

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第646號

原告 陳月娥  
訴訟代理人 陳永祥律師  
被告 陳順添

陳順枝  
陳阿娘  
趙曉韻

李陳月妹  
尤淑珍

上列五人

訴訟代理人 孫敏淳  
被告 陳冠達

尤坤湖  
尤坤治  
尤坤明  
張美雀  
張美美  
游雅芬

上列一人

訴訟代理人 胡榮林

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造(除陳順添外)共有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積1,007.56平方公尺、同段451地號面積1,065.94平方公

01 尺、同段471地號面積6,192.81平方公尺、同段473地號面積  
02 1,029.62平方公尺、同段475地號面積39.58平方公尺土地，  
03 依下列方法合併分割：(一)同段471地號土地如附圖二所示編  
04 號B部分面積1,604.33平方公尺分歸原告取得；(二)同段471地  
05 號土地如附圖二所示編號C部分面積1,967.23平方公尺分歸  
06 被告游雅芬取得；(三)同段471地號土地如附圖二所示編號D部  
07 分面積1,125.56平方公尺分歸被告陳順枝取得；(四)同段471  
08 地號土地如附圖二所示編號E部分面積1,125.56平方公尺分  
09 歸被告趙曉韻取得；(五)同段471地號土地如附圖二所示編號A  
10 部分面積370.13平方公尺分歸原告、被告游雅芬、陳順枝、  
11 趙曉韻按如附表五所示應有部分比例維持共有；(六)同段392  
12 地號土地分歸被告陳冠達、尤坤湖、尤坤治、尤坤明、尤淑  
13 珍、張美雀、張美美按如附表六所示應有部分比例維持共  
14 有；(七)同段473、475地號土地分歸被告李陳月妹取得。

15 二、前項合併分割結果，原告、被告陳順枝、陳阿娘、趙曉韻應  
16 補償被告李陳月妹、游雅芬、陳冠達、尤坤湖、尤坤治、尤  
17 坤明、尤淑珍、張美雀、張美美各如附表七所示之金額。

18 三、兩造(除游雅芬外)共有坐落屏東縣○○鄉○○段00000地號  
19 面積408.01平方公尺土地，應予變價分割，所得價金按如附  
20 表一所示同地號土地之應有部分比例分配之。

21 四、訴訟費用由兩造按如附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比  
22 例負擔。

### 23 事實及理由

24 一、本件被告陳順添、陳冠達、尤坤湖、尤坤治、尤坤明、張美  
25 雀、張美美未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386  
26 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判  
27 決。

28 二、原告主張：坐落屏東縣○○鄉○○段000地號面積1,007.56  
29 平方公尺、同段451地號面積1,065.94平方公尺、同段471地  
30 號面積6,192.81平方公尺、同段473地號面積1,029.62平方  
31 公尺、同段475地號面積39.58平方公尺土地(下分稱系爭39

01 2、451、471、473、475地號土地) 均為山坡地保育區農牧  
02 用地，乃除被告陳順添外之兩造所共有；又坐落屏東縣○○  
03 鄉○○段00000地號面積408.01平方公尺土地（下稱系爭916  
04 -2地號土地，與前開5筆土地合稱系爭6筆土地）則屬都市計  
05 畫住宅區用地，為除被告游雅芬外之兩造所共有，系爭6筆  
06 土地之應有部分各如附表一所示。系爭6筆土地依其使用目  
07 的均無不能分割之情形，共有人間亦未以契約訂有不分割之  
08 期限，惟其分割方法迄不能協議決定，爰依民法第823條第1  
09 項、第824條第2項及第5項規定，請求裁判合併分割系爭39  
10 2、451、471、473、475地號土地，並裁判分割系爭916-2地  
11 號土地。關於系爭392、451、471、473、475地號土地之合  
12 併分割方法，伊主張將系爭451、473、475地號土地分歸被  
13 告游雅芬取得；系爭392地號土地分歸被告尤淑珍、尤坤  
14 湖、尤坤治、尤坤明、張美雀、張美美、陳冠達(下稱被告  
15 尤淑珍等7人)按原應有部分比例維持共有；系爭471地號土  
16 地則按如附圖一所示方法分割，將編號B部分面積2,446平方  
17 公尺分歸伊取得，編號C部分面積1,125.56平方公尺分歸被  
18 告陳順枝取得，編號D部分面積1,125.56平方公尺分歸被告  
19 陳阿娘取得，編號E部分面積1,125.56平方公尺分歸被告李  
20 陳月妹取得，編號A部分面積370.13平方公尺分歸伊及被告  
21 陳順枝、陳阿娘、李陳月妹取得，依前開分割後編號B、C、  
22 D、E部分面積之比例由上開共有人維持共有。至於兩造間相  
23 互找補部分，伊主張依本院109年度家繼簡字第1號分割遺產  
24 事件卷附不動產估價報告書之鑑價標準計算找補金額。至被  
25 告陳順枝、陳阿娘、趙曉韻、李陳月妹、尤淑珍所主張之合  
26 併分割方法，因系爭471地號土地西北側土地之地勢較高，  
27 不易利用，被告游雅芬所分得之土地在伊之宮廟後方，且該  
28 部分土地並非平坦，形狀亦不方整，非但不利於被告游雅芬  
29 所欲之農牧使用，而對被告游雅芬有不公平之情形，亦不利  
30 於整體土地之經濟效用；被告游雅芬主張以抽籤方式合併分  
31 割，惟抽籤並非法定之分割方法，且該分割方法恐使原告之

01 宮廟將來須拆除，不利於土地之經濟價值，故伊不同意被告  
02 陳順枝、陳阿娘、趙曉韻、李陳月妹、尤淑珍及被告游雅芬  
03 之分割方法。而伊之分割方法，被告趙曉韻等人固未按其應  
04 有部分比例受分配滿林段土地，惟既由受分配超過應有部分  
05 比例者對未按應有部分比例受分配者為金錢補償，即無不公  
06 平之情事。其次，就系爭916-2地號土地部分，伊主張變價  
07 分割，並由各共有人按應有部分比例受分配價金等情，並聲  
08 明：(一)兩造（除被告陳順添外）共有系爭滿林段392、451、  
09 471、473、475地號土地，准予合併分割。(二)兩造（除被告  
10 游雅芬外）共有系爭花海段916-2地號土地，准予分割。

### 11 三、被告方面：

12 (一)被告陳順枝、陳阿娘、李陳月妹、趙曉韻、尤淑珍則以：關  
13 於系爭392、451、471、473、475地號土地之合併分割方  
14 法，其等主張將系爭471地號土地如附圖二所示編號B部分面  
15 積1,604.33平方公尺分歸原告取得，編號C部分面積1,967.2  
16 3平方公尺分歸被告游雅芬取得，編號D部分面積1,125.56平  
17 方公尺分歸被告陳順枝取得，編號E部分面積1,125.56平方  
18 公尺分歸被告趙曉韻取得，編號A部分面積370.13平方公尺  
19 分歸原告、被告游雅芬、陳順枝、趙曉韻按分割後編號B、  
20 C、D、E各筆土地面積比例維持共有；系爭451地號土地全部  
21 分歸被告陳阿娘取得；系爭473、475地號土地合為1筆，分  
22 歸被告李陳月妹取得；系爭392地號土地分歸被告尤淑珍等7  
23 人按原應有部分比例維持共有。伊不同意按原告之方法合併  
24 分割，蓋其等均有意受原物分配，而其等就滿林段土地之應  
25 有部分合計逾半，原告之應有部分僅有8分之1，其無權擅自  
26 將被告趙曉韻排除在原物分配之中，且本件並無原物分配顯  
27 有困難之情形。況且，原告無權占用土地興建宮廟，其等同  
28 意將前開宮廟坐落之土地分配予原告，已盡最大善意，但原  
29 告主張之分割方法，其所分得土地之面積，遠超過其應有部  
30 分比例，縱使對其他共有人為金錢補償，仍有所不公平。其  
31 次，就系爭916-2地號土地部分，其等主張變價方割，如不

01 能變價分割，則維持現狀。至本件找補標準，同意依本院10  
02 9年度家繼簡字第1號分割遺產事件卷附不動產估價報告書之  
03 鑑價金額計算之等語，並聲明：並聲明：(一)系爭392、451、  
04 471、473、475地號土地，同意合併分割。(二)系爭916-2地號  
05 土地，同意分割。

06 (二)被告游雅芬則以：關於系爭392、451、471、473、475地號  
07 土地之合併分割方法，伊主張將系爭471地號土地按如附圖  
08 三所示方法分割，預留編號A部分之5公尺寬通道，剩餘部分  
09 自西南至東北分為5塊(即編號甲至戊部分)，面積均等，並  
10 與編號己部分(即系爭451地號土地)及編號庚部分(即系爭47  
11 3、475地號土地)，共7組土地以抽籤方式，由原告、被告陳  
12 順枝、陳阿娘、趙曉韻、李陳月妹各取得其中1組土地，由  
13 伊取得其中2組土地，並將抽籤取得編號甲至戊部分者，按  
14 應有部分各5分之1維持共有(如伊取得其中2組，伊之應有部  
15 分比例為5分之2)；又系爭392地號土地則分歸被告陳冠達、  
16 尤淑珍、尤坤湖、尤坤治、尤坤明、張美雀、張美美按其等  
17 應有部分比例維持共有。至若有共有人未能按應有部分比例  
18 受分配土地，則依本院109年度家繼簡字第1號分割遺產事件  
19 卷附不動產估價報告書之鑑價金額計算。伊不同意按原告或  
20 被告陳順枝、陳阿娘、李陳月妹、趙曉韻、尤淑珍主張之方  
21 法分割，關於後一分割方法，因伊欲就所受分配之土地進行  
22 農牧使用，須有完整土地，倘按此分割，伊受分配之土地有  
23 超過一半以上為山坡地，且形狀呈L型，又位在宮廟後方，  
24 不利於農業使用，對伊顯失公平等語，並聲明：同意合併分  
25 割。

26 (三)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
27 陳述。

28 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
29 但因物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者，不在此  
30 限。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
31 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命

01 為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受  
02 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、  
03 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有  
04 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價  
05 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分  
06 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。共有  
07 人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併  
08 分割。民法第823條第1項、第824條第2項、第3項及第5項分  
09 別定有明文。經查，系爭392、451、471、473、475地號土  
10 地均為山坡地保育區農牧用地，乃除被告陳順添外之兩造所  
11 共有；系爭916-2地號土地則屬都市計畫住宅區用地，為除  
12 被告游雅芬外之兩造所共有，應有部分各如附表一所示。又  
13 依系爭6筆土地之使用目的，並無不能分割之情形，各共有  
14 人間亦未以契約訂有不分割之期限，惟其分割方法迄不能協  
15 議決定等情，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本及九如都  
16 市計畫土地使用分區證明書附卷可參，堪認屬實。是原告請  
17 求裁判合併分割系爭392、451、471、473、475地號土地，  
18 並請求裁判分割系爭916-2地號土地，於法均無不合，應予  
19 准許。次按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，  
20 不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例中  
21 華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨  
22 所有；四、本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分  
23 割為單獨所有。前項第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨  
24 所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後  
25 之宗數，不得超過共有人人數。依本條例第16條第1項第3款  
26 及第4款規定辦理耕地分割，應分割為單獨所有。但有下列  
27 情形之一者，不在此限：(一)耕地之部分共有人協議就其應有  
28 部分維持共有。(二)依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一  
29 部分由全體繼承人或全體共有人維持共有。依本條例第16條  
30 第1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例  
31 修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分

01 割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。農業發  
02 展條例第16條第1項第4款、第2項、耕地分割執行要點第9點  
03 及第11點第1項分別設有明文。查系爭392、451、471、47  
04 3、475地號土地均屬農業發展條例所規定之耕地，除系爭47  
05 1地號土地面積超過0.5公頃，而有分割為2塊面積0.25公頃  
06 以上土地之可能，其餘土地如經分割後，各筆土地面積固均  
07 小於0.25公頃，惟系爭392、451、471、473、475地號土地  
08 於89年1月4日農業發展條例修正施行前，即為9人共有之土  
09 地，嗣經繼承、拍賣及買賣後，共有人數現為13人，揆諸前  
10 開農業發展條例及耕地分割執行要點規定，各土地最多可分  
11 割為13筆，有屏東縣恆春地政事務所112年7月20日函、土地  
12 登記謄本、地籍異動索引及土地登記簿謄本在卷可考(見本  
13 院卷一第165至385頁)，故本件系爭392、451、471、473、4  
14 75地號土地之合併分割，就各土地分割後之筆數，應不受農  
15 業發展條例第16條第1項本文之限制，附此敘明。

16 五、本件之爭點為：系爭916-2地號土地與系爭392、451、471、  
17 473、475地號土地與應如何為分割及合併分割，方屬公平適  
18 當？茲論述如下：

19 (一)按分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但審諸  
20 民法第824條第2項至第4項規定，應以原物分配為原則，即  
21 以原物分配於各共有人(原物分配)；如有事實或法律上之  
22 困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有  
23 人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償(原物分配兼金  
24 錢補償)；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則  
25 變賣，價金依共有部分價值分配(原物分配與價金分配併  
26 用)；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之  
27 部分維持共有；變價分割(價金分配)為劣後之選擇。又共  
28 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  
29 有物財產權之存續價值(包括金錢、感情、生活等)，此與  
30 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，  
31 二者意義不同。法律賦予法院有相當之裁量權，俾符實際並

01 得彈性運用，使裁判分割方法多樣化、柔軟化，法院應依職  
02 權斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、使用狀況、價  
03 格、經濟效用、公共利益，暨共有人對共有物感情或生活上  
04 有密不可分之依存關係等，公平裁量，酌定妥適之分割方法  
05 (最高法院111年度台上字第1353號判決意旨參照)。

06 (二)經查，系爭916-2地號土地南側面臨屏東縣滿州鄉興中路，  
07 北面則臨同鄉中正路1巷，附近多為住家，500公尺內有商店  
08 及超商。該土地南側有同鄉中興路12號之1層樓房屋，前開  
09 房屋北側有鐵皮增建部分，再北側有舊圍牆圍起之範圍，該  
10 圍牆內無地上物。系爭451、473、475地號土地之東北邊為  
11 同鄉佛山路，其中系爭475地號土地及系爭473地號土地之東  
12 南角坐落在佛山路上。又系爭451、473、475地號土地均地  
13 勢低於佛山路，且雜草及樹木叢生。系爭392地號土地西南  
14 邊相隔同段393地號土地後為佛山路，自佛山路往系爭392地  
15 號土地望去，雜草及樹木叢生。另系爭471地號土地東邊之  
16 同段476地號土地現鋪設水泥，可銜接佛山路，系爭471地號  
17 土地中間有原告所有之宮廟兼住家鐵皮建物，該建物周遭為  
18 水泥地面，該建物東北邊有原告所種植之火龍果，西北邊有  
19 一緊鄰之水塔。系爭471地號土地西北側為斜坡，其上雜草  
20 及樹木叢生。此外，系爭392、451、471、473、475地號土  
21 地周遭多為荒地，少有農作及建築物等情，有地籍圖謄本、  
22 國土測繪圖資服務雲航照空拍圖及現場照片附卷可參(見本  
23 院卷一第127至139頁、第331至337頁；卷二第15頁、第17  
24 頁、第61至75頁，復經本院會同屏東縣恆春地政事務所測量  
25 員到場勘驗測量無訛，並製有勘驗測量筆錄及土地複丈成果  
26 圖可考(見本院卷二第57至59頁；卷三第9頁、第27頁、第11  
27 7頁)，堪認屬實。

28 (三)關於系爭392、451、471、473、475地號土地之合併分割方  
29 法，原告及主張：將系爭451、473、475地號土地分歸被告  
30 游雅芬取得，將系爭392地號土地分歸被告尤淑珍等7人按原  
31 應有部分比例維持共有；系爭471地號土地則按如附圖一所

01 示方法分割，將編號B(2,446平方公尺)、C(1,125.56平方公  
02 尺)、D(1,125.56平方公尺)、E(1,125.56平方公尺)部分分  
03 別分歸原告、被告陳順枝、陳阿娘、李陳月妹取得，編號A  
04 部分(370.13平方公尺)則分歸原告、被告陳順枝、陳阿娘、  
05 李陳月妹按前開編號B、C、D、E部分面積之比例維持共有  
06 (下稱方案一)。被告陳順枝、陳阿娘、李陳月妹、趙曉韻、  
07 尤淑珍主張：將系爭471地號土地如附圖二所示編號B(1,60  
08 4.33平方公尺)、C(1967.23平方公尺)、D(1125.56平方公  
09 尺)、E(1125.56平方公尺)部分分別分歸原告、被告游雅  
10 芬、陳順枝、趙曉韻取得，編號A部分(370.13平方公尺)分  
11 歸原告、被告游雅芬、陳順枝、趙曉韻前開編號B、C、D、E  
12 部分面積之比例維持共有；系爭451地號土地全部分歸被告  
13 陳阿娘取得；系爭473、475地號土地合為1筆，分歸被告李  
14 陳月妹取得；系爭392地號土地分歸被告尤淑珍等7人按原應  
15 有部分比例維持共有(下稱方案二)；被告游雅芬則主張：將  
16 系爭471地號土地按如附圖三所示方法分割，將編號甲、  
17 乙、丙、丁、戊及編號己(即系爭451地號土地)、庚(即編號  
18 473、475地號土地部分)部分，共7組土地以抽籤方式，由原  
19 告、被告陳順枝、陳阿娘、趙曉韻、李陳月妹各取得其中1  
20 組土地，由伊取得其中2組土地，並將抽籤取得編號甲至戊  
21 部分者，按應有部分各5分之1維持共有(如伊取得其中2組，  
22 伊之應有部分比例為5分之2)，系爭392地號土地分歸被告陳  
23 冠達、尤淑珍、尤坤湖、尤坤治、尤坤明、張美雀、張美美  
24 按其等應有部分比例維持共有(下稱方案三)。查原告、被告  
25 游雅芬、陳順枝、陳阿娘、李陳月妹、趙曉韻、尤淑珍均主  
26 張欲受原物分配，而系爭392、451、471、473、475地號土  
27 地之合併分割，以原物分配之方式，並無事實或法律上之困  
28 難，倘按方案一之方法為合併分割，共有人中僅有被告趙曉  
29 韻未受原物分配，惟被告趙曉韻既亦有受原物分配土地之意  
30 願，則此合併分割方法將其排除於原物分配之外，縱由受分  
31 配土地之其他共有人對其為金錢補償，仍難謂公平妥適。其

01 次，系爭392、451、471、473、475地號土地所有權應有部分  
02 分各9分之1之價值，業經本院家事法庭於109年度家繼簡字  
03 第1號分割遺產事件中，囑託上詣不動產估價師事務所鑑  
04 定，經該事務所於109年6月2日勘查，其鑑定結果認前開土  
05 地每平方公尺之單價分別為450元、640元、560元、600元、  
06 320元，有原告所提出不動產估價報告書(下稱系爭估價報告  
07 書)在卷可考(見本院卷三第177至185頁)。又系爭估價報告  
08 書作成時，系爭392、451、471、473、475地號土地之公告  
09 現值均為每平方公尺530元，與本件起訴時之各該土地公告  
10 現值相同，且原告、被告游雅芬、陳順枝、陳阿娘、李陳月  
11 妹、趙曉韻、尤淑珍均同意系爭6筆土地之分割找補標準，  
12 以系爭估價報告書之鑑定結果為據，則該鑑定結果，應可作  
13 為本件各共有人受分配部分價值之計算標準，依此計算，兩  
14 造(除被告陳順添外)就系爭392、451、471、473、475地號  
15 土地應有部分比例換算之價值，即如附表二所示。再者，方  
16 案一與方案二之分割方法，原告所有建築物(含水塔)所坐落  
17 之土地，均分歸原告取得，如按方案一之方法為合併分割，  
18 各共有人所受分配土地之總價值有如附表三「差額」欄所示  
19 之增減，原告與被告趙曉韻之應有部分比例換算之價值相  
20 同，惟原告受分配土地之總價值，超出其應有部分比例換算  
21 之價值1倍有餘，被告趙曉韻卻全然未受分配土地，而原告  
22 未提出應由原告受分配其應有部分比例換算之價值2倍以上  
23 土地之堅強理由，難認方案一為適當之合併分割方法。反  
24 觀，若依方案二之方法為合併分割，系爭392、451、471、4  
25 73、475地號土地之共有人均受原物分配，且各共有人所受  
26 分配土地之總價值有如附表四「差額」欄所示之增減，其增  
27 減幅度與方案一相較，顯然較低，則方案二之方法，各共有  
28 人所受分配土地之總價值，與其等應有部分比例換算之價值  
29 較為相當，則與方案一相較，應屬較為適當之合併分割方  
30 法。惟按民法第824條第5項所定「合併分割」，僅為分割方  
31 法，非不同土地實際合併為一宗土地，共有物如為數宗不同

01 地號之土地，其共有人如非以成立一共有關係之意思 而共  
02 有數宗土地時，應認其共有關係分別存在於每宗土地之上，  
03 除經全體共有人同意外，法院為分割時，尚不能任意予以合  
04 併為一共有物，視作一所有權而予分割，此乃一物一權原則  
05 之當然解釋(最高法院113年度台上字第698號裁定、90年度  
06 台上字第1594號判決意旨參照)。是被告陳順枝、陳阿娘、  
07 李陳月妹、趙曉韻、尤淑珍主張將系爭473、475地號土地合  
08 為1筆云云，既非本院所得裁判之事項，方案二關此部分之  
09 分割方法，自無可採。至方案三部分，因抽籤並非法定分割  
10 方法，且如以抽籤方式定原告、被告陳順枝、陳阿娘、趙曉  
11 韻、李陳月妹、游雅芬受分配之土地，有較高之機率使原告  
12 之宮廟所坐落之土地分歸原告外之人所有，不利於土地之經  
13 濟及利用價值，尚難憑採。

14 (四)本院審酌上情，並考量不論如附圖一、二所示，編號B、C、  
15 D、E部分之形狀均屬完整，且均得經由編號A部分通同段476  
16 地號土地上之柏油路面，銜接佛光路以聯外通行，而原告、  
17 陳順枝、陳阿娘、趙曉韻均同意如受分配系爭471地號土  
18 地，願就如附圖一、二所示編號A部分之土地，按編號B、  
19 C、D、E部分之面積比例維持共有，被告尤淑珍亦同意就系  
20 爭392地號土地與被告陳冠達、尤坤湖、尤坤治、尤坤明、  
21 張美雀、張美美維持共有；又系爭475地號土地面積僅39.58  
22 平方公尺，倘與系爭473地號土地分歸同一人所有，得合併  
23 利用，增加土地經濟及利用價值等情事，因認系爭392、45  
24 1、471、473、475地號土地按方案二之方法(除將系爭473、  
25 475地號土地合為1筆部分外)為合併分割，另就分割後之系  
26 爭471地號土地部分，按如附圖二所示編號B至E部分面積之  
27 比例計算，定分割後共有人按如附表五所示應有部分比例維  
28 持共有；就系爭392地號土地部分，按被告陳冠達、尤坤  
29 湖、尤坤治、尤坤明、張美雀、張美美就其等之系爭392、4  
30 51、471、473、475地號土地應有部分比例，依系爭估價報  
31 書標準換算之價值計算，定其等按如附表六所示應有部分比

01 例維持共有，應屬公平適當，爰據此合併分割系爭392、45  
02 1、471、473、475地號土地如主文第1項所示。其次，依方  
03 案二合併分割之結果，兩造(除被告陳順添外)所受分配土地  
04 之總價值，有如附表三所示之增減情形，自有金錢補償問  
05 題，爰依前揭所述金錢補償計算標準，計算並諭知兩造(除  
06 被告陳順添外)就系爭392、451、471、473、475地號應互相  
07 補償之金額各如附表七所示。

08 (五)原告雖主張：系爭471地號土地西北側土地之地勢較高，不  
09 易利用，被告游雅芬所分得之土地在伊之宮廟後方，且該部  
10 分土地並非平坦，形狀亦不方整，則方案二之合併分割方  
11 法，非但不利於被告游雅芬所欲之農牧使用，對被告游雅芬  
12 亦有不公平之情形，而不利於整體土地之經濟效用云云；被  
13 告游雅芬固主張：方案二之合併分割方法，伊受分配之土地  
14 有超過一半以上為山坡地，且形狀呈L型，又位在宮廟後  
15 方，不利於農業使用，對伊顯失公平云云。經查，如附圖二  
16 所示編號C部分呈形狀完整之L型，系爭471地號土地西北側  
17 雖為雜草及樹木叢生之斜坡，惟系爭471地號土地本屬山坡  
18 地保育區農牧用地，地勢有高低落差，再所難免，而山坡地  
19 保育區土地農牧用地，不論地形平坦或為斜坡地形，均有可  
20 資利用之農牧方式，難認孰優孰劣，是原告及被告游雅芬之  
21 前開主張，即非可採。

22 (六)關於系爭916-2地號土地之分割方法，原告及被告陳順枝、  
23 陳阿娘、趙曉韻、李陳月妹、尤淑珍均主張變價分割；其餘  
24 共有人未具狀表示意見。查系爭916-2地號土地南側有同鄉  
25 中興路12號之1層樓房屋，前開房屋北側有鐵皮增建部分，  
26 再北側有舊圍牆圍起之範圍，該圍牆內無地上物等情，已如  
27 前述；又據原告於本院到場勘驗測量時表示：前開房屋為訴  
28 外人所興建等語，有本院勘驗測量筆錄在卷可稽(見本院卷  
29 二第57頁)，而依本件卷證，無證據證明前開房屋為兩造(除  
30 被告游雅芬外)中之1人或數人所有或共有。本院審酌系爭91  
31 6-2地號土地為都市計畫住宅區用地，面積僅408.01平方公

尺，共有人高達13人，其中有7人之應有部分各為8分之1，如採原物分配而將土地分為8筆以上，各筆土地面積均小，不敷建築房屋使用，亦難作為其他利用，有害於土地之經濟效益。反觀，如將系爭916-2地號土地變賣，以所得價金分配予各共有人，可經由市場行情決定該土地之價值，同時保持土地之完整利用及經濟效益，且將來執行法院依變價分割判決拍賣該土地時，透過公開拍賣程序良性競價，變價金額可趨近真實市價，有助於土地之經濟價值；若共有人中有人對土地有特殊情感或另有使用規劃，亦可於拍賣程序中應買，或俟第三人得標買受後，再依相同條件行使優先承買權；而同鄉中興路12號之1房屋之所有人，亦有經由拍賣程序取得其房屋坐落土地之可能性，自屬兼顧各共有人利益之分割方法。因認將系爭916-2地號土地予以變價分割，由兩造(除被告游雅芬外)按原應有部分比例分配價金，應屬公平適當。

六、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第78條、第80條之1，判決如主文。

中華民國 114 年 2 月 6 日  
民事第二庭 法官 薛全晉

正本係照原本作成。

如對判決上訴，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，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 2 月 6 日  
書記官 蔡語珊

附表一：

編號	共有人	應有部分						訴訟費用負擔比例
		屏東縣滿洲鄉滿林段					同鄉花海段	
		392地號	451地號	471地號	473地號	475地號	916-2地號	
1	陳月娥	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1250/10000
2	陳順添	無	無	無	無	無	1/8	208/10000
3	陳順枝	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1250/10000
4	陳冠達	1/8	1/72	1/72	1/72	1/72	1/8	509/10000

(續上頁)

01

5	陳阿娘	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1250/10000
6	趙曉韻	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1250/10000
7	李陳月妹	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1/8	1250/10000
8	尤淑珍	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	250/10000
9	尤坤湖	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	250/10000
10	尤坤治	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	250/10000
11	尤坤明	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	250/10000
12	張美雀	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	125/10000
13	張美美	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	1/80	125/10000
14	游雅芬	1/8	17/72	17/72	17/72	17/72	無	1783/10000
合計		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	10000/10000

02

附表二：(面積單位：平方公尺；金額單位：新臺幣/元)

03

編號	共有人	392地號面積1,007.56		451地號面積1,065.94		471地號面積6,192.81		473地號面積1,029.62		475地號面積39.58		換算總面積	應有部分總價值
		換算面積	依系爭估價報書單價450(元/㎡)計算之價值	換算面積	依系爭估價報書單價640(元/㎡)計算之價值	換算面積	依系爭估價報書單價500(元/㎡)計算之價值	換算面積	依系爭估價報書單價600(元/㎡)計算之價值	換算面積	依系爭估價報書單價320(元/㎡)計算之價值		
1	陳月娥	125.94	56,673	133.24	85,274	774.1	433,496	128.7	77,220	4,948	1,583	1166,928	654,246
2	陳順枝	125.94	56,673	133.24	85,274	774.1	433,496	128.7	77,220	4,948	1,583	1166,928	654,246
3	陳冠達	125.94	56,673	14.81	9,478	86	48,160	14.3	8,580	0.55	176	241.6	123,067
4	陳阿娘	125.94	56,673	133.24	85,274	774.1	433,496	128.7	77,220	4,948	1,583	1166,928	654,246
5	趙曉韻	125.94	56,673	133.24	85,274	774.1	433,496	128.7	77,220	4,948	1,583	1166,928	654,246
6	李陳月妹	125.94	56,673	133.24	85,274	774.1	433,496	128.7	77,220	4,948	1,583	1166,928	654,246
7	尤淑珍	25.2	11,340	26.65	17,056	154.82	86,699	25.74	15,444	0.99	317	233.4	130,856
8	尤坤湖	25.2	11,340	26.65	17,056	154.82	86,699	25.74	15,444	0.99	317	233.4	130,856
9	尤坤治	25.2	11,340	26.65	17,056	154.82	86,699	25.74	15,444	0.99	317	233.4	130,856
10	尤坤明	25.2	11,340	26.65	17,056	154.82	86,699	25.74	15,444	0.99	317	233.4	130,856
11	張美雀	12.59	5,666	13.32	8,524	77.42	43,356	12.87	7,722	0.495	159	116,695	65,426
12	張美美	12.59	5,666	13.32	8,524	77.42	43,356	12.87	7,722	0.495	159	116,695	65,426
13	游雅芬	125.94	56,673	251.69	161,082	1462.19	818,827	243.12	145,872	9.34	2,989	2092.28	1,185,443
合計		1007.56	453,402	1065.94	682,202	6192.81	3,467,974	1029.62	617,772	39.58	12,666	9,335.51	5,234,016

04

註：

05

(1)換算面積經權宜調整，小數點第2位(475地號為小數點第3位)以後有微調。

06

07

(2)依系爭估價報書計算之價值經權宜調整，不足1元部分，不予計入或以1元計入。

08

09

附表三：(面積單位：平方公尺；金額單位：新臺幣/元)

10

編號	共有人	屏東縣○○鄉○○段000○○000○○000○○000地號土地				
		方案一	受分配位置及面積	受分配總面積	依系爭估價報書鑑定結果計算之受分配土地總價值	依系爭估價報書鑑定結果計算之原應有部分總價值
1	陳月娥	471地號土地如附圖一編號B部分面積2,446及編號A部分面積155.48	2,601.48	1,456,829	654,246	+802,583
2	陳順枝	471地號土地如附圖一編號C部分面積1,125.56及編號A部分面積71.55	1,197.11	670,382	654,246	+16,136
3	陳冠達	392地號土地面積159.56	159.56	71,802	123,067	-51,265
4	陳阿娘	471地號土地如附圖一編號D部分面積1,125.56及編號A部分面積71.55	1,197.11	670,382	654,246	+16,136
5	趙曉韻	未受分配	0	0	654,246	-654,246
6	李陳月妹	471地號土地如附圖一編號E部分面積1,125.56及編號A部分面積71.55	1,197.11	670,382	654,246	+16,136
7	尤淑珍	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
8	尤坤湖	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
9	尤坤治	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
10	尤坤明	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
11	張美雀	392地號土地面積84.8	84.8	38,160	65,426	-27,266
12	張美美	392地號土地面積84.8	84.8	38,160	65,426	-27,266
13	游雅芬	451地號土地面積1065.94及473地號土地面積1,029.62及475地號土地面積39.58	2,135.14	1,312,639	1,185,443	+127,196

(續上頁)

01	合計	9,335.51	5,234,016	5,234,016	0
----	----	----------	-----------	-----------	---

02 附表四：（面積單位：平方公尺；金額單位：新臺幣/元）

屏東縣○○鄉○○段000○○○○000○○000地號土地						
編號	共有人	方案二		依系爭估價報書鑑定結果 計算之受分配土地總價值	依系爭估價報書鑑定結果 計算之原應有部分總價值	差額
		受分配位置及面積	受分配總面積			
1	陳月娥	471地號土地如附圖二編號B部分面積1,604.33 及編號A部分面積102	1,706.33	955,545	654,246	+301,299
2	陳順枝	471地號土地如附圖二編號D部分面積1,125.56 及編號A部分面積71.54	1,197.1	670,376	654,246	+16,130
3	陳冠達	392地號土地面積159.56	159.56	71,802	123,067	-51,265
4	陳阿娘	451地號土地面積1065.94	1065.94	682,202	654,246	+27,956
5	趙曉韻	471地號土地如附圖二編號E部分面積1,125.56 及編號A部分面積71.54	1,197.1	670,376	654,246	+16,130
6	李陳月妹	473地號土地面積1029.62及475地號土地面積3 9.58	1,069.2	630,438	654,246	-23,808
7	尤淑珍	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
8	尤坤湖	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
9	尤坤治	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
10	尤坤明	392地號土地面積169.6	169.6	76,320	130,856	-54,536
11	張美雀	392地號土地面積84.8	84.8	38,160	65,426	-27,266
12	張美美	392地號土地面積84.8	84.8	38,160	65,426	-27,266
13	游雅芬	471地號土地如附圖二編號C部分面積1,967.23 及編號A部分面積125.05	2,092.28	1,171,677	1,185,443	-13,766
合計			9,335.51	5,234,016	5,234,016	0

04 附表五：

屏東縣○○鄉○○段000地號土地		
編號	共有人	附圖二所示編號A 部分應有部分比例
1	陳月娥	10200/37013
2	陳順枝	7154/37013
3	趙曉韻	7154/37013
4	游雅芬	12505/37013

06 附表六：

屏東縣○○鄉○○段000地號土地		
編號	共有人	應有部分比例
1	陳冠達	18811/118811
2	尤淑珍	20000/118811

(續上頁)

01

3	尤坤湖	20000/118811
4	尤坤治	20000/118811
5	尤坤明	20000/118811
6	張美雀	10000/118811
7	張美美	10000/118811

02

附表七：（金額單位：新臺幣/元）

03

方案二之找補金額					
應為補償者 應補償金額	陳月娥 301,299	陳順枝 16,130	陳阿娘 27,956	趙曉韻 16,130	合計
應受補償者 應受償金額					
陳冠達 51,265	42,727	2,287	3,964	2,287	51,265
李陳月妹 23,808	19,842	1,062	1,842	1,062	23,808
尤淑珍 54,536	45,453	2,433	4,217	2,433	54,536
尤坤湖 54,536	45,452	2,434	4,217	2,433	54,536
尤坤治 54,536	45,452	2,433	4,218	2,433	54,536
尤坤明 54,536	45,452	2,433	4,217	2,434	54,536
張美雀 27,266	22,724	1,217	2,108	1,217	27,266
張美美 27,266	22,724	1,217	2,108	1,217	27,266
游雅芬 13,766	11,473	614	1,065	614	13,766
合計	301,299	16,130	27,956	16,130	361,515