臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第107號

上訴人即附帶被上訴人　謝文能

訴訟代理人　張宗存律師

複 代理 人　蔡宜樺律師

被 上訴 人　姚段

謝英要

謝英添

謝宗男

謝榮德

謝淑英

謝聯市

謝美足

000000000000000000

吳水山

吳隆傑

吳俊林

吳芷嫻

吳竹

吳寶珠

吳寶秀

趙阿速

謝智芳

000000000000000000

謝東修

謝智穎

黃謝民鳳

謝慧貞

謝慧宜

謝施秀琴

謝志豐

000000000000000000

黃謝彩雲
謝采樺
謝貴珠
謝陳素雲

000000000000000000

謝景棠
童巧諭

000000000000000000

童瓊嫃　　住○○市○○區○○路0段○○○巷000號
童翊綾
謝彩絨(公示送達)

000000000000000000

謝彩紅
謝彩娥

000000000000000000

謝恭助
謝東鎮

000000000000000000

張宗賢

000000000000000000

張宗棠
張玉蘭

000000000000000000

謝青倚

000000000000000000

謝東遜
謝東勳
謝東傑

謝芳蘭
楊連合(謝愛蘭之承受訴訟人)
楊雅淇(謝愛蘭之承受訴訟人)
楊智傑(謝愛蘭之承受訴訟人)
楊秀玲(謝愛蘭之承受訴訟人)
謝巧蘭
謝妙蘭
謝淑蘭
謝春杏
謝夏蘭
林秀寶
張仕政
張仕智(公示送達)
張仕誠(公示送達)
張麗雲
張汝芳(國內外公示送達)
張晁銓

兼 上一 人
法定代理人　邱淑滿
被 上訴 人　張雅惠

張華玲

張雅菁

張玉霞

王議進

王春桂

王春燕

王郁臻

王鈴瑜

何謝麗珍

謝淑珍(國內外公示送達)

謝天出

張謝却

陳春益

陳麗玲

陳敬輝

陳麗瓊

陳秀月

謝尾

謝榮富

謝榮賢

謝榮貴

謝榮倫

000000000000000000

謝耀村

謝耀武

被上訴人即

附帶上訴人　謝耀春

000000000000000000

訴訟代理人　林殷世律師

複 代理 人　許珮寧律師

訴訟代理人　劉峰旗

被 上訴 人　謝美玉

謝朝籐

王盧阿玉

賴玉誠

000000000000000000

嚴賴玉燕

江賴玉葉

江賴玉梅

陳謝香

前列十五人

共　　同

訴訟代理人　連紹助

000000000000000000

被 上訴 人　張秀琴(謝誠雄之承受訴訟人)

000000000000000000

謝銘聰(謝誠雄之承受訴訟人)

000000000000000000

謝莉莉(謝誠雄之承受訴訟人)

000000000000000000

謝錦嬋(謝誠雄之承受訴訟人)

000000000000000000

謝錦儀(謝誠雄之承受訴訟人)

李春發（即張鑾霞之承受訴訟人）

李春德（即張鑾霞之承受訴訟人）

李春木（即張鑾霞之承受訴訟人）

李宜芬（即張鑾霞之承受訴訟人）

李寶珠（即張鑾霞之承受訴訟人）

李沛容（即張鑾霞之承受訴訟人）

李亞蓁（即張鑾霞之承受訴訟人）

前 列二 人

法定代理人　陳翠恆

被 上訴 人　盧仲賢（即盧金生之承受訴訟人）

盧仲瑜（即盧金生之承受訴訟人）

盧怡君（即盧金生之承受訴訟人）

盧怡婷（即盧金生之承受訴訟人）

盧珍雪（即盧金生之承受訴訟人）

盧麗芬（即盧金生之承受訴訟人）

張賴梅枝（即張明煌之承受訴訟人）

000000000000000000

張錦鳳（即張明煌之承受訴訟人）

000000000000000000

張勝雄（即張明煌之承受訴訟人）

000000000000000000

王張良菊（即張明煌之承受訴訟人）

000000000000000000

張良薇（即張明煌之承受訴訟人）

000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年1月7日臺灣臺中地方法院107年度訴字第3176號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，被上訴人謝耀春提起附帶上訴，本院於110年11月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於主文第四項、第五項及訴訟費用負擔之裁判（除原判決主文第一項、第二項、第三項確定部分外）均廢棄。

二、被上訴人m○○、ｌ○○、ｎ○○、ｏ○○、ｑ○○、ｒ○○應就其被繼承人ｐ○○名下坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地所有權公同共有應有部分18分之1辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地（面積206平方公尺）應分割由上訴人ｕ○○取得。

四、上訴人應補償被上訴人之金額如附表六各共有人應受補償價額配賦表所示。

五、附帶上訴駁回。

六、第一審、第二審（含追加之訴）訴訟費用，關於上訴部分由兩造按附表五應有部分欄所示比例負擔；關於附帶上訴部分由附帶上訴人甲Ｎ○○負擔

。　　事實及理

由甲、程序方面
：一、按法院以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，固為民法第824條第3項所明定。惟所謂金錢補償，係指依原物市場交易之價格予以補償而言。又法院如採價格補償為共有物之分割方法，則原物分配及補償金錢已合併為分割方法之一種，兩者有不可分之關係，若當事人僅對命補償金錢部分提起上訴，關於原物分配部分，應認亦為上訴效力所及（最高法院87年度台上字第2041號判決意旨參見）。本件上訴人即附帶被上訴人ｕ○○（下稱上訴人）於民國109年1月20日具狀提起上訴時，其上訴聲明雖僅就原審判決主文第五項（即關於金錢補償部分）為廢棄之聲明（見本院卷一第9頁），然依上開說明，則關於原物分配部分，應認亦為上訴效力所及
。二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他承人定：依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，上開之受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別有明文。經查，本件上訴人上訴本院後，坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）之下列共有人死亡或該等共有人之繼承人死亡，上訴人分別具狀聲明由下列繼承人承受訴訟，有各該民事承受訴訟聲請狀、繼承系統表、戶籍謄本及拋棄繼承查詢資料等在卷可按（見本院卷二第75至95頁、第189至201頁、第331至350頁），且經各該承受訴訟人收受承受訴訟聲請之送達（見本院回證卷二第181至186頁、回證卷三第420至424頁），核無不合，應予准許
：①系爭土地原共有人謝連丁之繼承人Ｊ○○（即附表二編號36所示之人），於110年5月17日死亡，Ｊ○○之繼承人為Ｐ○○○、Ｌ○○、Ｑ○○、丁○○○、Ｇ○○等5人，自應准由Ｊ○○之前揭繼承人承受訴訟。另原共有人謝連丁之繼承人張巒霞（即附表二編號48所示之人）於109年7月8日死亡，張巒霞之繼承人為亥○○、天○○、戌○○、酉○○、

地○○、未○○（為未成年人，法定代理人為X○○）、申○○（為未成年人，法定代理人為X○○）等7人，自應准由張巒霞之前揭繼承人承受訴訟

。②系爭土地原共有人ｐ○○（即附表四編號7所示之人），於109年11月26日死亡，ｐ○○之繼承人為ｍ○○、ｌ○○、ｎ○○、ｏ○○、ｑ○○、ｒ○○等6人（下稱ｍ○○等6人），自應准由ｐ○○之前揭繼承人承受訴訟

。三、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（參見民事訴訟法第256條規定）

。①上訴人原上訴聲明為：㈠原審判決主文第五項「原告應補償被告之金額如附表五各共有人應受補償金額配賦表所示」應予廢棄。㈡上開廢棄部分，關於系爭土地之鑑價找補金額應請鑑定機關重新核算（見本院卷一第9、261頁）。嗣於110年10月28日本院準備程序聲明請求：㈠原判決關於分割方法部分廢棄。㈡被上訴人ｍ○○、ｌ○○、ｎ○○、ｏ○○、ｑ○○、ｒ○○，就其被繼承人ｐ○○名下系爭土地，應有部分18分之1（公同共有）之土地所有權，應辦理繼承登記。㈢兩造共有系爭土地（面積206平方公尺）應分割由上訴人ｕ○○取得。㈣上訴人ｕ○○應依華聲企業發展鑑定顧問有限公司不動產估價報告書案號（108）華估興字第82419-A號補充估價報告書第4頁所示之配賦表補償其他土地共有人（見本院卷三第59至60頁、第113頁），核屬分割方法之補充或更正，揆諸前揭規定，並無不合，應予准許

。②本件被上訴人即附帶上訴人甲Ｎ○○（下稱甲Ｎ○○）於109年6月17日提起附帶上訴，原附帶上訴聲明為：㈠原判決

不利於被上訴人之部分廢棄。㈡上廢棄部分，兩造共有系爭土地，請准予分割。其分割方法為，如附圖1所示，編號「乙2」部分，面積164平方公尺，分歸上訴人ｕ○○單獨取得；編號「乙1」部分，面積42平方公尺，分歸被上訴人甲Ｎ○○單獨取得（面積以實測為準）。兩造應依附表土地共有人應受補償金額配賦所示金額互為補償（見本院卷一第359至360頁）。後於110年10月28日本院準備程序聲明請求：㈠原判決不利於附帶上訴人之部分廢棄。㈡上廢棄部分，兩造共有系爭土地，請准予分割，其分割方法為，如臺中市龍井地政事務所109年12月22日龍土測字第157700號土地複丈成果圖所示，編號「B」部分，面積148平方公尺，分歸上訴人ｕ○○單獨取得；編號「A」部分，面積58平方公尺，分歸被上訴人甲Ｎ○○單獨取得。各共有人間之補償價額如附表2 各共有人應受補金額配賦表所示之以金錢補償（見本院卷三第59至60頁、第114至115頁），核屬分割方法之補充或更正，揆諸前揭規定，並無不合，

應予准許。四、被上訴人除甲Ｎ○○、甲Ｂ○○、甲Ｅ○○、甲Ｃ○○、甲Ａ○○、甲Ｌ○○、甲Ｍ○○、甲癸○○、甲玄○○、己○○○、ｓ○○、甲Ｏ○○○、壬○○○、辛○○○、Ｙ○○以外之人，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，爰依上訴人之聲請，由其一

造辯論而為判決。乙、實體方面：一、上訴人主張：系爭土地（面積206平方公尺）為兩造所共有，應有部分各如附表五應有部分欄所示，且未訂立不分割契約，又無不能分割之情事，且無法達成協議分割，爰請求裁判分割系爭土地，以利土地之管理及使用收益。而系爭土地上之地上物（含建物及植物）均為上訴人所有，並由上訴人使用及種植，甲Ｎ○○並無於系爭土地上為使用收益，且甲Ｎ○○亦無土地與系爭土地附連，依系爭土地之現況請求將系爭土地分歸現地上物使用人即上訴人單獨所有，並由上訴人以現金補償其他共有

人，惟系爭土地應屬「農地」而非「建地」，原審判決及鑑價報告均以建地作為估價基礎，明顯錯誤，土地價值之分配亦屬不公，應重送補充鑑價。又共有人中之公同共有人ｐ○○已於109年11月26日死亡，繼承人為ｍ○○、ｌ○○、ｎ○○、ｏ○○、ｑ○○、ｒ○○等6人，迄未辦理繼承登記，爰併請求

其繼承人就該部分

辦理繼承登記等語。二、甲Ｎ○○部分：　1.伊不同意上訴人所提分割方案，縱認全部分割與上訴人，上訴人所提補償金額太低，應以每坪新臺幣（下同）7萬元以上為適當。上訴人所提實價登錄價格乃屬土地應有部分交易，較整筆土地取得價值本較低，不得作為本件整筆土地取得之參酌，依伊提出附近整筆土地交易價格，應以每坪7萬元為妥。至鑑定人所提比較法，比較標的屬狹小之39弄內之標的物，105年3月間交易時，對外聯通道路受相鄰土即同段1760、1760-1地號阻礙，致使交易價格偏低，其作為比較標的容有疑義。再者，系爭土地依法律規定及使用目的，並無不得分割為二筆之情，且甲Ｂ○○、甲Ｅ○○、甲Ｃ○○、甲Ａ○○、甲Ｌ○○、甲Ｍ○○、甲癸○○、甲玄○○、ｐ○○、己○○○、ｓ○○、甲Ｏ○○○、壬○○○、辛○○○、Ｙ○○等人，皆同意且希冀將其應有部分共計為22/108換算成可受原物分配面積分歸與伊；而共有人ｕ○○，其應有部分為28/54（等於56/108）。並按此比例分配附表編號1至3所示共有人謝和、謝連丁、謝亭等三人之應有部分（共10/36），換算出系爭土地可受原物分配面積為57平方公尺。則甲Ｎ○○應可取得16平方公尺（計算式：57X22/78=16，小數點以下四捨五入），而ｕ○○取得41平方公尺（計算式：57X56/78=41，小數點以下四捨五入），最終伊應單獨取得面積為58平方公尺，則伊可在其上放置貨櫃屋使用。是以伊所提分割方案（即臺中市龍井地政事務所109年12月22日龍土測字第157700號土地複丈成果圖乙案所示，下稱附圖《見本院卷二第165

頁》），應為最適宜及公平方案，亦無損害其他共有人之利益。據此，伊若能原物分割取得系爭土地，可作為設置農業設施倉庫、種植蔬果等，可充分利用系爭土地，伊與ｕ○○各自分得之各部分土地均屬完整，無礙於彼此之使用部分，通行順暢，且皆可利用各自分得之土地，均可提高各該分得土地
之利用價值及經濟效益，應符合公平及最大經濟效益原則等語。 2.被上訴人Ｊ○○（已歿）、Ａ○○前於原審107年12月25日言詞辯論期日陳述略以：同意上訴人主張之分
割方法，但要看補償金額多少等語（見原審卷二第8頁背面）。 3.被上訴人甲黃○○未於言詞辯論期日到場，惟依其於原審107年12月25日言詞辯論期
日陳述：不同意上訴人分割方案等語（見原審卷二第8頁背面）。 4.被上訴人甲Ｂ○○、甲Ｅ○○、甲Ｃ○○、甲Ａ○○、甲Ｌ○○、甲Ｍ○○、甲癸○○、甲玄○○、己○○○、ｓ○○、甲Ｏ○○○、壬○○○、辛○○○、Ｙ○○及ｐ○○（已歿）生前之法定代理人ｍ○○於109年6月9日具狀答辯如下（見本院卷一第309至313頁）：經被上訴人等多方考慮後，均同意將應有部分合計為10/108（計算式：1/108x4=4/108、4/108+1/18=10/108)計算之可受原物分配土地面積約19.07平方公尺（計算方式：206x10/108=19.07，小數點兩位以下四捨五入），分歸由共有人甲Ｎ○○取得。而如原審判決附表5編號4-8所示被上訴人甲Ｂ○○等人應受價金分配部分，則由甲Ｎ○○給付之。加計甲Ｎ○○應有部分後，其可受原物分配面積達42平方公尺（計算方法：被上訴人前揭持份10/108+甲Ｎ○○持份4/36=22/108，206x22/108=42，小數點以下四捨五入），得作為農業設施、種植蔬果或倉庫、停車空間及設置貨櫃屋等利用。甲Ｎ○○與ｕ○○若均能分得土地，均可利用各自分得之土地，提高各該分得土地之利用價值及經濟效益，對兩造並無不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人，而損及其他共有人權益，或有害

杜會經濟效用情形，符合公平及最大經濟效益原則，為兼顧全體共有人之利益，應屬合理公平方案。

5.其餘被上訴人：均未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。三、原審判決㈠被上訴人玄○、甲丑○○、甲寅○○、ｚ○○、甲Ｄ○○、甲酉○○、甲Ｋ○○、甲子○○、子○○、辰○○、卯○○、寅○○、丑○、午○○、巳○○，就其被繼承人謝和名下坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地，應有部分36分之2之土地所有權，應辦理繼承登記。㈡被上訴人甲甲○○、ｋ○○、甲宇○○、甲宙○○、甲Ｈ○○、甲Ｇ○○、ｅ○○○、甲辛○○○、ｙ○○、ｆ○○○、謝采樺、甲黃○○、甲天○○○、甲地○○、ｂ○○、ｄ○○、ｃ○○、甲未○○、甲巳○○、甲午○○、甲辰○○、Ｆ○○、甲Ｆ○○、甲亥○○、甲Ｊ○○、甲Ｉ○○、甲戊○○、Ｉ○○、Ｈ○○、Ｄ○○、甲庚○○、甲丙○○、甲丁○○、甲乙○○、甲己○○、ｈ○○、ｊ○○、ｉ○○、ｇ○○、ｖ○○、ｗ○○、甲戌○○、甲壬○○、甲卯○○、Ｊ○○、宇○○、黃○○、Ａ○○、Ｂ○○、Ｓ○○、Ｅ○○、宙○○、Ｋ○○、Ｎ○○、Ｍ○○、Ｏ○○、Ｔ○○、Ｃ○○、庚○○、甲○○、乙○○、丙○○、戊○○，就其被繼承人謝連丁名下坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地，應有部分36分之4之土地所有權，應辦理繼承登記。㈢被上訴人癸○○○、甲申○○、ｔ○○、Ｒ○○、Ｖ○○、Ｗ○○、Ｚ○○、ａ○○、Ｕ○○、ｘ○，就其被繼承人謝亭名下坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地，應有部分36分之4之土地所有權，應辦理繼承登記。㈣兩造共有坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地（面積206平方公尺，原審誤繕為1,433平方公尺，應逕予更正）之土地應分割由上訴人取得。㈤上訴人應補償被上訴人之金額如原審判決附表五各共有人應受補償金額配賦表所示。上訴人對原審判決主文第五項表示不服提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決關於分割方法部分廢棄。㈡

被上訴人m○○、l○○、n○○、o○○、q○○、r○○，就其被繼承人p○○名下坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地，應有部分18分之1（公同共有）之土地所有權，應辦理繼承登記。㈢兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（面積206平方公尺）應分割由上訴人取得。㈣上訴人應依華聲企業發展鑑定顧問有限公司不動產估價報告書案號（108）華估興字第82419-A號補充估價報告書第4頁所示之配賦表補償其他土地共有人（上訴人對原審判決關於分割方法部分提起上訴，至原審判決主文第一項、第二項、第三項關於命辦理繼承登記部分，均未據聲明不服，故不在本院審理範圍）。被上訴人之答辯聲明：上訴駁回。另甲Ｎ○○亦對原審判決分割方法表示不服，提起附帶上訴，並聲明：㈠原判決不利於附帶上訴人之部分廢棄。㈡被上訴人m○○、l○○、n○○、o○○、q○○、r○○，就其被繼承人p○○名下坐落臺中市○○區○○段○0000地號土地，應有部分18分之1（公同共有）之土地所有權，應辦理繼承登記。㈢上廢棄部分，兩造共有坐落臺中市○○區○○段0000地號土地，請准予分割，其分割方法為，如臺中市龍井地政事務所109年12月22日龍土測字第157700號土地複丈成果圖所示，編號「B」部分，面積148平方公尺，分歸上訴人單獨取得；編號「A」部分，面積58平方公尺，分歸甲Ｎ○○單獨取得。各共有人間之補償價額如110年6月8日民事辯論意旨狀附表2各共有人應受補金額配賦表所示之以金錢補償。上訴人對於附帶上訴則答辯：附帶上訴駁回。四、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；分割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，此民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。又我國有鑒於加入ＷＴＯ後，糧食生產用地面積可適度縮小，且多年來政府已不再辦理地目等則調整工作，為

因應農業轉型升級及發展趨勢，因於92年2月7日修正農業發展條例，將耕地之定義加以修正。所謂耕地僅限於依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。至於依都市計畫法劃定為農業區、保護區之田、旱地目土地及非都市土地暫未依法編定之田、旱地目土地與國家公園區內之田、旱地目土地，則列為耕地以外之農業用地，不受耕地不得細分之限制，此觀該條例第3條第11款及第16條之立法理由即明（最高法院95年度台上字第345號判決意旨參照）。查系爭土地之土地登記使用分區雖為空白，但系爭土地為臺中市大肚區都市計畫內農業區、地目為建地，有土地使用分區證明書及臺中市政府都市發展局108年10月18日中市都計字第0000000000號函文在卷可稽（見原審卷一第306頁、卷六第12頁），是系爭土地核非屬農業發展條例3條第11款規定所稱之耕地，不受同條例第16條規定耕地不得細分之限制，自得分割為單獨所有。是本件上訴人主張系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分如附表五應有部分欄所示，兩造對於系爭土地並無不分割之特約，亦無因使用目的不能分割之情形存在，惟對於分割方法迄未達成協議之事實，業據提出系爭土地之土地登記第一類謄本、臺中市地籍異動索引（見本院限閱卷二第62至101頁）為證，且為到庭被上訴人所不爭執，堪信為真實，則上訴人依上開規定請求判決分割系爭土地，自屬有據。㈡按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物。惟於分割共有物訴訟中，請求繼承人辦理繼承登記，並合併對渠等及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法

院69年度台上字第1012號判決意旨參照）。查系爭土地原共有人ｐ○○於本院審理時死亡，其繼承人為　　ｍ○○等6人，有繼承系統表及戶籍謄本附卷可稽（見本院卷二第173至187頁），而ｍ○○等6人就ｐ○○所遺系爭土地之應有部分，尚未辦理繼承登記，亦有系爭土地之土地登記第一類謄本附卷可佐（見本院限閱卷二第67頁）。依前揭說明，上訴人追加請求ｍ○○等6人就ｐ○○於系爭土地公同共有應有部分18分之1，辦理繼承登記，應予准許。 ㈢再按共有物之分割，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：1.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。2.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，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。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1項至第4項定有明文。本件系爭土地之面積僅206平方公尺，且呈不規則型，而共有人至本院訴訟終結時計逾百餘人，應有部分比例最多者為上訴人（持分面積已過半），應有部分為54分之28，其餘共有人多者僅1/9，持分面積約為22.89平方公尺，除甲Ｎ○○單獨持有外，其餘應有部分1/9者，其繼承人少者10人(謝亭部分)，多者已逾60餘人(謝連丁部分)，餘均等於1/18或1/108，以面積最小者為1/108，如全部共有人均受原物分割，面積最小者僅得受分配1.91平方公尺（計算式：206×1/108＝1.91，小數點二位以下四捨五入），中者亦僅得分受11.44平方公尺(計算式：206×1/18=11.44平方公尺)，將造成土地過於細分顯不利於土地之利用。 ㈣又系爭土地上現有上訴人所有未辦保存登記之建物即門牌號碼臺中市○○區○○路0

段000巷00號房屋屋（部分為磚石造，部分為鐵皮之建物）、廁所、水塔及果樹等，目前仍堪使用等情，除有臺中市龍井地政事務所108年3月6日土地複丈成果圖及臺中市政府地方稅務局沙鹿分局108年3月18日中市稅沙分字第0000000000號函文附卷可佐外（見原審卷二第133至134頁、第136至138頁），復經本院於109年8月27日到場實地勘驗無訛，並有勘驗筆錄及現場照片在卷可憑（見本院卷二第31至43頁），足見上開建物雖已經長久使用然仍具經濟價值，而建物旁之空地上，長期既係由上訴人占有種植使用，是以由上訴人單獨取得系爭土地為宜。再以如附表六所示方案補償被上訴人，且此亦經原審於107年12月25日言詞辯論時到庭之被上訴人Ｊ

○○、Ａ○○表示同意上開分割方案（見原審卷二第8頁背面）。本院審酌上開方案可避免土地過於細分，土地可完整利於使用，有助於促進系爭土地發揮最大經濟效用，應屬妥適。 ㈤至甲Ｎ○○提起附帶上訴，表示不同意上訴人之分割方案，並請求將其單獨應有部分及公同共有部分面積持分所得面積分割一處，可作為貨車停放、擺收機具之用；或可供設置貨櫃屋等語。惟甲Ｎ○○就系爭土地之權利範圍為應有部分4/36及公同共有應有部分1/18，合計持分面積為34.33平方公尺【計算式：206×(1/18 +4/36)=34.33】，僅約10坪，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可參（見本院限閱卷二第61至71頁），縱加計其他共有人同意分歸由甲Ｎ○○取得之部分，甲Ｎ○○共計可主張分割取得之面積為58平方公尺，然依甲Ｎ○○於本院所提出分割方案之面積及位置（見本院卷二第73頁、第163至165頁），不僅呈現不規則型，且土地之深度、寬度不一，是否可合法興建建物，尚非無疑。雖或可作為停車、擺放機具及設置貨櫃屋之用，惟其價值遠不如整筆土地合併使用為高，是甲Ｎ○○附帶上訴所提之分割方案，從整體及客觀上觀察，尚無從提高土地利用價值，不宜採用。 ㈥甲Ｎ○○復主張系爭土地之共有人甲Ｂ

○○、甲Ｅ○○、甲Ｃ○○、甲Ａ○○、甲Ｌ○○、甲Ｍ○○、甲癸○○、甲玄○○、ｐ○○（生前由法定代理人ｍ○○代理）、己○○○、ｓ○○、甲Ｏ○○○、壬○○○、辛○○○、Ｙ○○具狀，同意伊原物分割後取得58平方公尺（其等應有部分經換算後），得作為農業設施、種植蔬果或倉庫、停車空間及設置貨櫃屋等利用；甲Ｎ○○與ｕ○○若均能分得土地，均可利用各自分得之土地，提高各該分得土地之利用價值及經濟效益，對兩造並無不利或不便之處云云。惟查，系爭土地（全部）長期以來均由上訴人之父祖輩使用迄今，並在其上興建房屋居住，衡情其餘共有人當知之甚詳，且甲Ｎ○○於本院復未提出其與其先輩曾於系爭土地為使用收益之情形，及有何使用上之必要性存在之證據。再者，甲Ｎ○○亦無土地或建物與其所主張分割取得系爭土地之位置相鄰，而得合併利用（參見本院卷三第59至62頁），此與本院另案（即108年度上易字第558號）就系爭土地相鄰之同段0000號土地，其上之使用現況及共有人土地持分比例之情形均不相同（見本院卷三第71至89頁），自不得逕予援引比對。況上訴人與甲Ｎ○○2人所主張之分割方案經送鑑價後，雖二方案之市場經濟價值相近，然仍以上訴人所主張分割方案之鑑定價額為較高。又若採甲Ｎ○○之分割方案，將造成系爭土地使用方法上之割裂（即左半或右半），徒將土地細分、割裂，客觀上亦難期為完整之利用，自欠允當。綜上，認將系爭土地全部分配給上訴人，除可充分發揮土地之經濟價值外，並可維持系爭土地長期存在之現狀，而甲Ｎ○○未分得土地損失，既可由上訴人以金錢補償，對兩造均屬有利而無害。是本院參酌兩造意願、聲明陳述、本件共有物之性質、分割後之經濟效用及兼顧全體共有人之利益及發展等情狀，認本件應將系爭土地全部分歸上訴人單獨取得所有，上訴人再以金錢補償其他共有人之方式為宜。 ㈦再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其　　應有部分受分配

者，得以金錢補償之，此民法第824條第3項定有明文。查，上訴人主張將系爭土地分割予伊，其餘共有人則有不能按其應有部分受分配之情形，依民法第824條第3項規定，自有以金錢補償之必要。而為共有人間分配公平起見，需正確鑑估個別土地之價格及共有人之間應互相找補之數額，上訴人上訴理由主張應就系爭土地分割為正確之鑑價補償（見本院卷二第259頁），本院乃囑託華聲科技不動產估價師事務所鑑定，鑑定結果認定本件各共有人原應有部分之價值及分割後取得土地之價值比較後，其等相互間應找補之差額詳如附表六所示，並有該所於109年5月6日以華估字第82419-A號函覆，並檢送之(108)華估興字第82419-A號補充估價報告書。本院審酌以上開鑑定報告乃該事務所依不動產估價技術規則、土地改良物估價規則、地價調查估計規則，運用比較法、收益法、成本法、土地開發分析法等方法，派員實地調查鄰近地價，並根據當地里鄰環境、交通情況、公共設施、使用現況、經濟發展及房地產交易現況等因素，並以比較法推估出系爭土地單價每坪為27,000元，換算後每平方公尺為8,167.50元，而作成鑑定報告（詳見外放之(108)華估興字第824
19-A號補充估價報告書），核屬客觀可採。系爭土地之分割方法，既採取如臺中市龍井地政事務所收件日期108年2月21日土地複丈成果圖所示之分割方案，自應於主文第四項命共有人按如附表六所示之金額補償及受補償。五、綜上所述，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，不得分割共有物，故上訴人於本院追加請求ｍ○○等6人，就其被繼承人ｐ○○所遺系爭土地所有權公同共有應有部分18分之1部分，辦理繼承登記，為有理由，應予准許。又系爭土地並無不能分割之情形，且共有人無法協議分割，上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求裁判分割系爭土地為有理由，應予准許，本院審酌前揭情形，認系爭土地應採用如臺中市龍

井地政事務所收件日期108年2月21日土地複丈成果圖所示，即系爭土地准予分割如附表五所示（即系爭土地分割由上訴人取得），並輔以(108)華估興字第82419-A號補充估價報告書，計算分割後互為找補之金額（如附表六所示）。又原審判決誤認系爭土地為建地，並審酌華聲企業發展鑑定顧問有限公司之估價報告書，為原審判決附表五所示金額之金錢補償，既有未洽，自應就分割方法部分廢棄改判，上訴人就原審判決主文第四、五項分割方法部分聲明不服，為有理由，爰予以廢棄改判如主文第三、四項所示。甲Ｎ○○就原審判決所定之分割方法提起附帶上訴，指摘原審判決分割方法部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其附帶上訴。六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，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，此民事訴訟法第80條之1定有明文。查共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，故本件雖依上訴人主張之分割方案為裁判分割，然因分割共有物之訴係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割方法僅係供法院參考，對於各共有人而言，並無勝負之問題，故本件訴訟費用應由兩造依系爭土地之原應有部分之比例負擔，始為合理。至甲Ｎ○○附帶上訴部分，本院既為駁回之判決，此部分自應由甲Ｎ○○負擔，爰諭知如主文第六項所示。七、至原審判決主文第二項部分，因未據兩造上訴，不在本院審理範圍，惟迄本院言詞辯論終結時，依系爭土地土地登記第一類謄本（地號全部）所載，被繼承人謝連丁之繼承人均未依確定判決辦理繼承登記（見本院限閱卷二第61頁），惟上開主文第二項中，關於原審被告Ｊ○○、Ｔ○○已分別於本院審理中之110年5月17日、109年7月8日死亡，被上訴人Ｐ○○○、Ｌ○○、Ｑ○○、丁○○○、Ｇ○○為Ｊ○○之全部繼承人；而被上訴人亥○○、天○○、戊○○、酉○○、地

○○、未○○、申○○則為Ｔ○○之全部繼承人，已如上述，是已
確定之原審判決主文第二項部分於日後辦理繼承登記時，仍應由主管機關依法妥為比對辦理登記，末此敘明。八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。九、
據上論結，上訴人之上訴及追加之訴均為有理由；甲Ｎ○○之附帶上訴為
無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第80條之1、第85條第1項但書、第3項，第463條，第385條第1項前段，判決如主文。中　　華　　民　　國
110　年　　12　　月　　15　　日
;　民事第三庭　　審判長法　官　黃玉清

;　　法　官　葛永輝

法　官　許旭聖正本係照原本作成。不得上訴。

;　　&n
bsp;
&nb
sp;
&nbs
p; &
nbsp
; &n
bsp;
&nb

sp;
&nbs
p; 書
記官&n
bsp;
陳麗玉

中　　華　　民

編號	姓　　名
1	玄○
2	甲丑○○
3	甲寅○○
4	ｚ○○
5	甲Ｄ○○
6	甲酉○○
7	甲Ｋ○○
8	甲子○○
9	子○○
10	辰○○
11	卯○○
12	寅○○
13	丑○
14	午○○
15	tabl

（續上頁）

	e="false" s tyle="outlin e: none;"> 巳○○