

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第3034號

原告 林國仁

訴訟代理人 林學儒

蕭智元律師

被告 江盛期

訴訟代理人 楊俊彥律師

複代理人 陳佳函律師

被告 江淑芬

江淑惠

共同

訴訟代理人 葉耀中律師

複代理人 王志成律師

林俊甫律師

被告 江美麗

黃金豐

共同

訴訟代理人 黃振綱

被告 鄭淑萍

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落臺中市○區○○段000地號土地(面積966平方公尺)、238-11地號土地(面積571平方公尺)、238-12地號土地(面積75平方公尺)，應依如附圖所示方法分割，其中編號「甲」部分(面積580平方公尺)及編號「丙」部分(面積343平方公尺)分歸被告江盛期、江淑芬、江淑惠共有，應有部分各為3分之1；編號「乙1」部分(面積48平方公尺)及編號

「丁4」部分(面積28平方公尺)分歸原告所有；編號「乙2」部分(面積48平方公尺)及編號「丁3」部分(面積29平方公尺)分歸被告鄭淑萍所有；編號「乙3」部分(面積97平方公尺)及編號「丁2」部分(面積57平方公尺)分歸被告黃金豐所有；編號「乙4」部分(面積193平方公尺)及編號「丁1」部分(面積114平方公尺)分歸被告江美麗所有；編號「戊」部分(面積75平方公尺)分歸被告江盛期所有。

二、被告江盛期、江淑芬、江淑惠應分別補償原告、被告江美麗、黃金豐、鄭淑萍如附表三「應受補償之金額」欄所示之金額。

三、訴訟費用由兩造按附表二「應有部分比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、被告江美麗、黃金豐、鄭淑萍未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有如附表一所示之不動產（下合稱系爭不動產，同段土地以地號稱之，建物部分以附表一之簡稱稱之），應有部分均如附表二「應有部分比例」欄所示。系爭不動產無不能分割之情形，兩造未有不分割之約定，因兩造未能達成分割之協議，且原物分配顯有困難，爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項第2款規定，求為變價分割系爭不動產，所得價金由兩造按附表二所示之應有部分比例分配之判決。

二、被告則以：

(一)江盛期：就238、238-11地號土地部分願與江淑芬、江淑惠按應有部分比例維持共有，238-12地號土地則由伊單獨取得，希望分割如臺中市中山地政事務所(下稱中山地政所)民國112年2月13日中山地所二字第1120001433號、同年3月9日

中山地所二字第1120002288號函附複丈成果圖（下分稱甲之2、甲之1方案）所示之分割方案。但若以鑑定報告鑑定之價格補償，伊沒有能力支付，即主張238-12地號土地以變價方式分割等語。

(二)江淑芬、江淑惠：關於238、238-11地號土地部分，願與江盛期按應有部分比例維持共有，238-12地號土地則由江盛期單獨取得，希望分割如中山地政所111年12月22日中山地所二字第1110014455號、同年月日中山地所二字第1110014483號函附複丈成果圖（下分稱乙之1、乙之2方案，乙之1方案即為附圖）所示之分割方案等語。

(三)江美麗：主張變價分割，不願與其他共有人維持共有，亦可由原告取得全部價金找補，或分割如中山地政所112年3月20日中山地所二字第1120002758號函附複丈成果圖（下稱丙方案）所示之分割方案等語。

(四)黃金豐：主張變價分割，不願與其他共有人維持共有，亦可由原告取得全部價金找補，或分割如中山地政所111年11月21日中山地所二字第1110012904號函附複丈成果圖（下稱丁方案）所示之分割方案等語。

(五)鄭淑萍：主張變價分割，不願與其他共有人維持共有，亦可由原告取得全部價金找補等語。

三、得心證之理由：

(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能分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查：

1.系爭土地、甲建物及乙建物為兩造共有，應有部分均如附表二「應有部分比例」欄所示一節，為兩造所不爭執(本院卷二第176至177、405、409、411、413至415頁)，並有系爭土地與甲建物之登記第一類謄本可稽（本院卷一第163至169、205至227頁），首堪認定為真實。

2.另中山地政所111年5月26日中山地所二字第1110005570號函附複丈成果圖（下稱現況測量圖，本院卷一第423至425頁）

01 所示編號G、K建物(即丙建物)之門牌號碼既為臺中市○區○
02 ○街00巷0號房屋，有現場照片可稽(本院卷一第411至412
03 頁)；江秋桂死亡後，由訴外人江盛園、江盛昆、江盛期、
04 江淑芬、江淑惠(下稱江盛園等5人)繼承祖產土地及建物，
05 因江盛園、江盛昆無力清償對黃金豐之借款，故將上開土地
06 與建物應有部分比例5分之2出賣予黃金豐乙情，為江淑芬、
07 江淑惠陳述在卷(本院卷三第51至56頁)，核與原告主張江盛
08 園、江盛昆將甲、乙、丙建物之所有權或事實上處分權讓與
09 予原告、江美麗、黃金豐、鄭淑萍(下稱原告等4人)，其等4
10 人就系爭不動產之應有部分如附表二所示等語(本院卷一第1
11 57至159頁)大致相符。兼衡江盛園等5人為江秋桂之繼承
12 人，其等於109年11月10日就遺產分割事宜成立調解，由上
13 開之人按各5分之1比例取得臺中市○區○○街00巷0○○0
14 ○○○0○○00號之建物所有權或事實上處分權，並維持分
15 別共有，有本院109年度司家移調字第162號調解程序筆錄、
16 上開房屋稅籍證明書可考(本院卷一第163至至193頁)，足認
17 丙建物亦由兩造分別共有，應有部分比例亦如附表二所示。
18 江盛期、江淑芬、江淑惠(下稱江盛期等3人)否認丙建物為
19 兩造共有，尚非可採。

20 3.系爭不動產無法律限制或因物之使用目的不能分割之情形，
21 有中山地政所111年1月22日中山地所二字第1110000859號
22 函、臺中市政府都市發展局111年1月26日中市都建字第1110
23 016641號函可憑(本院卷一第317至319頁)，且兩造間就系
24 爭不動產無不能分割之協議。則原告依民法第823條第1項規
25 定，請求裁判分割系爭不動產，即屬有據。

26 (二)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
27 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下
28 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原
29 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，民法第
30 824條第2項第1款各有明文。次法院定共有物分割之方法，
31 應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前

01 使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體
02 共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之
03 決定。查：

04 1.系爭不動產面積各如附表一「面積」欄所示，238地號土
05 地、238-12地號土地使用分區為第二種住○區○000000地號
06 土地使用分區則為道路用地，238地號土地與238-11地號土
07 地上坐落乙建物，南邊再坐落甲建物，最南端尚坐落丙建
08 物。乙建物坐落238、238-11地號土地前半部，材質為木石
09 磚造，位處旱溪街旁，旱溪街大門入口處有鐵門，周圍以圍
10 牆與其他土地區隔，其一樓放置印刷設備及機械用具；甲建
11 物為土竹造平房，其北側前端部分可從乙建物之一樓內部直
12 接進入，上開地上物之內部構造可相互連通。平房前側大多
13 數放置印刷所用器具，後半部平房則有廚房等生活空間，但
14 久未見使用痕跡。又面對上開旱溪街大門部分平房作為辦公
15 室使用，後側則為祠堂；另丙建物則為土石造二層平房，未
16 與其他平房連通等情，經本院會同中山地政所至現場勘驗屬
17 實，有本院勘驗筆錄（本院卷一第391至393頁）、現況測量
18 圖（本院卷一第425頁）可憑，且有土地登記第一類謄本（本
19 院卷一第205至227頁）、臺中市政府都市發展局111年2月7
20 日中市都測字第1110019142號函（本院卷一第321頁）、現
21 場照片（本院卷一第397至412頁）可佐。

22 2.就系爭不動產分割方案，原告主張先採取變價分割，倘為原
23 物分割方案，則全部分歸由其單獨取得後以金錢補償其他共
24 有人。江盛期主張應依甲之1、甲之2方案分割，江淑芬與江
25 淑惠共同主張採取乙之1、乙之2方案，江美麗主張丙方案，
26 黃金豐則主張依丁方案分割。關於應採取何種方案分割為適
27 當：

28 (1)以乙之1方案分割系爭不動產，應屬適當之分割方法。

29 ①如依乙之1方案分割系爭不動產，將附圖所示甲部分（面積5
30 80平方公尺）、丙部分（面積343平方公尺）分歸江盛期等3
31 人取得維持共有；乙1部分（面積48平方公尺）、丁4部分

(面積28平方公尺)分歸原告取得；乙2部分（面積48平方公尺）、丁3部分（面積29平方公尺）分歸鄭淑萍取得；乙3部分（面積97平方公尺）、丁2部分（面積57平方公尺）分歸黃金豐取得；乙4部分（面積193平方公尺）、丁1部分（面積114平方公尺）分歸江美麗取得；戊部分（面積75平方公尺）則歸由江盛期取得，則可使其上乙建物最大限度保存，符合江盛期等3人保留江秋桂所遺祖產與歷來生活回憶之意願(本院卷三第51至71頁)，並使該部分建物與土地所有權歸一，將各不動產之法律關係單純化。酌以江盛期等3人均同意維持共有（本院卷二第175、243至249頁），故依上開分配方式可按現況使用方法，最大限度繼續利用系爭不動產，又得以受分配土地與外界道路通聯。

②衡諸黃金豐為寬埕建設股份有限公司（下稱寬埕建設公司）之法定代理人、原告為該公司之副董事長，江美麗為黃金豐之配偶。黃金豐之子黃振綱現擔任寬展建設股份有限公司（下稱寬展建設公司）之監察人，該公司之法定代理人為蔡少雄，蔡少雄亦為寬埕建設公司之監察人。鄭淑萍曾於106年間擔任寬展建設公司之董事等事實，為兩造所不爭執(本院卷二第177頁)，且鄭淑萍為林國仁之配偶，寬埕建設公司、寬展建設公司之公司登記地址同為臺中市○○區○○○街0段000號5樓之1，亦據兩造陳述在卷(本院卷一第392頁、卷三第73頁)，並有上開公司商工登記公示資料可憑(本院卷二第107、113頁)；兼以江美麗於110年間陸續或同時取得238-6、238-7、238-8、238-13、240地號土地，並與鄭淑萍共有238-5地號土地(本院卷三第135至161頁，上開土地合稱238-5等6筆土地)，238-5等6筆土地均位處系爭土地南側(本院卷一第425頁、卷二第69頁)，且原告、江美麗、黃金豐、鄭淑萍於110年11月3日以其等所有或共有之238-5等6筆土地、系爭土地及同段1991建號之應有部分，共同設定擔保總額新臺幣1億7,436萬元之最高限額抵押權予華泰商業銀行股份有限公司乙情（本院卷一第27至53頁、卷二第23至34、177

頁)，可見原告等4人實為利害關係同屬一致的建設公司集團之人，渠等係為取得土地進行整合統一開發，故以上述乙之1方案分配，不但使原告等4人分得之土地相互鄰近，亦得與江美麗、鄭淑萍先前取得之238-5等6筆土地毗鄰，有利促進其等整合開發、併同使用之目的。另原告等4人所分得之土地既屬同一開發集團取得之土地，自得通行同一集團已取得之土地而為相互利用，是乙1、乙2、乙3、乙4、丁1、丁2、丁3、丁4部分土地得經由臺中市東區旱溪街61巷對外聯絡樂業路，此有江淑芬、江淑惠所提238-5等6筆土地既有道路通行錄影檔案、相片、手繪圖可參(本院卷二第35至71頁)，故原告等4人亦得以上開道路對外通聯。原告、江美麗、黃金豐雖主張上開通行困難，寬度過於狹窄，然考諸自乙4部分下方連接旱溪街61巷之寬度尚得供車輛通行(本院卷二第135頁)，進而連接樂業路，是其所慮尚無可採。

③又238-12地號土地面積僅有75平方公尺，若依各共有人應有部分比例分配，每人取得之土地面積僅有3.75平方公尺至15平方公尺，顯難為有效利用。而江盛期與其子共有相鄰之231-16地號土地，應有部分各2分之1，且江淑芬、江淑惠、江盛期於準備程序終結前，均主張將上開238-12地號土地分配予江盛期單獨所有，有本院111年7月8日、同年8月19日、113年5月21日準備程序筆錄可參(本院卷一第466至467頁、卷二第97頁、卷三第102頁)，故倘將238-12地號土地分歸由江盛期單獨取得，可由江盛期併同231-16地號土地統一使用，促進土地利用效益。至江盛期直至言詞辯論程序，方抗辯238-12地號土地由其單獨取得之補償價金過高，應予變價分割等語，依民事訴訟法第276條規定，不予審酌，併此敘明。

④基此，乙之1方案既得滿足江盛期等3人保持乙建物最大完整之意願，亦使原告等4人所分得土地與其等另外取得之土地能合併開發，發揮最大經濟效益，而江盛期亦可與其所有相鄰土地合併使用，對於各共有人而言，可按現況使用方法繼續利用系爭土地及對外通行，或取得較為方正基地與周遭土

01 地整合利用，是以上開方案作為系爭不動產之分割方法，應
02 屬適當。

03 (2)至江淑芬、江淑惠所提乙之2分割方案，審諸該方案乙、丙
04 部分配予江美麗、黃金豐之位置，將導致其等分得土地形狀
05 為長方形，而使前述238-5地號土地一半連接江盛期等3人取
06 得之甲部分、一半連接江美麗與黃金豐取得之乙、丙部分，
07 致使原告、江美麗、黃金豐、鄭淑萍取得之土地與先前已經
08 取得之238-5等6筆土地相連之形狀，相較乙之1方案得分配
09 方正形狀而言，僅有乙、丙部分突出連接旱溪街，不利作為
10 基地整合利用，故非最為適當之方案。

11 (3)又江盛期提出之甲之1方案，將使原告、江美麗、黃金豐、
12 鄭淑萍取得之B、C、D、E部分土地與238-5等6筆土地中間，
13 有作為路地之F部分土地相隔，無法完整利用統合，而無法
14 促進土地經濟效益最大化。另甲之2方案，則使兩造繼續共
15 有K部分土地，惟江盛期等3人所分配之土地得通行北側相臨
16 之旱溪街，原告、江美麗、黃金豐、鄭淑萍等人分得之土
17 地，則可向南利用旱溪街61巷連接樂業路，業如前所述，故
18 兩造實無再行分割K部分土地作為通行道路之必要，若使兩
19 造共有K部分土地，反而致共有人間權利複雜化，無法達到
20 分割以消滅共有關係之目的。因此，上開甲之1或甲之2方案
21 俱非適當。

22 (4)觀諸丙、丁方案，關於238-11地號土地之分配，均使各共有
23 人單獨分配到極為狹長之土地，其形狀無法進行經濟利用。
24 且上開分割方法均將致乙建物無法繼續保存，然依乙建物現
25 況而言，其整體內、外結構均屬完整且足資遮風避雨，有現
26 場照片可佐(本院卷一第397至401頁)，並無疏於維護管理或
27 達事實上不堪住居之程度，可見尚有一定經濟價值，兼以江
28 盛期等3人願意以維持共有方式保有上開建物之強烈意願，
29 堪認上開兩種分割方案，並非最符合經濟效益之方式，即難
30 認丙、丁方案較有利於多數共有人。

31 (5)至原告主張上開各種原物分割方案，均會造成畸零地之情

形，且致大多數建物需要拆除，大幅減損土地與建物之價值，應採全部原告分配予自己或變價分割云云。然以原物分配於各共有人，倘各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人，此觀民法第824條第2項第1款規定即明。又分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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利益等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人(最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照)。本件依乙之1方案分割，江盛期等3人按其等應有部分分得之面積，於238地號土地、238-11地號土地分別有580平方公尺、343平方公尺，足供建築用或其他使用；原告、江美麗、黃金豐、鄭淑萍所取得之土地形狀方正，且可以其等集團取得其餘土地同時整合利用，該集團所分得之238地號土地、238-11地號土地總共分別有386平方公尺、228平方公尺，亦得為一定之土地利用，並無畸零地致土地無法使用之情形。乙之1方案既得使全部共有人分配原物，且並無受原物之分配顯有困難之情形；兼以江盛期等3人僅欲保留乙建物，而以系爭土地分割後位置分配地上物坐落基地(本院卷一第467頁、卷二第98至99頁)，江美麗、黃金豐所提丙、丁方案亦未考量甲、乙、丙建物分割後保存狀態，可見共有人對於系爭不動產之利用著重於系爭土地，復佐諸其上地上物中僅乙建物尚有數百萬元之價值，有正心不動產估價師聯合事務所(下稱正心事務所)113年4月1日(113)正般估字第1130402號函所附估價報告書乙之1方案(估價報告書外放卷後，下稱系爭報告書，第153至170頁)可稽，是以乙之1方案分割，亦難認有使系爭不動產價值大幅貶損之虞，自無僅原物分配予原告之必要。且依上開所述，亦無原物分配顯有困難之狀況，要無從即予變價分割，故其主張，均無可取。

(6)綜上，本院審酌各共有人之意願、共有物之性質、分割前使

01 用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用等節，認
02 採乙之1方案，即依附圖所示方法分割，其中編號甲部分
03 （面積580平方公尺）、丙部分（面積343平方公尺）歸由江盛
04 期等3人按應有部分比例各3分之1共有；編號乙1部分（面積4
05 8平方公尺）、丁4部分（面積28平方公尺）歸由原告所有；編
06 號乙2部分（面積48平方公尺）、丁3部分（面積29平方公尺）歸
07 由鄭淑萍所有；編號乙3部分（面積97平方公尺）、丁2部分
08 （面積57平方公尺）部分歸由黃金豐所有；編號乙4部分（面積
09 193平方公尺）、丁1部分（面積114平方公尺）歸由江美麗所
10 有，應屬公允且適當。

11 (三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
12 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
13 明文。又法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害
14 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
15 人中所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以
16 金錢補償之（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參
17 照）。查：

- 18 1.經本院囑託正心事務所鑑定系爭不動產依乙之1方案分割
19 後，各共有人分得土地價值及應互為補償金額結果，據該所
20 針對系爭不動產進行一般因素、市場概況、區域因素、分割
21 前土地個別因素、分割後土地個別條件、建物個別條件、勘
22 估標的土地增值稅務分析，並採用比較法及成本法之土地開
23 發分析法估價及進行綜合評估，認江盛期等3人實際分得價
24 值超逾按其等原應有部分比例應分得價值，如附表三「受補
25 償之共有人」欄所示共有人則未能按原應有部分受分配，各
26 共有人各應受補償及應補償之金額如附表三所示，有系爭報
27 告書可考。
- 28 2.江盛期等3人雖認系爭報告書以旱溪街37巷單向出口巷道為
29 估價基礎，然該巷實際為雙向出口巷道，且依相關法規並非
30 畸零地土地，故系爭報告書估價基礎有誤，將影響土地真實
31 價值；238地號土地，依照乙之1、丙、丁方案之單坪估價，

- 乙之1方案分割土地應屬最得以充分開發利用之方式，然該分配後土地單價價值卻低於難以利用、經濟價值貶損之丙、丁方案，實有不公；238-12地號土地未考慮西臨10米計畫道路依規定需退縮地使用而無法作為建築使用，高估上開土地之價值；另238-11地號土地選擇比較標的失準，而未扣除前揭土地上有拆除費與廢棄物清理費之支出費用等語。惟查：
- (1)正心事務所前三度到場實地勘查，旱溪街37巷須經由232-1地號土地與同街61巷，該通道約僅有1公尺寬度，另建有鐵皮頂蓋，且土地套繪為防火間隔及法定空地，難認屬於既成巷道之一部分，在東側計畫道路尚未開闢之情形下，據以認定為單向出口巷道。
 - (2)又系爭報告書採取分割前完整宗地價格，作為本案標的分割前後分配價值差異之計算基礎，進而選取分割後個別條件相對理想之宗地為比準地，並以分割後權利價值比例，將其乘上分割前土地價值所求得之個別土地總價，乃係基於分屬分割方案分配結果之相對價值，並非絕對價值，故無法比較不同分割方案間各編號土地價值之差異。
 - (3)至238-12地號土地部分，於建築開發效益已經考量其形狀與臺中市畸零地使用自治條例第4條規定，未能達到深度不得小於6公尺之要求，故該土地無法單獨開發建築使用，並符合區域近年類似條件之畸零地交易價格。
 - (4)且本件採取獨立估價，排除地上建物坐落對於土地價值之影響，238-11地號土地基於最有效使用原則下，以容積移轉送出基地態樣予以鑑估，考量未開闢道路態樣不一、如地上物坐落複雜度、排除難易度、原始地勢、表層鋪面等條件各異，對於道路用地價格產生一定程度影響，故為排除價格基礎不一致情形，乃蒐集市場上已開闢完成之道路用地買賣實例為比較標的，故先推求238-11地號土地為已開闢狀態下之土地價值，再針對完成道路鋪面可能產生之相關成本費用，將該費用扣除後即為該土地尚未開闢狀態下之土地價值。
 - (5)上開所述各情，業據正心事務所回覆在案，有該事務所113

01 年6月14日(113)正般估字第1130606號函可稽(本院卷三第11
02 5至121頁)，足認系爭報告書已就鑑定分析過程詳細說明，
03 此外復無明顯瑕疵可指，鑑定結果應值採信。江盛期等3人
04 指摘鑑價結果有誤云云，並不可採。

05 3.準此，依上開乙之1方案分割之區塊鑑定價值，計算各共有
06 人按原應有部分比例應分得之價值、實際分得價值後，揆諸
07 前揭規定及說明，即應由實際分得價值超逾其等原應分得價
08 值之共有人，分別就超逾部分之金額，按未受分配原物之其
09 餘共有人所短少而應受補償金額占全體應受補償金額之比
10 例，各補償各該其餘共有人。從而，江盛期等3人應按如附
11 表三「應受補償之金額」欄所示金額，分別補償原告、江美
12 麗、黃金豐、鄭淑萍。

13 四、綜上所述，系爭不動產並無不能分割之情形，本院審酌各共
14 有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、
15 分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益
16 等各情，認系爭不動產應依如附圖所示方法分割，即編號
17 甲、丙部分歸由江盛期等3人按應有部分比例各3分之1共
18 有；編號乙1、丁4部分歸由原告所有；編號乙2、丁3部分歸
19 由鄭淑萍所有；編號乙3、丁2部分歸由黃金豐所有；編號乙
20 4、丁1部分歸由江美麗所有。又江盛期等3人分得之範圍價
21 值，超逾其等按原應有部分比例應分得之價值，應按如附表
22 三「應受補償之金額」欄所示金額，分別補償未能依應有部
23 分比例價值分配之原告、江美麗、黃金豐、鄭淑萍。從而，
24 原告訴請分割系爭不動產，為有理由，爰判決命將系爭不動
25 產原物以如主文第1項所示方法分割，及為如主文第2項所示
26 之金錢補償。

27 五、分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方
28 法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，
29 並無勝負之問題，因此，本件訴訟費用若完全命形式上敗訴
30 之當事人負擔，顯然有欠公平。是本院酌量本件情形，認訴
31 訟費用應由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、據上論結，本件原告為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

民事第二庭 審判長法官 李悌愷

法官 黃崧嵐

法官 鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 113 年 9 月 20 日

書記官 林政佑

附表一：

土地部分：

編號	市	區	段	地 號	面積
1	臺中	東	旱溪	238	966平方公尺
2	同上			238-11	571平方公尺
3	同上			238-12	75平方公尺

建物部分：

編號	建號	基 地 坐 落	建物門牌	面積*	備註
1	1991	同土地部分編號 1、2標示	臺中市○ 區○○街 00巷0號	702 平 方公尺	如現況測量圖所示 B、I 建物範圍 (簡稱：甲建物)
2	未辦保存 登記建物	同土地部分編號 1、2標示		141 平 方公尺	如現況測量圖所示 A、H 建物範圍 (簡稱：乙建物)
3	未辦保存 登記建物	同土地部分編號 1、2標示		10平方 公尺	如現況測量圖所示 G、K 建物範圍 (簡稱：丙建物)
*面積欄之面積僅為上開建物坐落238、238-11地號土地之面積。					

01 附表二：

02

編號	共有人	應有部分比例
1	林國仁	20分之1
2	江盛期	5分之1
3	江淑芬	5分之1
4	江淑惠	5分之1
5	江美麗	5分之1
6	黃金豐	10分之1
7	鄭淑萍	20分之1

03 附表三(單位：新臺幣)：

04

應補償之共有人	江盛期	江淑芬	江淑惠	合計
受補償之共有人	應受補償之金額			
林國仁	2,044,530元	456,778元	456,778元	2,958,086元
江美麗	5,010,705元	1,203,805元	1,203,805元	7,418,315元
黃金豐	1,967,150元	492,776元	492,776元	2,952,702元
鄭淑萍	2,053,456元	459,112元	459,112元	2,971,680元
合計	11,075,841元	2,612,471元	2,612,471元	
備註：上開各欄位金額係加總系爭報告書鑑估之土地、建物找補金額。				