臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上更一字第26號

上　訴　人　彭韓臺（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

彭博彥（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

視同上訴人　彭羅秋菊

彭舒嫻

彭月娥

彭智櫻

彭金靜

彭靜鈴

000000000000000000

彭德豐

翁彭鳳蘭

000000000000000000

詹登富

詹秀華

詹堡蓺

000000000000000000

詹淑好

彭思恭

謝順子

000000000000000000

彭文揚

彭敏彰

彭雪娥

彭梅貞

彭月琴

彭惠蘭　　住○○市○○區○○○街00巷00號0樓

（應受送達處所不明）

彭欣怡

彭文政

彭奇得
彭麗香
彭筱甯
彭麗芳
彭麗玲
彭旭照
彭明貴
彭明裕
彭秀菊
徐超群

張玉珍

徐浩瀚
徐杏宜
徐惠君
徐秀丹
劉水保
劉火耀
陳錦娘
陳奕銓
陳奕琦

陳奕煌
陳奕鈞
陳興洋

許俊文

許木榮

彭賴吾妹

彭梨花
彭國威
彭耀興
000000000000000000
彭國貞
000000000000000000
彭吳玉蓮
彭健哲
彭國華
彭國峰
000000000000000000
邱存賢（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
邱靖婷（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
彭重勛（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
法定代理人　何淑慧
視同上訴人　彭義聰(兼○○○之繼承人)
000000000000000000
劉碧霞
彭佳慧
彭皓軒
彭嘉彬
上二人共同
訴訟代理人　彭雪官
視同上訴人　彭忠一（即○○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
何妤臻（原名何孟君）
000000000000000000
指定送達址：臺中市○○區○○路0段000號
兼 上一 人

訴訟代理人　呂耀勳（即○○○之承當訴訟人）

000000000000000000

指定送達址：臺中市○○區○○路0段000號

被 上訴 人　陳美銀

訴訟代理人　詹富傑

陳惠伶律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年2月25日臺灣臺中地方法院105年度訴字第748號第一審判決，提起上訴，經最高法院發回更審，被上訴人並為訴之追加，本院於113年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決除確定部分外廢棄。

兩造共有坐落臺中市○○區○○○段○○○○段00000地號土地應分割為如附圖四（臺中市東勢地政事務所民國113年1月23日複丈成果圖）及附表五所示。

視同上訴人邱存賢、邱靖婷、彭重勛應就被繼承人○○○所遺坐落臺中市○○區○○○段○○○○○段00000地號土地公同共有應有部分348分之12辦理繼承登記。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）及發回前第三審訴訟費用，由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件分割共有物事件，其訴訟標的對於全體共有人應合一確定，則彭韓臺、彭博彥（下稱彭韓臺等2人）之被承受人○○○提起上訴之效力，及於同造之其他共有人，應視同上訴。

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。查視同上訴人○○○將其應有部分7/87移轉與視同上訴人呂耀勳，呂耀勳並具狀承當訴訟（見本院更一審卷二第169頁），且○○○

及被上訴人均表同意（見本院更一審卷二第169、185頁），參照前開說明，已生承當訴訟之效力。

三、又按第二審程序中為訴之變更或追加，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款分別定有明文。查視同上訴人○○○於民國110年9月5日死亡後，其繼承人邱存賢、邱靖婷、彭重勛（下稱邱存賢等3人，經最高法院111年度台上字第67號民事裁定由邱存賢等3人為○○○之承受訴訟人續行訴訟，見本院更一審卷一第377頁）未就○○○所遺坐落臺中市○○區○○○段○○○○○段00000地號土地（下稱系爭土地）公同共有所有權應有部分12/348部分（下稱系爭公同共有權利）辦理繼承登記，被上訴人乃追加請求邱存賢等3人應就系爭公同共有權利部分辦理繼承登記（見本院更一審卷二第263至267頁），經核此追加請求與原訴請求之基礎事實並無不同，揆諸前開規定，應予准許。

四、上訴人彭博彥及如附表一編號1所示視同上訴人彭羅秋菊等人、劉碧霞、彭佳慧等人經合法通知，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：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，該土地為農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款所稱「耕地」，且無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不分割之特約，惟兩造無法達成分割之協議。爰依民法第823條第1項前段、第824條第2項規定，求為判決分割系爭土地（被上訴人陳美銀於原審請求○○○之全體繼承人如附表一編號1所示彭羅秋菊等人就○○○所有系爭土地應有部分12/348辦理繼承登記部分，經原審為被上訴人勝訴之判決，此部分均未上訴，與其餘未繫屬本院者，不另贅述）。

二、上訴人及視同上訴人部分：

㈠彭韓臺等2人則以：訴外人○○○、○○○、○○（即視同上訴人彭嘉彬之祖父，下稱○○○等3人）前於39年間簽立鬮分書（下稱39年鬮分書），○○○一房亦於59年間簽立鬮

分合約書（下稱59年鬮分書），有分管協議性質，本件應依上開鬮分書進行分割。又陳美銀、視同上訴人何妤臻、呂耀勳（下稱陳美銀等3人）於農發條例89年1月4日修正後，因買賣而取得系爭土地應有部分，非修正後之繼承人，且分割後分配面積少於0.25公頃，應受該條例第16條第1項前段限制，不能分割為單獨所有。另陳美銀及○○○各將其等應有部分52/870、70/870分別移轉予呂耀勳時，未通知其他共有人優先承買，違反土地法第34條之1規定。伊等不同意變價分割方案，如有其他共有人願意出售，伊等可以考慮購買，但價格還要再商量。又附圖三所示編號C房屋（下稱編號C房屋）於54年建造，原由○○○占有使用，目前是空屋，其內放置○○○生前物品。伊等不同意附圖一及附表三所示方法（下稱甲案）分割，甲案破壞地理地形環境完整，且系爭土地上建物多為違章建築，保留該等建物，將妨礙通行，難認可採，應將附圖二之乙-1或乙-2方案及附表四所示方法（分稱乙-1方案、乙-2方案，合稱乙案）分割，可保留系爭土地上建物、灌溉溝渠等，促進土地使用經濟利益，且乙案可以保留伊叔叔子女所興建建物，甲案則會拆到建物。伊等以外共有人之應有部分於分配後面積未達2,500平方公尺，不得在系爭土地上搭建建物。

㈡視同上訴人彭忠一、彭皓軒及彭嘉彬（下稱彭皓軒等2人，與彭忠一合稱彭忠一等3人）則以：同意依甲案為原物分割，且願意價購○○○之土地持份。附圖三所示編號A房屋（下稱編號A房屋）於68年建造，為彭忠一之父○○○所有及居住中；附圖三所示編號B房屋（下稱編號B房屋）於58年間興建，為彭皓軒之父彭雪官所有及使用中，希望可以保留編號A、B房屋之基地，避免日後衍生拆屋還地糾紛。不同意乙案，乙案違反農發條例第16條第1款規定，須拆除編號A房屋，且伊等分得土地過於細長，無法與伊等所有相毗鄰之同段244土地合併使用，造成伊等蒙受巨大損失。

㈢視同上訴人彭舒嫻、彭月娥、彭智櫻、彭金靜、彭靜鈴、彭德豐（下稱彭舒嫻等6人）未於言詞辯論期日到場，惟據其等於原審陳述略以：同意裁判分割，並為變價分割等語。

㈣視同上訴人彭義聰、劉碧霞、彭佳慧（下稱彭義聰等3人）未於言詞辯論期日到場，然其等於原審陳述略以：彭義聰是劉碧霞之公公，而劉碧霞及彭佳慧是母女，希望伊等3人分得土地位置相鄰，且劉碧霞、彭佳慧可以繼續保持共有，同意被上訴人所提甲案予以分割等語。

㈤何妤臻及呂耀勳則以：伊等2人為同居男女朋友，希望依附圖四及附表五所示方法（下稱丙案）分割，其等2人分得土地可相鄰，何妤臻分割後分得土地雖為袋地，但如何通行，自有考量等語。

㈥其餘視同上訴人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、原審判決依甲案分割系爭土地。彭韓臺等2人不服，提起上訴，並上訴聲明：㈠原判決關於主文第2項分割方法部分廢棄；㈡系爭土地應依乙案分割。彭忠一等3人上訴聲明：㈠原判決關於主文第2項分割方法部分廢棄；㈡系爭土地應依甲案分割。何妤臻、呂耀勳上訴聲明：㈠原判決關於主文第2項分割方法部分廢棄；㈡系爭土地應依丙案分割。陳美銀答辯聲明：㈠原判決關於主文第2項分割方法部分廢棄；㈡系爭土地應依甲案或丙案分割。陳美銀另為訴之追加，聲明：邱存賢等3人應就○○○所遺系爭公同共有權利辦理繼承登記。

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.陳美銀主張系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分如附表一所示等情，業據其提出系爭土地之土地登記公務用謄本為證（見本院更一審卷二第227至233頁），且為上訴人所不爭執，自堪信為真實。

2.又系爭土地無因農舍基地管制因而分割受限或其他物之使用目的不能分割情形，有臺中市政府都市發展局（下稱臺中都發局）107年7月2日中市都建字第0000000000號函覆：「…四、綜上，旨揭地號土地尚無建築套繪及申請興建農舍農民

資格紀錄等相關資料可稽…」等語（見原審卷六第89頁背面）。

3.基上，兩造間就系爭土地無不能分割之協議，且系爭土地亦無不能分割情事，惟迄未達成分割協議，是陳美銀訴請裁判分割，於法即屬有據。

㈡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號民事判決先例要旨參照）。查，系爭土地公同共有人之一○○○於110年9月5日死亡，應由邱存賢等3人繼承，然○○○所遺系爭公同共有權利迄未辦理繼承登記乙情，有臺灣新北地方法院北院賢家試110年度司繼字第3782號公告、土地登記公務用謄本（見本院更一審卷二第231頁）為憑，堪認陳美銀此部分主張為真實。揆諸前揭說明，陳美銀於系爭土地分割之處分行為前，於本院追加訴請邱存賢等3人應就○○○所遺系爭公同共有權利辦理繼承登記，核無不合，應予准許。又系爭土地面積雖登記為6,943平方公尺（見本院前審卷二第327頁），惟陳美銀於本院前審已追加聲明請求兩造應協同辦理系爭土地面積更正登記（見本院前審卷二第201頁），復經本院108年度上字第254號民事判決諭知兩造應協同辦理000-3土地面積更正登記為6,857平方公尺確定在案，故以下各分割方案均以6,857平方公尺計算認定之，合先敘明。

㈢按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：一、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。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2項第1款、第4項各有明文。次法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則下，為適當之決定。查：

1.依前所述及系爭土地之土地登記公務用謄本（見本院更一審卷二第227頁）所載，系爭土地面積為6,857平方公尺，使用分區及使用地類別為山坡地保育區之農牧用地。又系爭土地上有興建編號A房屋（面積90平方公尺，門牌號碼：臺中市○○區○○街○段00號），於68年間興建，現為彭忠一之父○○○（即○○○○之夫）所有；編號B房屋（面積51平方公尺，門牌號碼：同段00號），於54年間興建，現為彭皓軒之父彭雪官所有，供彭雪官及彭浩軒共同使用；編號C房屋（面積13平方公尺，門牌號碼：與B房屋共用同段00號門牌），原由彭韓臺之父於54年間興建，後讓與○○○占有使用，且編號A、B、C房屋所在位置如附圖三所示等情，業經原審會同兩造及東勢地政事務所（下稱東勢地政）人員履勘現場鑑測無訛，有原審105年12月21日勘驗筆錄及附圖三、系爭土地現況照片為證（見原審卷三第201、204至205頁、原審卷五第123至127頁、本院前審卷二第005頁）。且系爭土地係以相毗鄰000-2土地之產業道路做為對外通行之用，為兩造所不爭，並有000-2土地之照片附卷可稽（見原審卷三第71、72頁），堪信為真。

2.系爭土地雖屬農發條例第3條第11款所規定之耕地，惟部分共有人於農發條例89年1月4日修正施行前即已保有共有關係，即：○○○、○○○、○○○、○○○、○○、彭義聰、彭旭照、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等12人，且該12人取得系爭土地之應有部分時間如下：0○○○（應有部分12/348）：36年6月1日總登記，○○○於28年3月9日死亡；⑵○○○（應有部分28/348）：51年11月26日；⑶○○○（應有部分28/348）：51年11月26日；0○○○（應有部分2/87）：56年10月3日；⑸○○（應有部分1/58）：63年2月19日；⑹彭義聰（應有部分2/87）：65

年8月00日；⑺彭旭照（應有部分2/87）：65年10月5日；⑻○○○（應有部分10/87）：83年6月28日；⑼○○○（應有部分48/348）：87年11月13日；⑽○○○：88年2月10日；⑾○○○：88年5月17日；⑿○○○：88年5月17日，有系爭土地之土地登記簿、土地登記公務用謄本及異動索引在卷足稽（見本院更一審卷二第217至257頁）。參以東勢地政112年10月13日中東地一字第0000000000號函覆敘明：「…查本市○○區○○○段○○○○○段00000地號土地現部分共有人（○○○、彭義聰）為89年前之共有人，部分共有人於89年後將持分移轉他人，應與內政部106年9月20日台內地字第0000000000號函釋不符，得依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割。」等語（見本院更一審卷二第215頁），故系爭土地部分共有人既於農發條例89年1月4日修正施行前即保有共有關係，自得依法分割，僅分割宗數不得超過共有人人數。

3.彭義聰等3人於原審陳述：彭義聰是劉碧霞之公公，而劉碧霞及彭佳慧是母女，希望伊等3人分得土地位置相鄰，且劉碧霞等2人分割後可以繼續保持共有，且嗣後可依農發條例第16條第1項第3款規定再分割為單獨所有，故同意依甲案分割等語（見原審卷二第12頁背面、原審卷六第38至39頁）；彭皓軒等2人於原審陳述稱：因彭浩軒現居住使用B房屋，經徵得彭嘉彬同意後，將其等2人持份面積合併為一，繼續保持共有等語（見原審卷六第38頁），有107年4月9日民事陳報狀附卷足參（見原審卷六第37至42頁）。堪認劉碧霞等2人及彭皓軒等2人均願意就甲案之000-0、000-0之土地，於分割後繼續保持共有甚明。佐以彭皓軒等2人因分別於99年間受贈於訴外人○○○之部分持份，及於102年間繼承○○○剩餘持分，屬新增共有部分，依內政部89年9月16日台內地字第0000000號函釋意旨，不得分割為單獨所有；另劉碧霞分別於101年3月23日繼承取得系爭土地應有部分4/261，彭佳慧於97年3月26日繼承取得系爭土地應有部分2/261 ，其2人分割後亦須保持共有，系爭土地分割後宗數最多為9筆，亦有東勢地政事務所107年5月21日中東地二字

第1070005232號函、109年2月3日中東地二字第1090000961號函在卷可參（見原審卷六第84頁、本院更一審卷二第207、208頁），足見系爭土地分割後之土地宗數不得超過9筆，且劉碧霞等2人、彭皓軒等2人於分割後應各自維持共有關係。

4.彭韓臺等2人雖抗辯系爭土地之分割方法應依39年鬮分書及59年鬮分書之約定為之云云。然39年鬮分書係由○○○等3人所簽立，其中雖有提及系爭土地分予○○○之範圍（見原審卷四第32、33頁），惟觀諸系爭土地之土地登記（見本院更一審卷二第227頁），○○○於36年6月1日即登記為系爭土地共有人之一，卻未有其全體繼承人同意之簽章，足見39年鬮分書就系爭土地由○○○取得之約定乙節，未能得系爭土地之全體共有人同意甚明，自不得認屬有效之分割協議。又59年鬮分書就系爭土地並無約定（見原審卷四第34至41頁），且未與○○○之全體繼承人一同協商，亦難認屬系爭土地之分割協議。從而，彭韓臺等2人抗辯系爭土地應受39年鬮分書、59年鬮分書約定方式分割云云，顯無可採。

5.次按土地法第34條之1第4項之優先購買權，係屬債權性質…被上訴人相互間就系爭土地應有部分之買賣，既經辦畢所有權移轉登記，則上訴人本於土地法第34條之1第4項規定之優先承購權，請求塗銷被上訴人間之所有權移轉登記及將該應有部分出賣並移轉登記於伊，即無可准許（最高法院66年上字第1500號民事判決先例要旨參照）。查陳美銀及○○○將系爭土地之應有部分各52/870、7/87，於110年5月24日售予呂耀勳，並於同年6月17日以買賣為登記原因，辦理所有權移轉登記在案（見本院更一審卷二第231、255頁），即令上開應有部分出賣時，漏未通知其他共有人行使優先承買權，呂耀勳仍已合法取得上開應有部分權利。是彭韓臺等2人抗辯系爭土地之原共有人即被上訴人及○○○出售其等應有部分時，並未通知伊等行使共有人之優先承買權，顯有違法云云，洵無足取。

6.本院審酌甲案及丙案之差異，在於甲案係以登記更正前面積計算各宗地面積，與應更正登記後系爭土地面積6,857平方

公尺不符，且未及審酌系爭土地共有人間於本件訴訟繫屬期間有發生前開應有部分移轉登記之情形，其餘均略相同，故不再審酌甲案，僅以丙案及乙案之優劣做以下論述：

0丙案將編號A、B、C房屋所在土地依序分配予彭忠一等3人、彭韓臺等2人，符合使用現況，並可維持編號A、B、C房屋之經濟效用，且除彭韓臺等2人明確表示不同意外，其他共有人並無反對意見，堪認丙案符合多數共有人之意願及利益。

⑵編號A、B、C房屋是否為違章建築，係有無違反行政法規之問題，上開房屋於本件分割共有物訴訟中，具有一定經濟價值，況仍有人居住其中，於分割系爭土地時，自應將此使用現況一併考量，非如彭韓臺等2人所稱可予忽視，故彭韓臺等2人所提乙案，無視使用現況，將編號A、B、C房屋所在土地均劃入其等分配土地範圍，顯然不利於彭忠一等3人，自非妥適。

⑶乙-1方案中，彭韓臺等2人為達取得編號A、B、C房屋所在土地之目的，將乙-1方案000-3土地分配於己，乙-1方案000-00土地分配予彭皓軒、彭嘉彬共有，然乙-1方案000-00土地為000-3土地所包圍，非但乙-1方案000-00土地未能與同段000-2土地之產業道路相臨（圖面上有極小之間距），而成為袋地，日後將茲生糾紛，且彭韓臺等2人分配之乙-1方案000-3土地亦因乙-1方案000-00土地相隔而形成兩部分，僅以前述之極小間距相連，不利於彭韓臺等2人自身之利用，故乙-1方案顯非合理之分割方案。

0另乙-2方案中，彭韓臺等2人將乙-2方案000-00土地分配於己，將乙-2方案000-3土地分配予彭忠一等3人分別共有，將乙-2方案符號000-3⑸土地分配予陳美銀等3人分別共有，無視陳美銀等3人不願再與他人維持共有之意願，與分割共有物消滅共有關係之目的有違，亦非妥適之分割方案。

⑸彭韓臺等2人另抗辯：依乙案始得保留位於編號A房屋西南方之簡易廁所供伊等使用云云（見本院前審卷一第172頁背面），惟考量採乙案將使現供人使用之編號A、B房屋喪

失使用土地權源，事後難免遭彭韓臺等2人聲請點交拆除，採丙案雖致彭韓臺等2人無法使用該簡易廁所，然彭韓臺等2人之戶籍地位於新北市新店區，非經常居住編號C房屋，兩相權衡，自以乙案對現況變更及經濟效益之影響較大，故本院認丙案較為妥適。

⑹彭韓臺等2人復抗辯：伊之自來水管線沿系爭土地內之排水溝通過，如依丙案，伊分得土地未靠近排水溝，將導致伊之自來水管線無法通行等語，惟依原審卷三第71、72頁及原審卷五第28頁所示照片，顯示同段000-2土地係做為交通道路用地使用，並興建排水溝渠與000-3土地上之水溝相連接，足認上開排水溝係作灌溉兼排水使用乙情，復為到庭之彭韓臺等2人、彭忠一等3人、何妤臻、呂耀□所不爭執（見本院更一審卷第14至15頁），則彭忠一等3人均陳明願意維持水溝現狀，仍供全體共有人排水及附設水管使用等語（見原審卷七第84頁），足認編號A、B、C房屋既得繼續保留，且各共有人分割後仍得依循往例繼續耕作或居住使用，足以提昇其等各自使用經濟價值；況彭忠一等3人願意自行吸收負擔000-3土地上之水溝做為排水之用，致無法耕作之使用價值損失，難認有何不利於彭韓臺等2人之情形，彭韓臺等2人此疑慮即可獲得解決，自不得以此而認丙案非可行之分割方法。

⑺彭韓臺等2人又抗辯依丙案分割將導致何妤臻分配土地形成袋地云云，惟何妤臻既已陳明同意丙案分割，就其分得土地如何通行及相鄰關係自有考量，彭韓臺等2人依此抗辯丙案不足取，亦無理由。

⑻又彭韓臺等2人另抗辯：系爭土地分割後，伊等以外之共有人分割後面積均未達0.25公頃，無法興建建物，且陳美銀、何妤臻等人不得分割為單獨所有云云（見原審卷六第247頁）。惟查，系爭土地為耕地，採取丙案予以分割，縱除彭韓臺等2人以外之共有人分配後面積均未達0.25公頃，然分割後之土地是否能供建築建物使用，本即受限於各共有人持份面積之土地大小，況彭忠一等3人同意依丙案方法相似之甲案為分割，是自難執此為採取乙案之有利

論證；再者，東勢地政109年9月17日中東地一字第0000000000號已函覆敘明：「…二、旨揭土地（下稱系爭土地）現登記名義人○○○及彭義聰係農業發展條例修正前之共有人，是以系爭土地得依農業發展條例第16條第1項第4款分割為單獨所有，不受每宗耕地分割後每人面積未達0.25公頃不得分割之限制。…」等語（見本院前審卷二第167頁），可見陳美銀、何妤臻等人得分割為單獨所有，是彭韓臺等2人所辯上情，自不足採信。

㈨至彭忠一等3人抗辯願意價購系爭公同共有權利等語（見原審卷二第153頁），但系爭土地並無以原物分配各共有人顯有困難或不適宜原物分割之情形，且系爭公同共有權利既為公同共有，然僅彭舒嫻等6人於原審陳述：同意陳美銀之分割請求及變價分割等語，本院無從遽認其餘公同共有人均同意將系爭公同共有權利出售予彭忠一等3人，故彭忠一等3人抗辯將系爭公同共有權利由伊等取得，而以價金補償彭羅秋菊等人方式，即不適宜，不應憑採。

㈣彭韓臺等2人另抗辯因系爭土地及000-2土地間地籍線有缺口，地籍圖有誤，以圖解法複丈所為面積計算基礎，與地籍測量實施規則第94條等規定不符，應予更正後，才能做為分割方案圖依據云云（見原審卷二第13頁、原審卷四第24頁、原審卷五第9頁、本院前審卷一第100頁至第174頁背面、本院更一審卷二第009頁），惟系爭土地原登記面積6,943平方公尺，經東勢地政以108年10月23日中東地二字第0000000000號函載明：「…三、臺灣地區之地籍原圖多係日據時期測繪，精度較差，且於第二次世界大戰時遭炸毀。光復之初，由於受人力、物力及財力等限制，未能重新測繪，仍以日據時期依據地籍原圖描繪裱框而成之附圖辦理地籍管理。此類地籍圖延續使用迄今，已逾百餘年，不僅因年代久遠，致圖紙伸縮，且因土地分割，天然地形變遷，人為界址變動及施測當時受技術、設備及比例尺過小等影響，致有地籍圖之計算面積與登記簿之登記面積不符情形，併予敘明。四、查旨揭地號土地前以本所106年7月28日中東二字第0000000000號、107年1月24日中東二字第0000000000號、

107年7月19日中東二字第0000000000號函送複丈成果圖在案，其各筆土地經分割配賦後圖簿面積較差皆符合前揭規定之法定公差範圍，如大院依內政部國土測繪中心測量結果予以判決（圖簿面積較差逾越上揭法定公差範圍，未作面積比例配賦），本所將依上揭規定連件辦理面積更正及分割登記事宜。」等語（見本院前審卷一第159頁正、背面），再經本院108年度上字第254號民事判決諭知兩造應協同辦理系爭土地面積更正登記為6,857平方公尺確定，堪認東勢地政測繪之附圖三，合於地籍測量實施規則第000條所規定之法定容許誤差，經按各編號土地面積比例配賦後檢算製作成果圖表即丙案，並無疑義，是彭韓臺等2人此部分抗辯，即非可採。

□、綜上所述，陳美銀依民法第823條第1項前段、第824條第2項第1款、第4項規定，請求裁判分割系爭土地，於法並無不合。本院審酌上情，認系爭土地並無原物分配顯有困難之情事，同時考量部分共有人之眷屬尚居住、使用編號A、B、C房屋，該等房屋尚有保留價值，其等生活上對系爭土地有密不可分之依存關係，綜上所述，自應以丙案所示分割方法較為公平且符合全體共有人最大之經濟利益，而為適當，惟原判決採用登記面積計算各宗地面積即有不當，且分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認請求分割共有物為有理由，即應定其分割方法，無庸為准予分割之諭知（最高法院00年度第2次民事庭會議決議㈡意旨參照），原判決諭知准予分割亦有未洽，彭韓臺等2人上訴意旨指摘原判決關於共有物分割方法不當，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。又陳美銀於本院更一審追加請求邱存賢等3人應就○○○所遺系爭公同共有權利辦理繼承登記，於法有據，應予准許，爰判決如主文第3項所示。

□、末按，分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，兩造之行為均可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，因此，本件訴訟費用若完全命

形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平，諭知由兩造按如附表三所示原應有部分比例負擔或連帶負擔訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第3項所示。

□、本件事證已臻明確，且原審已會同兩造及東勢地政事務所人員履勘現場鑑測無訛，已詳如前述，彭韓臺等2人聲請勘驗現場乙情（見本院更一審卷二第293頁），核無必要；兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

□、據上論結，本件上訴為有理由，追加之訴亦為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　3　　日

民事第四庭　審判長法　官　吳美蒼

法　官　李佳芳

法　官　郭玄義

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，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　廖家莉

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　3　　日

附表一：共有人持份比例（見本院更一審卷二第227至233頁）

編號	共有人	應有部分暨訴訟費用負擔比例	備註
1	○○○(歿)	12/348【連帶負擔】	繼承人： 彭羅秋荊、彭好嗣、彭月娥、彭智櫻、彭金靜、彭靜鈴、彭德豐、彭義聰、翁彭鳳蘭、詹登富、 詹秀華、詹堡荃、詹淑好、彭思恭、謝順子、彭文揚、彭敏彰、彭雪娥、彭梅貞、彭月琴、 彭惠蘭、彭欣怡、彭文政、彭奇得、彭麗香、彭菽甯、彭麗芳、彭麗玲、彭旭照、彭明貴、 彭明裕、彭秀荊、徐超群、張玉珍、徐浩瀚、徐杏宜、徐惠君、徐秀丹、劉水保、劉火耀、 陳錦娘、陳奕銘、陳奕琦、陳奕煌、陳奕鈞、陳興洋、許俊文、許木榮、彭賴吾妹、彭梨花、 彭國威、彭耀興、彭國貞、彭吳玉蓮、彭健哲、彭國華、彭國峰、邱存賢、邱靖婷、彭重勛
2	彭義聰	2/87	
3	彭韓臺	39/348	原共有人○○○於111年1月26日死亡，由左列2人為繼承人，已辦竣分割繼承登記，並聲明承受訴訟。
4	彭博彥	128/348	
5	劉碧霞	4/261	
6	彭佳慧	2/261	
7	彭忠一	1/58	
8	彭皓軒	1/116	
9	彭嘉彬	48/348	
10	陳美銀	48/870	
11	何好緣 （原名何盃君）	7/87	
12	呂耀勳	122/870	1.訴訟繫屬中受讓○○○全部持分（7/87），並承當訴訟。 2.訴訟繫屬中受讓被上訴人持分（52/870）

附表二：歷年共有人變更表

	（104年12月9日） 原審卷一第10頁		（105年5月13日） 原審卷一第191頁		（105年9月5日） 原審卷一第112頁		（107年11月16日） 原審卷六第213-215頁		（111年8月25日） 本院更一審卷一第85-89頁		（112年9月18日） 本院更一審卷二第19-25頁	
編號	共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分	共有人	應有部分
1	○○○(歿) →繼承人 1彭羅秋荊、2彭好嗣、 3彭月娥、 4彭智櫻、 5彭金靜、 6彭靜鈴、 7彭德豐、 8彭義聰、 9翁彭鳳蘭、10詹登富、 11詹秀華、 12詹堡荃、 13詹淑好 彭水金 彭錦明(32年歿) 14彭思恭 15謝順子、 16彭文揚、 17彭敏彰、 18彭雪娥、 19彭梅貞、 20彭月琴、 21彭惠蘭、 22彭欣怡、 23彭文政、 24彭奇得、 25彭麗香、 26彭菽甯、 27彭麗芳、 28彭麗玲、 29彭旭照、 00○○○、 31彭明貴、 32彭明裕、 33彭秀荊、 34徐超群、 35張玉珍、 36徐浩瀚、 37徐杏宜、 38徐惠君、 39徐秀丹、 40劉水保、 41劉火耀 （等43人）	12/348	○○○(歿)	12/348	○○○(歿) →繼承人 1彭羅秋荊、2彭好嗣、 3彭月娥、 4彭智櫻、 5彭金靜、 6彭靜鈴、 7彭德豐、 8彭義聰、 9翁彭鳳蘭、10詹登富、 11詹秀華、 12詹堡荃、 13詹淑好、 彭水金(106年歿) 彭錦明(歿) 14彭思恭 15謝順子、 16彭文揚、 17彭敏彰、 18彭雪娥、 19彭梅貞、 20彭月琴、 21彭惠蘭、 22彭欣怡、 23彭文政、 24彭奇得、 25彭麗香、 26彭菽甯、 27彭麗芳、 28彭麗玲、 29彭旭照、 00○○○、 31彭明貴、 32彭明裕、 33彭秀荊、 34徐超群、 35張玉珍、 36徐浩瀚、 37徐杏宜、 38徐惠君、 39徐秀丹、 40劉水保、 41劉火耀、 42陳錦娘、 43陳奕銘、 44陳奕琦、 45陳奕煌、 46陳奕鈞、 47陳興洋、 48許俊文、 49許木榮。 （等51人）	12/348	○○○(歿) →繼承人 1彭羅秋荊、2彭好嗣、 3彭月娥、 4彭智櫻、 5彭金靜、 6彭靜鈴、 7彭德豐、 8彭義聰、 9翁彭鳳蘭、10詹登富、 11詹秀華、 12詹堡荃、 13詹淑好、 14彭思恭、 15謝順子、 16彭文揚、 17彭敏彰、 18彭雪娥、 19彭梅貞、 20彭月琴、 21彭惠蘭、 22彭欣怡、 23彭文政、 24彭奇得、 25彭麗香、 26彭菽甯、 27彭麗芳、 28彭麗玲、 29彭旭照、 00○○○、 31彭明貴、 32彭明裕、 33彭秀荊、 34徐超群、 35張玉珍、 36徐浩瀚、 37徐杏宜、 38徐惠君、 39徐秀丹、 40劉水保、 41劉火耀、 42陳錦娘、 43陳奕銘、 44陳奕琦、 45陳奕煌、 46陳奕鈞、 47陳興洋、 48許俊文、 49許木榮、 50彭賴吾妹、 51彭梨花、 52彭國威、 53彭耀興、 54彭國貞、 55彭吳玉蓮、 56彭健哲、 57彭國華、 58彭國峰。 （等58人）	12/348	○○○(歿) →繼承人 1彭羅秋荊、 2彭好嗣、 3彭月娥、 4彭智櫻、 5彭金靜、 6彭靜鈴、 7彭德豐、 8彭義聰、 9翁彭鳳蘭、 10詹登富、 11詹秀華、 12詹堡荃、 13詹淑好、 14彭思恭、 15謝順子、 16彭文揚、 17彭敏彰、 18彭雪娥、 19彭梅貞、 20彭月琴、 21彭惠蘭、 22彭欣怡、 23彭文政、 24彭奇得、 25彭麗香、 26彭菽甯、 27彭麗芳、 28彭麗玲、 29彭旭照、 00○○○(歿)、 31彭明貴、 32彭明裕、 33彭秀荊、 34徐超群、 35張玉珍、 36徐浩瀚、 37徐杏宜、 38徐惠君、 39徐秀丹、 40劉水保、 41劉火耀、 42陳錦娘、 43陳奕銘、 44陳奕琦、 45陳奕煌、 46陳奕鈞、 47陳興洋、 48許俊文、 49許木榮、 50彭賴吾妹、 51彭梨花、 52彭國威、 53彭耀興、 54彭國貞、 55彭吳玉蓮、 56彭健哲、 57彭國華、 58彭國峰。 66邱存賢、 67邱靖婷、 68彭重勛（即○○○之承受訴訟人） →彭羅秋荊等60人(58-1+3=60)	12/348	○○○(歿) →繼承人同左	12/348
2	○○○	28/348 =7/87	移轉予○○○ （原審卷六第208頁）									
3	彭義聰	2/87	彭義聰	2/87	彭義聰	2/87	彭義聰	2/87	彭義聰	2/87	彭義聰	2/87
4	○○○	167/348	○○○	167/348	○○○	167/348	○○○	167/348	彭韓臺	39/348	彭韓臺	39/348
									彭博彥	128/348	彭博彥	128/348
5	劉碧霞	4/261	劉碧霞	4/261	劉碧霞	4/261	劉碧霞	4/261	劉碧霞	4/261	劉碧霞	4/261
6	彭佳慧	2/261	彭佳慧	2/261	彭佳慧	2/261	彭佳慧	2/261	彭佳慧	2/261	彭佳慧	2/261
7	○○○○(歿)	1/58	○○○○(歿)	1/58	○○○○(歿)	1/58	○○○○(歿)	1/58	彭忠一 （分割繼承）	1/58	彭忠一 （分割繼承）	1/58
8	彭皓軒	1/116	彭皓軒	1/116 (=3/348)	彭皓軒	1/116	彭皓軒	1/116	彭皓軒	1/116	彭皓軒	1/116

（續上頁）

9	彭嘉彬	48/348	彭嘉彬	48/348	彭嘉彬	48/348	彭嘉彬	48/348	彭嘉彬	48/348	彭嘉彬	48/348
10	黃雅益	28/348 =7/87	移轉予何好臻(即何孟君) (原審卷六第208頁)									
11	陳美銀	10/87	陳美銀	10/87	陳美銀	10/87	陳美銀	10/87	陳美銀	【48/870】 →移轉52/870予呂耀勳	陳美銀	48/870
12	----		何孟君 (105.3.23)	7/87	何孟君	7/87	何孟君	7/87	何好臻 (即何孟君)	7/87	何好臻 (即何孟君)	7/87
13	----		○○○ (105.4.25)	7/87	○○○	7/87	○○○	7/87	全部移轉予呂耀勳			
14	----								呂耀勳	122/870 (52/870+ 7/87)	呂耀勳	122/870

附表三：甲案分配方法

地號	符號	計算面積(㎡)	取得人	權利範圍
000-0	000-0	0,291	○○○（由彭韓臺、彭搏彥承受訴訟）	1/1
	000-3(1)	1,005	彭嘉彬 彭皓軒	946/1005 59/1005
	000-0(0)	000	彭忠一	1/1
	000-0(0)	000	彭羅秋菊等60人	公同共有1/1
	000-0(0)	000	劉碧霞 彭佳慧	105/158 53/158
	000-0(0)	000	彭義聰	1/1
	000-0(0)	000	何好臻	1/1
	000-0(0)	000	○○○（由呂耀勳承當訴訟）	1/1
	000-0(0)	000	陳美銀	1/1
合計		6,857		

附表四：乙案分配方法

乙-1

地號	符號	更正登記後面積(㎡) 上訴人計算面積(㎡)	取得人	權利範圍
000-0	000-0	0,769 3290.54	○○○（由彭韓臺、彭搏彥承受訴訟）	1/1
	000-0(0)	000 1,004.89	彭嘉彬 彭皓軒	12/13 1/13
	000-0(0)	000 118.22	彭忠一	1/1
	000-0(0)	000 157.63	劉碧霞 彭佳慧	2/3 1/3
	000-0(0)	000 157.63	彭義聰	1/1
	000-0(0)	000 236.44	彭羅秋菊等60人	公同共有1/1
	000-0(0)	000 551.70	何好臻	1/1
	000-0(0)	000 551.70	○○○（由呂耀勳承當訴訟）	1/1
	000-0(0)	000 788.15	陳美銀	1/1

合計	6,857 6,856.95		

乙-2

地號	符號	更正登記後面積(㎡) 上訴人計算面積(㎡)	取得人	權利範圍
000-0	000-0	0,045 1,123.11	彭嘉彬 彭皓軒 彭忠一	16/19 1/19 2/19
	000-3(1)	3,600 3,290.54	○○○（由彭韓臺、彭博彥承受訴訟）	1/1
	000-0(0)	000 157.63	劉碧霞 彭佳慧	2/3 1/3
	000-0(0)	000 157.63	彭義聰	1/1
	000-0(0)	000 236.44	彭羅秋菊等60人	公同共有1/1
	000-3(5)	1,667 1,891.55	何妤臻 ○○○（由呂耀勳承當訴訟） 陳美銀	138/400 138/400 197/400
合計		6,857 6,856.95		

附表五：丙案分配方法（見本院更一審卷二第357頁）

地號	符號	更正登記後面積(㎡)	取得人	權利範圍
000-0	000-0	0,291	彭韓臺 彭博彥	39/167 128/167
	000-3(1)	1,005	彭嘉彬 彭皓軒	946/1005 59/1005
	000-0(0)	000	彭忠一	1/1
	000-0(0)	000	彭羅秋菊等60人	公同共有1/1
	000-0(0)	000	劉碧霞 彭佳慧	105/158 53/158
	000-0(0)	000	彭義聰	1/1
	000-0(0)	000	○○○（由呂耀勳承當訴訟）	1/1
	000-0(0)	000	何妤臻	1/1
	000-0(0)	000	陳美銀	1/1
合計		6,857		