視同上訴
10 人胡慶祥於112年3月10日死亡，本院已於同年月28日依職權
11 裁定由胡清錦、胡清亮、胡花蓮、胡美蓮等4人承受訴訟
12 （見二審卷第287頁），併予敘明。

13 三、又請求之基礎事實同一者，依民事訴訟法第446條第1項但
14 書、第255條第1項第2款規定，原告毋庸得被告同意，得在
15 第一、二審為訴之變更或追加。本件被上訴人請求分割苗栗
16 縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），其共有人
17 林一智於111年8月23日死亡，繼承人林曉彤尚未就林一智所
18 遺應有部分辦理繼承登記，被上訴人於第二審追加如主文第
19 2項所示繼承人辦理繼承登記之聲明（見二審卷第180頁），
20 合於上開規定，應予准許。

21 四、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
22 訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查視同上訴
23 人林李蘭英於111年6月13日將其應有部分1/672移轉登記予
24 訴外人林信融；另林簡美珠之繼承人林相君、林聖斌、林聖
25 揚，於111年12月2日就林簡美珠所遺應有部分1/280辦理分
26 割繼承登記，由林相君單獨取得，有土地建物查詢資料、異
27 動索引在卷可稽（見二審卷第192、199頁）。因林信融、林
28 相君於言詞辯論終結前均未向本院聲請承當訴訟，依前開法
29 條所定「當事人恆定原則」，林李蘭英、林聖斌、林聖揚等
30 人仍為適格之當事人，可繼續以其本人名義實施訴訟行為，
31 故仍列為本件視同上訴人。又確定判決，除當事人外，對於
32 訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占

有請求之標的物者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明文。是訴訟標的之法律關係倘移轉於第三人，而未依法承當訴訟時，法院對原當事人所為判決，效力應及於繼受人。

五、本件除上訴人陳秀珍、視同上訴人胡鳳紓、聯豪企業股份有限公司（下稱聯豪公司）、蔡志傑外，其餘視同上訴人經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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、實體部分：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造所共有，現應有部分比例如附表1所示，兩造就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而有不能分割之情事，惟就分割方法未能達成協議，爰依民法第823條、第824條規定，求予裁判分割如原判決主文第6項所示，並追加請求視同上訴人林曉彤應就其被繼承人林一智所遺系爭土地應有部分1/588辦理繼承登記。又系爭土地於70年間係未經開發之野溪山溝及極少數農地，經過多年整治才得以建築使用，已花費不貲，不應再命伊為金錢補償，鑑價公司未考量伊開發成本，逕以目前之土地現況鑑價，顯非公平等語【至被上訴人訴請如原判決主文第1至5項辦理繼承登記部分，未據兩造聲明不服，業已確定，不另贅述】。

二、上訴人及視同上訴人（以下省略稱謂，逕稱姓名）主張：

（一）陳秀珍：伊同意原判決主文第6項所示分割方法，但不同意補償金之判決，被上訴人僅訴請裁判分割系爭土地，未請求就補償金予以裁判，原判決卻命兩造就土地價差互為補償，顯已超越被上訴人請求之範圍。此外，原審完全採信威名不動產估價師事務所估價報告書（下稱本案估價報告）之價格評估，忽略現場實際行情，鑑價後又未於辯論庭做任何討論，致伊不知有補償之事，對伊極不公平。分割後編號201(1)、201區塊在苗19線路口，較有商業價值，其鑑定價格反較201(5)區塊為低，且前揭區塊須承租國有土地通行，無建

01 築線之利，而201(6)區塊面積較大、易於利用開發、部分直
02 接面臨台3線，價格卻驟降為每坪新臺幣（下同）5,100元，
03 令人懷疑鑑價之根據及客觀中立性。聯豪公司長期在201(6)
04 區塊從事洗砂與加工製造牟利，破壞地貌並排放污水，伊分
05 得之201(5)區塊原係山溝，經多年花費鉅資與辛勤勞動方有
06 今日之平坦家園，伊使用201(5)區塊是共有人間默認之狀
07 態，並非擅自占用，卻須繳交鉅額補償金給聯豪公司，實不
08 合理。並上訴聲明：原判決主文第7項廢棄，系爭土地依原
09 判決主文第6項所示方法分割。

10 (二)楊銀英：意見與陳秀珍相同。

11 (三)聯豪公司、胡鳳紓、蔡志傑：同意原審判決結果。

12 (四)林簡美珠、林衡鈞於原審同意被上訴人之方案，並主張依鑑
13 價報告找補；惟林衡鈞於第二審準備程序中表示其用不到土
14 地，希望變價分割。

15 (五)林明松：林氏派下希望可以分到一起，同意被上訴人之方
16 案，並按鑑價結果補償。

17 (六)林松男：無特別意見，尊重法院判決，但主張依鑑價報告找
18 補。

19 (七)羅順宏、羅良英、蔡順裕、江錦來、江永中：就分割方案無
20 意見，同意分割。

21 (八)楊家齊之遺產管理人林助信律師：不同意被上訴人之分割方
22 案，因其方案使「先占先贏」之共有人有利，排斥其他共有
23 人之分配利益，且因系爭土地共有人眾多，楊家齊之繼承人
24 已拋棄繼承，遺產管理人無法管理系爭土地可能分得部分，
25 與其他共有人維持共有亦無意義，故應變價分割，由各共有
26 人依其應有部分比例分配價金，需用地人亦可以投標方式取
27 得用地，較為妥適。如以價金補償方式，應考量占有人長期
28 占有所獲相當於租金之利益，提高補償金額。

29 (九)黃旭輝、林玲珠、黃佩雯：沒有意見。

30 (十)林貴英、林玉英、林松順僅具狀陳明尊重法院判決。

31 (二)其餘當事人則均未於第一、二審言詞辯論期日到場，亦未提
32 出書狀作何聲明或陳述。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
03 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
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。又共有物之分割在使
05 共有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交
06 換，自屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提。如共
07 有人因繼承取得不動產物權，其取得雖受法律之保護，不以
08 其未經繼承登記而否認其權利，但依民法第759條規定，仍
09 應先經繼承登記，始得為分割之處分行為。

10 (二)被上訴人主張系爭土地為兩造所共有，現應有部分比例如附
11 表1所示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，
12 兩造亦無不分割之約定，惟無法達成分割協議，又共有人林
13 一智死亡後，其繼承人林曉彤尚未辦理應有部分之繼承登記
14 等情，有系爭土地登記查詢資料、異動索引、地籍圖謄本、
15 空照圖、林一智除戶謄本、繼承系統表及全體繼承人戶籍謄
16 本等在卷可稽（見二審卷第185至199頁，原審卷一第33、51
17 5頁、卷二第770之3至770之11頁），上訴人及視同上訴人亦
18 未加以爭執，堪信為真實。從而，被上訴人請求林曉彤就其
19 被繼承人林一智之應有部分辦理繼承登記，並就系爭土地為
20 裁判分割，核無不當，應予准許。

21 (三)次按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
22 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
23 下列之分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有均受
24 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
25 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
26 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
27 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
28 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原
29 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物
30 之一部分仍維持共有，民法第824條第2、3、4項定有明文。
31 是共有物分割之方法，係以原物分配於各共有人為原則，必
32 於原物分配有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人。

又共有物採取原物分配兼金錢補償之方式，令共有人尚得享有共有物財產權之存續價值（包括金錢、感情、生活等），此與共有物逕於自由市場出售取得交換價值再分配價金之方式，二者意義不同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法（最高法院111年度台上字第1353號判決參照）。

(四)經查，系爭土地之使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，於農業發展條例（下稱農發條例）89年1月4日修正前之共有人人數為7人，依農發條例第16條第1項第4款、耕地分割執行要點第11點規定可分割為7宗，有苗栗縣頭份地政事務所109年11月17日頭地二字第19007107號函及所附手抄登記簿謄本在卷可憑（見原審卷一第537至553頁）。又系爭土地西側鄰近省道台3線及縣道000號，北側有部分屬苗19線道路範圍（面積72.02平方公尺），地上物由北往南包括客委會設置之磚牆、楊銀英鋪設之水泥道路、水保局設置之花圃、被上訴人鋪設之水泥道路、陳秀珍之水池、雞寮、建物、貨櫃屋、車庫及聯豪公司之建物等，有原審勘驗筆錄、現場照片、空照圖、苗栗縣頭份地政事務所109年10月29日鑑定圖、110年8月24日土地複丈成果圖及本案估價報告等在卷可參（見原審卷一第447至470頁、第515至517頁、卷二第317頁），足見系爭土地目前仍有部分共有人實際居住或使用，該等共有人對於系爭土地尚有感情或生活上之依附關係，自不宜將系爭土地逕予變賣取得交換價值再分配價金予各共有人，是林衡鈞及楊家齊之遺產管理人主張變價分割，尚難憑採。衡以共有物之分割係以原物分配為原則，系爭土地既可分割為7筆，考量該地使用現況、經濟效用、共有人對土地之依附關係、對分配位置之意願及利益均衡等情，本院認將系爭土地分割為如附圖所示7筆，其中編號201分歸被上訴人取得，編號201(1)分歸楊銀英取得，編號201(2)

01 分歸林新松、林明松、林曉彤、林運松、廖林秋香、林湘
02 榆、林湘晶、林次郎、林玉嬌、林玉秀、詹林玉春、林芝
03 宇、林騰鵬、陳洪煌、徐世昌、林衡鈞、陳林漳、林文良、
04 林文德、林文福、陳發義、林傳鳳梅、陳錦妍、林鑫源、林
05 旭昌、林辰、林李蘭英、林相君（下合稱林新松等28人）共
06 同取得【因林新松等28人之持分係源自農發條例89年1月4日
07 修正前之共有人林水進，而林水進之部分繼承人因曾將繼受
08 之持分移轉予第三人，致無法適用同條例第16條第1項第3款
09 規定辦理分割（見原審卷一第129至153頁異動索引、第538
10 頁函文說明），故在分割宗數之限制下，林新松等28人以分
11 得1筆繼續維持共有為宜】，編號201(3)分歸如附表1-1所示
12 羅順宏等76人（下稱羅順宏等76人）公同共有，編號201(4)
13 分歸胡鳳紓取得，編號201(5)分歸陳秀珍取得，編號201(6)分
14 歸聯豪公司取得，應屬適宜，復因各共有人分得之土地條件
15 不同，難免有價值差異，故兼由分得土地價值較高之共有人
16 以金錢補償其他共有人，較為妥適公平。又林相君、林聖
17 斌、林聖揚雖同為林簡美珠之繼承人，並經被上訴人聲明其
18 3人承受訴訟，惟其3人已於111年12月2日協議由林相君單獨
19 取得林簡美珠所遺應有部分，並辦理分割繼承登記，林聖
20 斌、林聖揚依當事人恆定原則，固不失其訴訟當事人地位，
21 然其於實體法律關係上既無系爭土地之應有部分，即無再將
22 系爭土地或金錢補償分配予林聖斌、林聖揚之必要，併予敘
23 明。

24 (五)再關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分
25 配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物分割後之總
26 價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人
27 實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其
28 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
29 體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為
30 公允（最高法院110年度台上字第859號判決參照）。本院就
31 系爭土地之分割，係採如附圖所示原物分配兼以金錢補償之
32 方法，業如前述；惟楊銀英所分得之編號201(1)區塊，其北

側有72.02平方公尺為苗19線鄉道之一部（見原審卷二第371頁），該道路範圍係供公眾通行使用，無法供楊銀英個人私用，復無證據證明國家對該部分道路用地已有徵收補償之計畫（惟楊銀英允諾倘日後該道路用地經徵收，願將徵收補償金提出分配予各共有人，見原審卷二第438、499至500頁），故本院認楊銀英就該道路面積72.02平方公尺於本件分割方案中無須補償其他共有人，僅就其實際使用之243.38平方公尺（即 $315.40 - 72.02 = 243.38$ ）計算金錢找補，較為公平。本件經原審囑託威名不動產估價師事務所鑑定系爭土地分割後之價值，並將楊銀英分得之道路用地分離計價後，分割後各區塊之單價如附表2編號E欄所示，有本案估價報告書存卷可參（見報告書第72頁）。本院審酌上開鑑價過程，係由估價師實地調查，訪查當地鄰近地價，依據影響系爭土地價格之一般因素、區域因素、個別因素等，採用比較法分析後，就北邊地勢平坦土地（即編號201(1)、201、201(5)區塊）以比準地價格每坪8,600元為基準，另就中、南邊地勢陡峭土地（即編號201(6)、204(4)、201(2)、201(3)區塊）以比準地價格每坪4,900元為基準，分別考量各區塊臨路情形、土地寬度、土地深度、地形等條件差異進行調整，據以評定各區塊之土地價值，堪認鑑定人已就影響系爭土地及各分割區塊價值之因素仔細比較考量，當屬貼近現況及市場行情，其鑑定結果應為可採，爰以此作為計算共有人相互找補金額之基礎，並計算系爭土地原物分割後之總價值（詳如附表2編號F欄合計金額），按各共有人應有部分比例算出其價值（詳如附表2編號G欄），再與各共有人實際分得部分之價值相較（詳如附表2編號H欄），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，定其給付金額如附表3所示。

(六)陳秀珍上訴意旨雖稱命兩造就土地價差互為補償，已超越被上訴人請求之範圍，且本案估價報告之鑑定價格亦不合理云云。然法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，應依職

01 權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有
02 人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院99年
03 度台上字第1791號判決參照）。查陳秀珍所分得編號201(5)
04 區塊之單價，本案估價報告係考量其多年來通行國有地至縣
05 道000號未受阻礙（見報告書第31、44頁），及前述影響土
06 地與各分割區塊價值之各項因素予以評估，經核並無不當，
07 況201(5)區塊係山坡地保育區之農牧用地，非一般供建築開
08 發使用之建地，其面積亦未達單獨申請興建農舍所需之最小
09 面積0.25公頃（農業用地興建農舍辦法第2條規定參照），
10 難認建築線之有無對該區塊價格有重大影響。陳秀珍未提出
11 具體證據證明本案估價報告有何欠缺客觀公正之處，徒憑主
12 觀感受指摘鑑定價格不當，自非可採。至編號201(1)區塊除
13 經由國有地向西通行縣道000號外，亦臨苗19線，而將苗19
14 線道路占用部分分離計價後，編號201(1)其餘部分每坪單價
15 應為8,700元（見報告書第72-73頁），本件分割方法既僅就
16 楊銀英實際使用部分計價補償，不計苗19線道路部分，則楊
17 銀英分得之區塊扣除道路面積後，自應以每坪8,700元計
18 算，原審以每坪8,400元計算（此為將苗19線分離前之價
19 格，見報告書第2、68頁），尚有未恰，爰由本院重新計算
20 後調整補償金額如附表2、3所示。

21 (七)被上訴人、陳秀珍、楊銀英等人另稱伊等分得之北邊土地，
22 係多年來耗費鉅資整治開發始有今日地貌，聯豪公司則長期
23 在編號201(6)區塊從事洗砂與加工製造牟利，破壞地貌並排
24 放污水，伊等不應再對其他共有人為金錢補償云云。然查，
25 被上訴人、陳秀珍、楊銀英所稱其等出資整地及聯豪公司破
26 壞地貌等情，並無證據證明因此增加或減少系爭土地之價值
27 為何，且此僅屬其等能否依民法第822條規定請求他共有人
28 分擔費用或請求損害賠償之別一問題，與本件兩造共有土地
29 之分割，分屬不同之二事。系爭土地分割後，各共有人應有
30 部分之權利價值既與實際分得之土地價值有所差異，自應由
31 分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額，對
32 分得價值較低之共有人補償如附表3所示，被上訴人、陳秀

01 珍、楊銀英主張其等分得價值較高之土地無須補償其他共有
02 人，尚難憑採。

03 四、再按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
04 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
05 抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明
06 文。查楊銀英曾將其應有部分設定最高限額抵押權予合作金
07 庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行），有土地建物查
08 詢資料在卷可參（見原審卷二第655頁），經被上訴人聲請
09 對合庫銀行為訴訟告知（見原審卷一第429-431頁），合庫
10 銀行於言詞辯論終結前未參加訴訟，依前開規定，本件裁判
11 分割後，合庫銀行之抵押權應移存於分割後楊銀英所分得之
12 土地。

13 五、綜上所述，被上訴人請求林曉彤就被繼承人林一智所遺系爭
14 土地應有部分辦理繼承登記，及依民法第823條第1項規定請
15 求裁判分割系爭土地，均有理由，應予准許。本院審酌當事
16 人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益
17 等情，認採附圖所示之分割方案，其中編號201分歸被上訴
18 人取得，編號201(1)分歸楊銀英取得，編號201(2)分歸林新松
19 等28人共同取得，編號201(3)分歸羅順宏等76人公同共有，
20 編號201(4)分歸胡鳳紓取得，編號201(5)分歸陳秀珍取得，編
21 號201(6)分歸聯豪公司取得，並依附表3所示金額互為補償，
22 應屬適當。原審所採分割方法對於補償金額之計算尚有未
23 恰，且未及審酌部分共有人已辦理繼承登記，致分割後201
24 (2)區塊之共有人權利範圍應予調整，自無可維持。上訴意
25 旨指摘原判決所採分割方法不當，依前述為有理由，爰由本
26 院予以廢棄，改判如主文第3項所示。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 本院審酌後，認均不影響判決結果，爰不逐一論列。

29 七、末按因共有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯
30 失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，
31 民事訴訟法第80條之1有所明定。本件共有物分割事件，在
32 性質上並無訟爭性，縱令兩造互易其地位，裁判結果仍無不

同，故由敗訴之一造負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各共有人按如附表1所示之比例負擔，始為公平，爰判決如主文第4項所示。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、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 112 年 4 月 26 日
民事第二庭 審判長法官 顏苾涵
法官 賴映岑
法官 何松穎

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
書記官 林美黛

附表1：

編號	共有人	應有部分及訴訟費用負擔比例
1	林阿煌之繼承人： 附表1-1所示羅順宏等76人	公司共有36/384 (訴訟費用連帶負擔)
2	楊銀英	299/9600
3	聯豪企業股份有限公司	4486/9600
4	胡鳳紓	1199/9600
5	陳秀珍	11499/67200
6	林新松	1/588
7	林明松	1/588
8	林一智之繼承人：林曉彤	1/588
9	林運松	1/588
10	廖林秋香	1/588
11	林湘榆	1/588

12	林湘晶	1/588
13	林四海之繼承人： 林次郎、林玉嬌、林玉秀、 詹林玉春、林芝宇	公司共有1/56 (訴訟費用連帶負擔)
14	林騰鵬	1/112
15	陳洪煌	1/112
16	徐世昌	1/280
17	溫錦創	1513/67200
18	林衡鈞	1/280
19	陳林漳	1/280
20	林文良	1/280
21	林文生之繼承人： 陳林漳、林文德、林文良、 林文福	公司共有1/280 (訴訟費用連帶負擔)
22	林文德	1/280
23	林文福	1/280
24	陳發義	2/280
25	林傳鳳梅	2/672
26	陳錦妍	1/2688
27	林鑫源	1/2688
28	林旭昌	1/2688
29	林辰	1/2688
30	林李蘭英(已於111年6月13 日贈與移轉予林信融)	1/672
31	林相君(繼承自林簡美珠)	1/280

附表1-1：林阿煌之繼承人

羅順宏、羅順昌、羅良英、羅淑宜、宋文生、宋文瑋、宋玉

01

秀、宋玉玲、宋玉琪、李林蘭英、林菊英、林松男、林松順、林松飄、林松富、林玉英、林貴英、江錦來、江胡日妹、江至中、江永中、江瑞妃、江瑞菊、胡清亮、胡清錦、胡美蓮、胡花蓮、褚伊麗、褚君麗、褚佩麗、褚至欽、褚至平、陳秀蘭、蔡志傑、蔡文仁、蔡文中、蔡文元、蔡鴻珠、蔡鴻珍、蔡鴻玲、蔡鴻瑛、黃美珠、蔡岳君、蔡岳訓、蔡慧女、蔡榮均、蔡榮宗、蔡韻信、蔡婷信、蔡順裕、蔡順琮、蔡淑華、林蔡瑞英、楊家修、林助信律師即楊家齊遺產管理人、黃清興、黃清泉、林黃玉連、陳秀貞、陳怡秀、陳增連、黃慧芝、金鴻傑、金鴻華、鄭羽秦、鄭羽辰、鄭鎮鏞、陳鄧冬梅、劉瑞乾、施宜、鄧錦芳、鄧錦興、黃旭輝、林玲珠、黃佩雯、林湘芸。

02

03

附表2：

編號	共有人	A原應有部分	B分配位置	C分配面積(m ²)	D分配面積(坪) D=C×0.3025	E每坪單價(元)	F共有人分得土地價值(F=D×E)	G共有人原持分價值(G=A×F)欄合計總價	H分割後權利價值增減(元) F-G	201(2)共有人應有部分比例	201(2)共有人權利價值增減(元)
1	溫錦創	1513/67200	201	155.69	47.10	8,300	390,930	314,347	+76,583		
2	楊銀英	299/9600	201(1)	243.38 及 道路72.02	73.62 (道路不計)	8,700	640,494	434,850	+205,644		
3	林新松	1/588	201(2)	716.88	216.86	4,900	1,062,614	1,246,583	-183,969	2/105	-3,504
4	林明松	1/588								2/105	-3,504
5	林曉彤	1/588								2/105	-3,504
6	林運松	1/588								2/105	-3,504
7	廖林秋香	1/588								2/105	-3,504
8	林湘榆	1/588								2/105	-3,504
9	林湘晶	1/588								2/105	-3,504
10	林次郎、林玉嬌、林玉秀、 詹林玉春、林芝宇	1/56 (公司共有)								1/5 (公司共有)	-36,794
11	林騰鵬	1/112								1/10	-18,397
12	陳洪煌	1/112								1/10	-18,397
13	徐世昌	1/280								1/25	-7,359
14	林衡鈞	1/280								1/25	-7,359
15	陳林漳	1/280								1/25	-7,359
16	林文良	1/280								1/25	-7,359
17	陳林漳、林文德、林文良、 林文福	1/280 (公司共有)								1/25 (公司共有)	-7,359
18	林文德	1/280								1/25	-7,359
19	林文福	1/280								1/25	-7,359
20	陳發義	2/280								2/25	-14,718
21	林傳鳳梅	2/672								1/30	-6,133
22	陳錦妍	1/2688								1/240	-766
23	林鑫源	1/2688								1/240	-766
24	林旭昌	1/2688								1/240	-766
25	林辰	1/2688								1/240	-766
26	林李蘭英	1/672								1/60	-3,066

(續上頁)

01

27	林相君	1/280								1/25	-7,359
28	羅順宏等76人	36/384	201(3)	752.06	227.50	4,800	1,092,000	1,308,912	-216,912		
29	胡鳳紆	1199/9600	201(4)	1,002.08	303.13	4,900	1,485,337	1,743,762	-258,425		
30	陳秀珍	11499/67200	201(5)	1,372.70	415.24	8,600	3,571,064	2,389,077	+1,181,987		
31	聯豪企業股份有限公司	4486/9600	201(6)	3,707.21	1,121.43	5,100	5,719,293	6,524,201	-804,908		
	合計			7,950.00 道路72.02	2,404.88		13,961,732	13,961,732	0		

02

附表3：

03

編號	應受補償人	應提補償人及應補償金額（元）			合計 （元）
		溫錦創	楊銀英	陳秀珍	
1	林新松	183	493	2,828	3,504
2	林明松	183	493	2,828	3,504
3	林曉彤	183	493	2,828	3,504
4	林運松	183	493	2,828	3,504
5	廖林秋香	183	493	2,828	3,504
6	林湘榆	183	493	2,828	3,504
7	林湘晶	183	493	2,828	3,504
8	陳錦妍	40	108	618	766
9	林鑫源	40	108	618	766
10	林旭昌	40	108	618	766
11	林辰	40	108	618	766
12	林李蘭英	160	431	2,475	3,066
13	林次郎、林玉嬌、林玉秀、詹林玉春、林芝宇（公司共有）	1,925	5,167	29,702	36,794
14	林騰鵬	962	2,583	14,852	18,397
15	陳洪煌	962	2,583	14,852	18,397
16	徐世昌	385	1,033	5,941	7,359
17	林相君	385	1,033	5,941	7,359
18	林衡鈞	385	1,033	5,941	7,359
19	陳林漳	385	1,033	5,941	7,359
20	林文良	385	1,033	5,941	7,359

(續上頁)

01

21	陳林漳、林文德、林文良、林文福（共同共有）	385	1,033	5,941	7,359
22	林文德	385	1,033	5,941	7,359
23	林文福	385	1,033	5,941	7,359
24	陳發義	770	2,067	11,881	14,718
25	林傳鳳梅	322	860	4,951	6,133
26	羅順宏等76人（共同共有）	11,345	30,465	175,102	216,912
27	胡鳳紓	13,516	36,295	208,614	258,425
28	聯豪企業股份有限公司	42,100	113,046	649,762	804,908
	合計（元）	76,583	205,644	1,181,987	1,464,214