臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第355號

上　訴　人
即被上訴人　吳慧美
訴訟代理人　蕭志英律師
　　盧江陽律師
被上訴人即
上　訴　人　洪德華
　　洪吉生
　　洪煙銅
　　洪敬洲
　　洪柏村
共　　同
訴訟代理人　王育琦律師
被上訴人即
上　訴　人　陳火秋(即吳中庸之承受訴訟人)
000000000000000000
　　吳三明(即吳中庸之承受訴訟人)
000000000000000000
　　吳政昌(即吳中庸之承受訴訟人)
000000000000000000
　　吳青霏(即吳中庸之承受訴訟人)
000000000000000000
　　吳雯惠(即吳中庸之承受訴訟人)
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　陳漢洲律師
　　李永裕律師
複 代理 人　顏聖哲律師
　　王怡茹律師
　　彭祐宸律師

被上訴人即
上　訴　人　洪棕順
訴訟代理人　徐文宗律師
複 代理 人　林美津
　　林雅儒律師
　　陳居亮律師
被上訴人即
視同上訴人　洪江川
　　葉洪彩香
　　洪錦河
　　洪志雄
　　陳秀瓊
000000000000000000
　　洪肇陽
000000000000000000
兼 上一 人
訴訟代理人　洪國賓
被上訴人即
視同上訴人　陳娥(兼田淑燕之承當訴訟人)
000000000000000000
訴訟代理人　蔡素惠律師
複 代理 人　梁怡珊
被上訴人即
視同上訴人　洪進登
　　洪進忠
　　洪三寶
　　謝琇虹（即洪志雄之承受訴訟人）
000000000000000000
　　洪慈妏（即洪志雄之承受訴訟人）
000000000000000000
　　洪子芸（即洪志雄之承受訴訟人）

0000000000000000
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年3月23日臺灣臺中地方法院109年度訴字第3844號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於中華民國113年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

陳火秋、吳慧美、吳三名、吳政昌、吳青霏、吳雯惠應就被繼承人吳中庸所遺坐落臺中市○○區○○段000地號土地所有權應有部分24150/67200，辦理繼承登記如附表十所示。

兩造所共有坐落臺中市○○區○○段000地號土地，應予分割如如附圖一及附表三（A案）所示，各共有人應互予補償金額如附表七所示。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，由兩造依附表二所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項分別定有明文。查臺中市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之原共有人吳中庸於民國111年11月23日訴訟繫屬中死亡，茲據吳中庸之繼承人陳火秋、吳雯惠、吳青霏、吳政昌、吳三明(下稱吳慧美等6人)具狀聲明承受訴訟（吳慧美為原審原告，且為本件之上訴人，程序上無庸將吳慧美列兼吳中庸之承受訴訟人，惟在實體上仍為吳中庸之繼承人之一，與其餘陳火秋、吳雯惠、吳青霏、吳政昌、吳三明繼承吳中庸之應有部分而為公同共

有），有民事聲明狀、戶籍謄本、遺產分割協議書、繼承系統表等件附卷可稽（見本院卷二第35至39頁、第87至95頁、本院卷三第111至113頁）。次查，洪志雄於113年6月20日死亡訴訟繫屬中死亡，由謝琇虹、洪慈妏、洪子芸(下稱謝琇虹等3人)具狀聲明承受訴訟，有民事聲明狀、戶籍謄本、繼承系統表等件附卷可稽(見本院卷四第215至225頁)，均核與上開規定相符，應予准許。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。查田淑燕於訴訟繫屬中，將其所有系爭土地之應有部分0000000/000000000全部移轉與陳娥後，經陳娥聲請承當訴訟，為到庭兩造同意由陳娥承當訴訟，並本院裁定應由陳娥承當訴訟等情，有土地登記第一類謄本、本院113年7月17日言詞辯論筆錄在卷可稽（見原審卷卷一第529頁至第533頁、本院卷卷四第238頁），合先敘明。

三、訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力。民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件為分割共有物之訴，其為訴訟標的之法律關係，對於共同訴訟之各人必須合一確定。本件吳慧美(兼吳中庸之承受訴訟人)起訴請求分割系爭土地，雖僅吳慧美、洪德華、洪吉生、洪煙銅、洪敬洲、洪柏村、陳火秋(即吳中庸之承受訴訟人)、吳三明(即吳中庸之承受訴訟人)、吳政昌(即吳中庸之承受訴訟人)、吳青霏(即吳中庸之承受訴訟人)、吳雯惠(即吳中庸之承受訴訟人)、洪棕順提起上訴，惟客觀上有利益於其他共同訴訟人，依上開規定，其效力及於其餘同造共同訴訟人：洪江川、葉洪彩香、洪錦河、謝琇虹等3人、陳秀瓊、洪肇陽、洪國賓、陳娥、洪進登、洪進忠、洪三寶爰將等人列為視同上訴人。

四、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。本件吳慧美起訴請求分割系爭土地，起訴聲明求為命將系爭土地依臺中市中興地政事務所（下稱中興地政）收件日期110年12月20日興土測字第223200號、複丈日期111年1月5日複丈成果圖(下稱原審判決附圖二)所示方案分割，嗣於本院審理中，主張先位聲明改依附圖一即中興地政收件日期文號112年11月20日興土測字139900號、複丈日期112年12月4日複丈成果圖(下稱A案)所示方案分割，備位聲明依附圖二即中興地政收件日期文號112年11月20日興土測字139900號、複丈日期112年12月4日複丈成果圖(下稱B案)所示方案分割；另洪棕順上訴聲明原主張應按中興地政收件日期文號111年11月23日興土測字175800號、複丈日期111年12月9日複丈成果圖所示方案分割，嗣於本院審理時主張改依B案所示方案分割；而吳中庸(由吳慧美等6人承受訴訟)、洪吉生、洪煙銅、洪德華、洪敬洲、洪柏村上訴聲明原主張應按原審判決附圖二所示方案分割，嗣於本院審理時主張改先位依A案，備位依B案所示方案分割。上訴人於本院主張之分割方式雖與原審不同，然依上開說明，核屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上之陳述，不生訴訟標的變更之問題，先予敘明。

五、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。查吳慧美原起訴主張請求分割系爭土地，嗣上訴後追加吳慧美等6人應就被繼承人吳中

庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記，後按應繼分各為4025/67200辦理分割登記，核其主張均係基於分割系爭土地所衍生之爭執，請求之基礎事實同一，與上揭規定相符，自應予准許，毋庸被上訴人同意，先予敘明。(見本院卷四第85頁)

六、本件被上訴人洪江川、葉洪彩香、洪錦河、洪進登、洪進忠、謝琇虹（洪志雄之承受訴訟人）、洪慈妏（洪志雄之承受訴訟人）、洪子芸（洪志雄之承受訴訟人）、洪肇陽、洪國賓等人經合法通知，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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、兩造聲明及陳述：

㈠吳慧美主張：

系爭土地為兩造所共有，土地之面積、使用分區詳如附表一所示，各共有人之應有部分如附表二所示，系爭土地並無不能分割之協議，亦無物之使用目的不能分割之情形。系爭土地為狹長之土地，鄰地同段689地號土地為能供車輛通行之道路，依A案所示方案分割，各共有人所分得之土地，均有一邊能面臨鄰地同段689地號土地道路，且考量各共有人欲共有或相鄰，並得較多共有人同意，為較佳分割方案。縱不採A案，則B案所示編號B1、B2雖有邊坡落差及擋土牆可能形成袋地之情形，然B案依使用現況，維持既有建物，分割後土地形狀方正，且亦有考量各共有人欲共有或相鄰。惟附圖三即收件日期112年12月27日興土測字161200號、複丈日期113年1月12日土地複丈成果圖(下稱C案)將造成編號C2可能形成袋地，且陳娥並未於C案所示編號C1、C2土地耕作，原應有部分亦甚少，如僅因欲與陳秀瓊維持共有，即由陳娥與陳秀瓊共同取得編號C1土地，顯對其他共有人不公平，並不可採。爰依民法第823條第1項規定，提起本件訴訟等語。起訴聲明：兩造共有之系爭土地，請求准予分割，分割方法如11

1年2月14日附表及附圖二所示。原審判決兩造共有之系爭土地分割如原判決附圖一所示，吳慧美不服提起上訴，並於本院審理時為訴之追加，變更及追加後上訴聲明求為判決：⑴先位聲明：①原判決廢棄。②吳慧美等6人應就被繼承人吳中庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記，後按應繼分各為4025/67200辦理分割登記。③兩造共有系爭土地應分割如附圖一所示A方案，並依附表七所示方案為找補。⑵備位聲明：①原判決廢棄。②吳慧美等6人應就被繼承人吳中庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記，後按應繼分各為4025/67200辦理分割登記。③兩造共有系爭土地應分割如附圖二所示B方案，並依附表八所示方案為找補。（見本院卷四第324頁）

㈡陳火秋(即吳中庸之承受訴訟人)、吳三明(即吳中庸之承受訴訟人)、吳政昌(即吳中庸之承受訴訟人)、吳青霏(即吳中庸之承受訴訟人)、吳雯惠(即吳中庸之承受訴訟人)等人則以：同意吳慧美之分割方案。並上訴聲明求為判決：⑴先位聲明：①原判決廢棄。②吳慧美等6人應就被繼承人吳中庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記。③兩造共有系爭土地應分割如附圖一所示A方案。⑵備位聲明：①原判決廢棄。②吳慧美等6人應就被繼承人吳中庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記。③兩造共有系爭土地應分割如附圖二所示B方案。（見本院卷四第126頁、第239頁）

㈢洪德華、洪吉生、洪煙銅、洪敬洲、洪柏村則以：

A案及B案較符合共有人原來使用位置並尊重多數共有人意見，而C案會使共有人分配位置與現況使用土地範圍不同，惟洪煙銅無能力補償他人，無法差額找補，且洪德華所分配土地希望能與吳中庸分得之土地相鄰，以利日後互換。請求先位依A案所示方案分割，備位依B案所示方案分割等語。並上訴聲明求為判決：⑴先位聲明：①原判決廢棄。②吳慧美等6人應就被繼承人吳中庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記。③兩造共有系爭土地應分割如附圖一所示A方

案。⑵備位聲明：⑴原判決廢棄。②吳慧美等6人應就被繼承人吳中庸系爭土地應有部分24150/67200辦理繼承登記。③兩造共有系爭土地應分割如附圖二所示B方案。（見本院卷四第239頁）

㈣洪棕順則以：

系爭土地上除附圖四編號D所示建物為洪錦河、洪棕順、洪志雄共有之未辦保存登記房屋1棟（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號），且洪錦河、洪棕順、洪志雄已繳納房屋稅及地價稅課稅達16年之久。其餘土地均屬旱地，均僅為短期作物之耕作，不影響系爭土地分配與事後點交，又附圖二B案所示編號B1、B2、B3土地分割將使較多共有人面臨都會園路，且均具有相當面寬，增加土地利用經濟價值。而附圖一所示A案及附圖三所示C案將致附圖四編號D建物前庭車輛無法進出及迴轉，且附圖三所示C案將共有人洪肇陽分配於附圖三編號C2位置，然洪肇陽現況使用位置則為附圖四編號J，與實際使用土地情形落差甚大。惟附圖二B案經鑑價後，系爭土地因吳中庸之繼承人將土地細分，整體價值下降，應由吳中庸之繼承人即吳慧美等6人負擔價值減損，然鑑定報告認定由洪棕順、洪錦河、洪志雄提升補償金額，負擔之補償金過高等語。並上訴聲明求為判決：⑴原判決廢棄。⑵兩造共有系爭土地應分割如附圖二所示B方案。（見本院卷四第239頁）

㈤洪江川、葉洪彩香、洪錦河、謝琇虹等3人（即洪志雄之承受訴訟人)均未到庭，據其等所提出之書狀答辯以：同意依附圖二所示B方案分割。並答辯聲明：上訴駁回（見本院卷一第239頁、卷二第235頁、卷四第215頁）。

㈥陳娥、陳秀瓊則以：

系爭土地應分割如附圖三所示C案，並依附表九所示方案為找補，共有人均大致依各自應有面積於特定位置上耕種，形同默示分管，陳娥與陳秀瓊自77年於C案編號C1位置耕作，先前種植芝麻，於109年改種地瓜，且C案分割後土地較為方

正，盡量避免土地為狹長之分割，以利耕作，並尊重土地現狀。A案及B案將陳娥、陳秀瓊分得部分劃為狹長之土地，不利耕作，有違公平及尊重現在客觀狀態原則。答辯聲明：上訴駁回。(見本院卷一第236頁)

㈦洪國賓、洪肇陽則以：

請求維持原審判決附圖一，即中興地政收件日期文號110年7月27日興土測字121300號、複丈日期110年8月19日複丈成果圖所示方案分割。並答辯聲明：上訴駁回(見本院卷一第239頁)

㈧洪三寶則以：其沒有一定要分在路旁，對於分割方案沒有意見等語（見本院卷四第352頁）。

㈨洪進登、洪進忠等2人經合法通知均未到庭，亦未具狀陳述意見。

二、兩造不爭執事項：（見本院卷四第126頁至第127頁）

㈠系爭土地為兩造所共有，土地之面積、使用分區詳如附表一所示，各共有人之應有部分如附表二所示

㈡吳中庸之繼承人為吳慧美、吳青霏、陳火秋、吳三明、吳政昌、吳雯惠。

㈢系爭土地上有如附圖四編號D所示洪錦河、洪棕順、謝琇虹等3人（即洪志雄之承受訴訟人)所共有未辦保存登記房屋1棟（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號），稅籍編號00000000000。（即附圖一A案編號A3上所示之建物及車庫、B案編號B3上所示之建物及車庫、附圖三C案編號C3上所示之建物及車庫）（原審卷二第69頁至第73頁）

三、兩造爭執事項：（見本院卷四第127頁）

㈠吳慧美、陳火秋、吳三明、吳政昌、吳雯惠、吳青霏、洪德華、洪吉生、洪煙銅、洪敬洲、洪柏村先位主張系爭土地之分割方案為附圖一所示A案，有無理由？

㈡洪棕順主張系爭土地之分割方案採附圖二所示B案，有無理由？

㈢陳秀瓊、陳娥主張系爭土地之分割方案採附圖三所示C案，

有無理由？

㈣洪肇陽、洪國賓主張系爭土地應依原審判決附圖一所示方案分割，有無理由？

㈤洪煙銅主張系爭土地分割後無庸找補，有無理由？

㈥系爭土地分割後如需找補，及找補之方式為何？

四、得心證之理由：

㈠按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，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。惟當事人如於訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人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，亦與民法第759條規定之旨趣無違（最高法院69年台上字第1012號判決先例參照）。又不動產之繼承登記，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之，除經繼承人全體同意，得申請為分別共有之登記外，均應申請為公同共有之登記，此觀土地法第73條第1項及土地登記規則第120條第1項規定即明。查系爭土地共有人吳中庸於111年11月23日死亡，其繼承人吳慧美等6人迄未就其等應有部分辦理繼承登記，又吳慧美等6人對於繼承吳中庸就系爭土地應有部分，已為遺產分割協議，有吳慧美提出之遺產分割協議書、繼承系統表在卷可稽（見本院卷三第111頁至117頁）。揆諸前揭說明，吳慧美訴請分割系爭土地為處分行為，其於本院審理中追加請求吳慧美等6人就被繼承人吳中庸所遺公同共有權利，按其等應有部分（應繼分）比例即各4025/67200，逕以分割繼承為原因辦理分別共有登記登記，並以符合民法第759條之規定，應予准許。

㈡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，民法第823 條第1項定有明文。查，兩造共有系爭

土地，應有部分如附表二所示；又系爭土地之共有人並無不能分割之約定或法令限制不得分割，且兩造無法協議分割等情，為兩造所不爭執，有土地登記謄本在卷可稽【見外放華信不動產估價師聯合事務所（下稱華信事務所）不動產估價報告書附件六】，故吳慧美依民法第823條第1項之規定，請求就系爭土地裁判分割，應予准許。

㈢復按共有物之分割方法，法院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為公平決定（最高法院69年度台上字第3100號判決意旨參照）。又分割共有物以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路），或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有，不受共有人原來約定使用方法之拘束（最高法院69年台上字第1831號判決先例要旨、90年度台上字第1378號判決意旨參照）。又分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院82年度台上字第1990號判決意旨參照）。經查：

⑴系爭土地為都市土地之農業區，有土地使用分區證明書在卷可憑（見原審卷卷一第227頁），其上現有洪錦河、洪志雄、洪棕順共有如附圖四編號D、E所示未辦理保存登記建物（非屬經套繪之合法農舍），另共有人陳秀瓊、陳娥、洪煙銅、洪國賓、洪肇陽、洪敬洲、洪柏村等人在系爭土地現分別使用如附圖四所示位置、面積種植作物，另系爭土地東側臨都會園路，北側以同段689地號土地（下稱689土地）之泥土私設道路（榜文路，路寬約4公尺）通行至都會園路，並系爭土地東側臨都會園路有高低落差180公分，並興建有擋土牆等情，此據本院現場勘驗無誤，有勘驗筆錄及附圖四之土地複丈成果圖在卷可憑（見本院卷一第295頁至第297頁、第329頁），此有土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷卷二

第305頁）。衡以系爭土地為農業區之農業用地，僅東側直接臨接都會園路，北側得經689土地之私設道路通行至都會園路，而依附圖四所示，洪肇陽係與洪國賓現共同使用附圖四編號J部分，然原審判決分割方案，就洪肇陽部分並未依現使用狀況分配，而將原判決附圖一編號C2分配予非現使用之洪肇陽，且陳娥、陳秀瓊現使用位置分別為附圖四編號A、G、L部分，使用面積已逾陳娥等2人依其等應有部分計算之面積，所為分配僅有利於陳娥等2人及洪肇陽，且僅洪國賓、洪肇陽2人同意此方案；又依附圖一分割方案，各共有人分割後取得土地之整體價值總額為6億5989萬4667元；附圖二分割方案，各共有人分割後取得土地之整體價值總額為6億6937萬5203元；附圖三分割方案，各共有人分割後取得土地之整體價值總額為6億5909萬877元，此有華信事務所不動產估價報告書在卷可參（見外放華信事務所華估字第H24S010-1、H24S010-2、H24S012號估價報告書第4頁至第5頁），其中採附圖二所示B分割方案，分割後土地之整體價值雖為最高，然B分割方案編號B1、B2土地均呈現狹長型，不利於分得B1、B2之共有人，僅對分得B3部分之洪錦河、洪志雄、洪棕順等3人可兩面臨路較為有利；而附圖一所示A分割方案編號A1、A2土地，及附圖三所示C分割方案編號C1、C2土地則均較為方正，是以原審判決之分割方案及附圖二所示之B分割方案，均難遽採；復參以附圖一所示A方案分割後各共有人取得土地之整體價值合計6億5989萬4667元，較附圖三所示B方案分割後各共有人取得土地之整體價值合計6億5909萬877元為高，且為較多數共有人同意採附圖一所示A分割方案。從而，依各共有人現使用狀況、意願、系爭土地現狀，及分割後系爭土地之整體價值，本院認依如附圖一所示之方案，分割後各共有人所取得土地之整體價值較高，且對於各共有人現實使用亦無不利，應屬公平。

⑵基上，本院審酌當事人之聲明、共有物之性質、其上現使用狀況、經濟效用及全體共有人之利益等，認採如附圖一所示

A分割方案，對全體共有人而言，係較為公平合理之分配，蓋依此分割方案之分割結果，兩造所分得之各部分土地，尚稱完整，並於分割後兩造可利用各自分得之土地，自可提高分割後各該部分土地之利用價值及經濟效益，對兩造尚無何不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形。

㈡且按以原物為分配時，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，民法第824條第3項定有明文。且按共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分，互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故倘共有物之價值因位置不同而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。查，系爭土地分割後，各共有人分配位置及利用價值不一，且各共有人分得之基地寬度、深度、土地形狀及面臨道路之數量及寬度均有不同，其等價值亦有所差異，又參以系爭土地屬都市邊緣土地之農業區，近大臺中都會公園，土地呈中密度開發，區域景觀為農業使用，往南800公尺之東海商圈較有人潮及聚落，系爭土地之區域道路以都會園路為主，往北可連通至大臺中都會公園及大肚山台地，往南可連通至東海大學及東海商圈，沿都會園路得連接至臺灣大道6段，以便連接臺中市龍井區、沙鹿區等，系爭土地周遭區域公共設施相對缺乏，僅北側可至大臺中都會公園，大部分之公共設施即採買機能須仰賴東海商圈，交通以自備車輛為主，公車為輔，運輸便利性普通，民生必須要件取得之便利性欠佳，主要產業之勞力資源供應狀態欠佳，附近無危險或嫌惡設施，無公害，未來發展為農業化等情，並佐以華信事務所不動產估價報告書（華估字第H24S010-1號）考量之因素，且因系爭土地為農業用土地，且該地區無農業區收益案例，採比較法，選擇與系爭土地條件相同或相似之比較標的，比較分析系爭土地與比較標的之區域因素及個別因素差

異，求取調整率後進行鑑價，堪稱公允，此亦有華信事務所前開不動產估價報告書附於本院卷可憑（見外放華估字第H24S010-1號估價報告書第24頁至第46頁）。準此，就系爭土地部分依附圖、所示分割方案，分割後各共有人所單獨取得之土地價值如附表六，分配土地價值較高之共有人，應各按如附表七所示金額補償附表七所示「受補償人／金額」欄所示共有人，其等價值始為相當，又兩造就應補償人、受補償人及補償金額均不爭執，是上訴人主張依附表七所示方式為補償等語，堪以採信。

㈢綜上所述，本院斟酌系爭土地分割後之經濟效益、共有人之意願、目前土地使用現況等，認系爭土地應採附圖一（A案）之方式分割，各共有人所分得之各該編號土地及其面積分別詳如附表三所載。並由兩造按如附表七所示各該金額相互為金錢之補償，較為合理及公平適當。原審判決附圖一之分割方法，固非無見，惟其方案未及審酌共有人吳中庸死亡後之繼承登記問題，及經本院改判以如附圖一、附表三所示方式分割；所定分割方法尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，及上訴人追加請求陳火秋等6人辦理繼承登記，均為有理由，應由本院將原判決予以廢棄，改判如主文第2-4項所示。又本件已就上訴人先位聲明為判決，自無庸再就備位聲明判斷，併予敘明。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經核與判決基礎之認定及判決結果無影響，爰不另一一論列，併予敘明。

六、按分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可；本件兩造上訴之請求雖有理由，但如由被上訴人負擔全部費用，顯有失公平，是本院酌量兩造之情形，認訴訟費用宜由各當事人依原應有部分比例分擔，較為公允。

八、據上論結，本件兩造之上訴均有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　28　　日

民事第六庭　　審判長法　官　楊熾光

法　官　唐敏寶

法　官　戴博誠

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　張惠彥

中　　華　　民　　國　　113　　年　　8　　月　　28　　日

附表一：

編號	坐　　落	使用分區	面積（㎡）
1	中市○○區○○段000地號土地	農業區	20481.33

附表二：

編號	姓名	應有部分
1	陳秀瓊	1190/67200
2	陳娥	0000000/000000000
3	洪肇陽	1609/38400
4	洪錦河	0000000/000000000
5	洪志雄	526553/00000000
6	洪棕順	526553/00000000
7	洪進登	1262/57600
8	洪進忠	1727/57600

9	洪三寶	797/57600
10	洪江川	1524/19200
11	洪吉生	6/192
12	洪煙銅	1609/19200
13	洪德華	277289/0000000
14	洪國賓	1609/38400
15	洪敬洲	15/384
16	洪柏村	15/384
17	葉洪彩香	10/192
18	吳慧美	137/67200
19	陳火秋(即吳中庸之承受訴訟人)	4025/67200
20	吳慧美(即吳中庸之承受訴訟人)	4025/67200
21	吳三明(即吳中庸之承受訴訟人)	4025/67200
22	吳政昌(即吳中庸之承受訴訟人)	4025/67200
23	吳青霏(即吳中庸之承受訴訟人)	4025/67200
24	吳雯惠(即吳中庸之承受訴訟人)	4025/67200
	合計	1/1

附表三【A案分割位置】

編號	分配取得人
A1	吳中庸之繼承人(陳火秋、吳慧美、吳雯惠、吳青霏、吳政昌、吳三明)按應有部分各4025/24150比例維持分別共有
A2	陳娥、陳秀瓊（按陳秀瓊應有部分0000000/0000000；陳娥應有部分0000000/0000000比例維持分別共有）
A3	洪錦河、洪志雄、洪棕順（按洪

	錦河應有部分0000000/00000000；洪志雄、洪棕順應有部分各526553/00000000維持分別共有）
A4	洪江川
A5	葉洪彩香
A6	洪煙銅
A7	洪吉生
A8	洪進登
A9	洪進忠
A10	洪三寶
A11	洪敬洲
A12	洪柏村
A13	洪國賓
A14	洪肇陽
A15	洪德華
A16	吳慧美
A17-1	吳慧美
A17-2	吳青霏
A17-3	陳火秋
A17-4	吳三明
A17-5	吳政昌
A17-6	吳雯惠

附表四【B案分割位置】

編號	分配取得人
B1	吳中庸之繼承人(陳火秋、吳慧美、吳雯惠、吳青霏、吳政昌、吳三明)按應有部分各4025/24150比例維持分別共有
B2	陳娥、陳秀瓊（按陳秀瓊應有部分0000000/0000000；陳娥應有部分0000000/0000000比例維持分別共有）
B3	洪錦河、洪志雄、洪棕順（按洪錦河應有部分0000000/00000000；洪志雄、洪棕順應有部分各526553/00000000維持分別共有）
B4	洪江川
B5	葉洪彩香
B6	洪煙銅
B7	洪吉生
B8	洪進登
B9	洪進忠
B10	洪三寶
B11	洪敬洲
B12	洪柏村
B13	洪國賓
B14	洪肇陽
B15	洪德華
B16	吳慧美
B17-1	吳慧美
B17-2	吳青霏
B17-3	陳火秋

B17-4	吳三明
B17-5	吳政昌
B17-6	吳雯惠

附表五【C案分割位置】

編號	分配取得人
C1	陳娥、陳秀瓊（按陳秀瓊應有部分0000000/0000000；陳娥應有部分0000000/0000000維持分別共有）
C2	吳中庸之繼承人(陳火秋、吳慧美、吳雯惠、吳青霏、吳政昌、吳三明)按應有部分各4025/24150維持分別共有
C3	洪錦河、洪志雄、洪棕順（按洪錦河應有部分0000000/00000000；洪志雄、洪棕順應有部分各526553/00000000維持分別共有）
C4	洪江川
C5	葉洪彩香
C6	洪煙銅
C7	洪吉生
C8	洪進登
C9	洪進忠
C10	洪三寶
C11	洪敬洲
C12	洪柏村
C13	洪國賓
C14	洪肇陽

C15	洪德華
C16	吳慧美
C17	吳慧美
C18	吳青霏
C19	陳火秋
C20	吳三明
C21	吳政昌
C22	吳雯惠

附表六：分割後土地價值

項次	分割後標示	分配取得人	分割後土地價值（元）	分割前價值比例(%)	分割後土地總價值x分割前價值比例(元)	所負擔應補償金額（元）	得請求補償之金額（元）
1	A1	吳慧美、吳青霏、陳火秋、吳三明、吳政昌、吳雯惠（吳中庸之繼承人）	38,950,886	4.80%	31,674,944	-7,275,942	
2	A2	陳秀瓊、陳娥	22,912,974	3.13%	20,654,703	-2,258,271	
3	A3	洪錦河、洪志雄、洪棕順	63,063,863	8.84%	58,268,699	-4,795,164	
4	A4	洪江川	56,655,994	7.94%	52,395,638	-4,260,356	
5	A5	葉洪彩香	34,679,717	5.21%	34,380,512	-299,205	
6	A6	洪煙銅	58,356,920	8.38%	55,299,173	-3,057,747	
7	A7	洪吉生	19,860,441	3.13%	20,654,703		794,262
8	A8	洪進登	13,637,209	2.19%	14,451,693		814,484
9	A9	洪進忠	19,054,902	3.00%	19,796,840		741,938
10	A10	洪三寶	8,130,746	1.38%	9,106,546		975,800
11	A11	洪敬洲	24,825,552	3.91%	25,801,881		976,329
12	A12	洪柏村	24,825,552	3.91%	25,801,881		976,329
13	A13	洪國寶	26,629,636	4.19%	27,649,587		1,019,951
14	A14	洪肇陽	26,629,636	4.19%	27,649,587		1,019,951
15	A15	洪德華	28,427,514	4.47%	29,497,292		1,069,778
16	A16	吳慧美	851,700	0.20%	1,319,790		468,090
17	A17-1	吳慧美（吳中庸之繼承人）	32,066,854	5.19%	34,248,533		2,181,679
18	A17-2	吳青霏（吳中庸之繼承人）	32,066,854	5.19%	34,248,533		2,181,679
19	A17-3	陳火秋（吳中庸之繼承人）	32,066,854	5.19%	34,248,533		2,181,679
20	A17-4	吳三明（吳中庸之繼承人）	32,066,854	5.19%	34,248,533		2,181,679
21	A17-5	吳政昌（吳中庸之繼承人）	32,066,854	5.19%	34,248,533		2,181,679
22	A17-6	吳雯惠（吳中庸之繼承人）	32,067,155	5.19%	34,248,533		2,181,378
合計			659,894,667	100.00%	**659,894,667**	**-21,946,685**	**21,946,685**

附表七：【A案差額找補】

（五）各共有人互為找補金額配賦表：

受補償人/金額(元) ＼ 應給付人/金額(元)		陳秀瓊、陳娥	洪錦河、洪志雄、洪棕順	洪江川	葉洪彩香	洪煙銅
		2,258,271	4,795,164	4,260,356	299,205	3,057,747
洪吉生	794,262	122,261	259,606	230,652	16,199	165,544
洪進登	814,484	125,373	266,216	236,525	16,611	169,759
洪進忠	741,938	114,207	242,504	215,457	15,132	154,638
洪三寶	975,800	150,205	318,943	283,370	19,901	203,381
洪敬洲	976,329	150,287	319,115	283,524	19,912	203,491
洪柏村	976,329	150,287	319,115	283,524	19,912	203,491
洪國賓	1,019,951	157,001	333,373	296,192	20,802	212,583
洪肇陽	1,019,951	157,001	333,373	296,192	20,802	212,583
洪德華	1,069,778	164,671	349,659	310,662	21,818	222,968
吳慧美（吳中庸之繼承人）	1,437,112	221,215	469,723	417,335	29,309	299,530
吳青霏（吳中庸之繼承人）	969,022	149,162	316,727	281,402	19,763	201,968
陳火秋（吳中庸之繼承人）	969,022	149,162	316,727	281,402	19,763	201,968
吳三明（吳中庸之繼承人）	969,022	149,162	316,727	281,402	19,763	201,968
吳政昌（吳中庸之繼承人）	969,022	149,162	316,727	281,402	19,763	201,968
吳雯惠（吳中庸之繼承人）	968,721	149,115	316,629	281,315	19,755	201,907

附表八：【B案差額找補】

（五）各共有人互為找補金額配賦表：

受補償人/金額(元) ＼ 應給付人/金額(元)		陳秀瓊、陳娥	洪錦河、洪志雄、洪棕順	洪江川	洪煙銅
		1,826,748	13,566,903	3,507,603	2,263,278
葉洪彩香	194,731	16,808	124,827	32,272	20,824
洪吉生	1,091,003	94,166	699,356	180,812	116,669
洪進登	1,022,108	88,221	655,192	169,394	109,301
洪進忠	1,026,354	88,586	657,914	170,098	109,756
洪三寶	1,106,632	95,515	709,375	183,402	118,340
洪敬洲	1,347,018	116,264	863,466	223,242	144,046
洪柏村	1,347,018	116,264	863,466	223,242	144,046
洪國賓	1,417,185	122,320	908,445	234,870	151,550
洪肇陽	1,417,185	122,320	908,445	234,870	151,550
洪德華	1,493,558	128,912	957,402	247,527	159,717
吳慧美（吳中庸之繼承人）	2,022,731	174,585	1,296,612	335,229	216,305
吳青霏（吳中庸之繼承人）	1,535,681	132,547	984,403	254,509	164,222
陳火秋（吳中庸之繼承人）	1,535,681	132,547	984,403	254,509	164,222
吳三明（吳中庸之繼承人）	1,535,681	132,547	984,403	254,509	164,222
吳政昌（吳中庸之繼承人）	1,535,983	132,573	984,597	254,559	164,254
吳雯惠（吳中庸之繼承人）	1,535,983	132,573	984,597	254,559	164,254

附表九：【C案差額找補】

（五）各共有人互為找補金額配賦表：

受補償人/金額(元) ＼ 應給付人/金額(元)		陳娥、陳秀瓊	洪錦河、洪志雄、洪棕順	洪江川	葉洪彩香	洪煙銅
		3,785,289	4,866,139	4,324,178	341,082	3,125,105
洪吉生	769,103	177,066	227,625	202,273	15,955	146,184
洪進登	796,881	183,461	235,846	209,579	16,531	151,464
洪進忠	717,824	165,260	212,448	188,788	14,891	136,437
洪三寶	964,709	222,099	285,517	253,718	20,013	183,362
洪敬洲	944,901	217,539	279,655	248,508	19,602	179,597
洪柏村	944,901	217,539	279,655	248,508	19,602	179,597
洪國賓	986,272	227,062	291,899	259,389	20,460	187,462
洪肇陽	986,272	227,062	291,899	259,389	20,460	187,462
洪德華	1,033,848	238,016	305,980	271,901	21,447	196,504
吳慧美（吳中庸之繼承人）	1,771,582	407,860	524,320	465,925	36,751	336,726
吳青霏（吳中庸之繼承人）	1,305,100	300,465	386,259	343,240	27,074	248,062
陳火秋（吳中庸之繼承人）	1,305,100	300,465	386,259	343,240	27,074	248,062
吳三明（吳中庸之繼承人）	1,305,100	300,465	386,259	343,240	27,074	248,062
吳政昌（吳中庸之繼承人）	1,305,100	300,465	386,259	343,240	27,074	248,062
吳雯惠（吳中庸之繼承人）	1,305,100	300,465	386,259	343,240	27,074	248,062

附表十：

陳秋火、吳慧美、吳三明、吳政昌、吳青霏、吳雯惠按應有部分各4025/67200（即吳中庸之應有部分24150/67200×應繼分各1/6＝4025/67200），以分割繼承為原因，逕為辦理繼承登記（分別共有）。