

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上更一字第71號

上訴人 王清（兼王國豐之承當訴訟人）

訴訟代理人 申惟中律師

上訴人 王琪慧

王瑞鈺

陳瑩旭（兼谷柯惠雪、王美媛之承當訴訟人）

視同上訴人 王忠恩

上五人共同

訴訟代理人 陳嘉文律師

視同上訴人 王明泉

彭綉勤

被上訴人 王建宏

上列當事人間分割共有物事件，上訴人對於民國106年1月25日臺灣南投地方法院101年度訴字第425號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於民國113年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於分割坐落南投縣○○鄉○○○段0000○0000○0000地號土地部分，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、兩造共有坐落南投縣○○鄉○○○段0000○0000地號土地分割如附圖三（南投縣埔里地政事務所收件日期106年10月17日土地複丈成果圖）及附表三所示，坐落南投縣○○鄉○○○段0000地號土地分割如附圖四（南投縣埔里地政事務所收件日期110年4月14日土地複丈成果圖）及附表三所示。並按如附表五所示金額互為金錢補償。

01 三、第一審（除未上訴部分外）、第二審及發回前第三審訴訟費
02 用由兩造按附表六所示比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
06 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
07 民事訴訟法第56條第1款定有明文。本件為分割共有物訴
08 訟，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，是原審判
09 決後，原審之被告雖僅上訴人王清、王琪慧、王瑞鈺、陳瑩
10 旭（下稱王清等4人）提起上訴，惟其等提起上訴乃有利於
11 同造共同訴訟人之行為，其上訴效力自及於未上訴之其餘原
12 審同造共同訴訟人王忠恩、王明泉、彭綉勤（下與王清等4
13 人分稱姓名，合稱上訴人），爰列為上訴人。

14 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
15 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
16 訴訟。民事訴訟法第254條第1項定有明文。查原審被告王國
17 豐於本件訴訟繫屬中之民國101年7月17日將其所有坐落南投
18 縣○○鄉○○○段0000○0000地號土地（下稱00-0、00-0土
19 地）應有部分各1/6移轉登記予王清，有土地登記謄本、異
20 動索引表（原審卷一第23至26、31至34、92、104、105、10
21 8至111、115至118頁）為證，經王清聲請承當訴訟（本院卷
22 一第99頁），且經王國豐、被上訴人同意（本院卷一第10
23 1、303頁），依照前揭規定，應由王清代王國豐承當訴訟，
24 王國豐則脫離本件訴訟。至於被上訴人於104年3月9日追加
25 請求分割同段00-0地號土地（下稱00-0土地，並與00-0、00
26 -0土地合稱系爭土地；原審卷三第116、117頁）時，王國豐
27 已非00-0地號土地之共有人，有土地登記謄本（原審卷三第
28 130至133頁），尚無訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，移
29 轉於第三人之情事，附此敘明。

30 三、王明泉、彭綉勤均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
31 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲

請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例各如附表一所示。系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不為分割之約定，惟無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，請求裁判分割，並主張優先採變價分割，其次採附圖二即南投縣埔里地政事務所（下稱埔里地政）收件日期110年6月24日土地複丈成果圖及附表二所示方法（下稱甲方案）分割，並依鴻廣不動產估價師事務所（下稱鴻廣事務所）113年4月12日不動產估價報告書及同月22日明細表（下稱鴻廣估價報告）附表二之一找補方案（下稱附表四）互為補償（原審判准系爭土地分割如原判決附圖二即埔里地政104年6月29日函復土地複丈成果圖所示，並命王清等4人依原判決附表二所示金額補償其餘共有人，王清等4人聲明不服，提起上訴；未繫屬本院部分【即分割同段00-0地號土地部分】，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人方面：

(一)王清等4人、王忠恩辯以：

1.系爭土地無民法第824條第2項第2款所定原物分配顯有困難之情形，被上訴人主張優先採變價分割，顯然不當。

2.00-0、00-0土地應以附圖三即埔里地政收件日期106年10月17日土地複丈成果圖、00-0土地應以附圖四即埔里地政收件日期110年4月14日土地複丈成果圖及附表三所示方法（下稱乙方案）分割，以符合使用現狀，並使各共有人分得部分得以相鄰，而合併使用。被上訴人分得之編號00-0(3)部分與其所居住○○○地○○段000地號土地相鄰，且編號00-0(3)、00-0(3)部分間雖有些許高低落差，然尚非甚鉅，仍得透過施工之方式將兩地合併利用，以達經濟效益最大化；被上訴人在編號00-0(2)部分囤置大量土石，應將該部分分歸被上訴人。伊等分得之編號00-0(1)、00-0部分，係王清耗費大量經

費及心血整理而成，並設置飲水井、建物，且居住其中。

3.系爭土地如採甲方案分割，王明泉分得編號00-0(6)部分、陳瑩旭分得編號00-0(2)部分，地形均過於狹長，不利於使用；陳瑩旭分得之編號00-0(2)部分與同段000-0地號土地之交界處，有被上訴人裝設之金屬欄杆、石置造景、樹木植栽、飲水井，而伊等日常飲用水井坐落之編號00-0(4)部分則分歸彭綉勤，與系爭土地使用現況不符；該方案將通行道路分歸其他共有人，不符合公平原則。

4.安立不動產估價師事務所（下稱安立事務所）110年7月26日補充鑑定之估價報告書（下稱安立補充報告）與廣鴻估價報告，均未考量系爭土地位於偏遠山區，鑑定所得價格過高。廣鴻估價報告選擇比較標的之位置、地勢、交通條件，均優於系爭土地，鑑定所得價格高於系爭土地市場行情，且未考量系爭土地上有水井、水池存在，以及系爭土地東、西兩側有道路等臨路條件、使用效益，對土地價格之影響，均不可採。正心不動產估價師聯合事務所（下稱正心事務所）110年5月補充鑑定之估價報告書（下稱正心補充報告）較為可採。

5.上訴聲明：

(1)原判決關於分割系爭土地，及該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

(2)系爭土地分割如乙方案，並按正心估價報告附表二之一找補方案互為補償。

(二)王明泉未於本院言詞辯論期日到場，據其於原審及本院前審陳稱：伊不意變價分割，也不同意乙方案；希望分配在伊耕作、居住使用數十年之範圍，位置約如附圖二編號00-0(3)、(4)部分及其東側之00-0土地。

(三)彭綉勤未於本院言詞辯論期日到場，據其於原審及本院前審先陳稱：伊不同意變價分割，伊同意乙方案（本院前審卷二第133頁、卷三第206頁）；嗣改稱：伊不願分割，也不願買賣（本院前審卷四第68頁）。

01 三、本院之判斷：

02 (一)按各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不
03 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823
04 條第1項定有明文。經查：

05 1.系爭土地為兩造共有，00-0、00-0、00-0土地面積依序為2,
06 852平方公尺、2,701平方公尺、27,594平方公尺，應有部分
07 比例各如附表一所示，使用分區為森林區、使用地類別為農
08 牧用地，有土地登記謄本（原審卷一第108至111、115至118
09 頁，原審卷三第130至133頁）為證，且為兩造所不爭執，堪
10 認為真正。

11 2.按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分
12 割。但農業發展條例（下稱農發條例）89年1月4日修正施行
13 後所繼承之耕地，或修正施行前之共有耕地，得分割為單獨
14 所有，為農發條例第16條第1項但書第3款及第4款所明定。
15 上開規定所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得
16 共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過
17 共有人人數，同條第2項亦有明文。考其立法意旨，係為解
18 決修法前已存在之耕地共有關係，避免共有耕地因長期無法
19 分割，致產權關係越顯複雜，反不利管理、處分，同時保障
20 各共有人得有主張分割之權益。是以，該條例修正「前」已
21 存在共有關係之耕地，於修正後部分共有人或應有部分雖發
22 生變動，然其共有關係未曾終止或消滅，而共有人數「維
23 持」或「少於」修正前共有人數者，基於產權單純化之目的
24 及不影響原共有人權益之原則，應認得准予依該條例規定辦
25 理分割，而不受分割最小單位面積之限制（最高法院110年
26 度台上字第1832號判決意旨參照）。又依農發條例第16條第
27 1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於農發條例
28 修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分
29 割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。耕地分
30 割執行要點第11條第1項亦有明文。查系爭土地使用分區為
31 森林區、使用地類別為農牧用地，屬農發條例第3條第11款

所稱「耕地」。惟系爭土地於89年1月4日農發條例修正前，共有人為王金元、王榮華、王宗池、王錦裳、王忠恩、王忠俊、王明泉、王清、王建宏、王勵志、王伯河，嗣經繼承、買賣、贈與後，其共有人如附表一所示；其中，彭綉勤係於93年4月29日以分割繼承為登記原因，自王榮華移轉取得；王琪慧、王瑞鈺係於98年3月18日以贈與為登記原因、陳瑩旭係於98年3月19日以夫妻贈與為登記原因，自王清移轉取得；有土地登記簿（本院卷二第289、291頁）、土地登記謄本、異動索引表（原審卷一第23至26、31至34、92、104、105、108至111、115至118頁，原審卷三第130至133頁）可參。依前揭農發條例規定，系爭土地即不受分割後每人所有面積未達0.25公頃不得分割之限制，但因王琪慧、王瑞鈺、陳瑩旭係89年1月4日農發條例修正後，始因贈與、夫妻贈與而自王清移轉取得，王清等4人分割後僅能分為1宗，且系爭土地僅能各分為6宗，有埔里地政106年11月3日、106年12月21日、107年1月30日函（本院前審卷二第6、22、33頁）可參。

3.又系爭土地並無因使用目的不能分割，或訂有不分割期限之情形，兩造亦未能達成分割協議，為兩造所不爭執，則被上訴人依民法第823條第1項規定，請求裁判分割系爭土地，即屬有據，應予准許。

(二)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。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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。民法第824條第2項定有明文。亦即，分割共有物應以原物分配為原則，將共有物分配部分共有人，而以價金補償他共有人者，須以共有均受原物之分配顯有困難為其前提。上述所謂各共有均受原物之分配顯有困

難，當依社會一般之觀念定之，包括法律上之困難（如法律上禁止細分），以及事實上之困難（如共有人按其應有部分分配所獲分配之共有物極少，致難以利用）。又按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。經查：

1.系爭土地之使用分區為森林區、使用地類別為農牧用地，位處南投縣魚池鄉山區，現有如附圖一藍色標示部分道路連接至東北側○○○，可供對外通行，地勢部分平坦、部分斜坡，00-0、00-0土地均為長條狀之不規則形，00-0土地內有00-0、00-0土地，近似倒三角之不規則形；00-0土地上有涼亭1座、車庫、涼棚、廁所、倉庫，倉庫後方並設有水池1座；00-0、00-0土地，以及00-0土地與同段000地號土地交界處，種有香蕉樹與檳榔樹；00-0土地另種有竹筍、芒果，並設有C型鋼、水塔、蜂寮、木造建築、雞舍、房屋；00-0與00-0土地交界處有水塔1座；00-0土地靠近出入口處如附圖一綠色標示之編號A1-2、A1-3部分，設有水池、水井各1座；系爭土地東、南、西側之同段000、000-0、000、000地號土地，均為國有，其中000、000-0、000地號土地由農業部林業試驗所管理，000地號土地為財政部國有財產署（下稱國有財產署）管理，林業試驗所在該等土地鄰近系爭土地處鋪設有約3至4米寬巷道等情，經原審及本院前審先後於102年6月21日、106年11月10日、109年4月20日會同兩造及埔里地政人員現場勘驗明確，有地籍圖、勘驗筆錄、現場照片、空照圖、埔里地政收件日期102年6月14日（即原判決附圖一）、109年3月25日（即本判決附圖一）之土地複丈成果圖（原審卷二第81至97、226頁，本院前審卷二第5頁，卷三第196、197、233至238頁、正心估價報告第22至24頁）、土地登記謄本（本院卷二第385至391頁）為證，堪認屬實。

2.系爭土地之共有人為8人，應有部分各如附表一所示，人數

尚非眾多，且00-0、00-0、00-0土地面積依序達2,852平方公尺、2,701平方公尺、27,594平方公尺，系爭土地上復留設有道路得以對外通行，如採甲、乙方案將系爭土地原物分配於各共有人，尚無共有人所獲分配之土地面積過小而難以利用，或其他法律上及事實上之困難。系爭土地之各共有均受原物分配既非顯有困難，且除被上訴人外，其餘共有均有意願為原物分配，依照前揭說明，系爭土地自應以原物分配之方式分割為適當。被上訴人主張系爭土地優先採變價分割方案，並不可採。

3.關於原物分配之分割方法，王清等4人、王忠恩主張採甲方案，被上訴人主張採乙方案，王明泉、彭綉勤除為前揭陳述外，未具體主張分割方法。經查：

(1)甲、乙方案均符合前揭農發條例規定，依法得辦理分割登記，有埔里地政110年4月26日、113年2月6日函（本院前審卷四第241頁，本院卷二第129頁）可佐。

(2)00-0土地部分，該土地上有如附圖一編號A1-2、A1-3所示之水池及水井，面積各為364平方公尺、7平方公尺，業如前述。王清主張該水池及水井為其設置及維護云云，為被上訴人所否認，辯稱：該等設施係行政院農業委員會（下稱農委會）水土保持局（下稱水保局；現改制為農業部農村發展及水土保持署）所施作等語，並提出水保局南投分局112年5月23日函（本院卷三第15頁）為據。又水保局南投分局於107年1月10日以水保投農字第0000000000號函復本院前審詢問有無補助在00-0土地上興建生態池、涵洞等水土保持設施時，先說明：00-0土地上之相關生態水池、涵洞等水土保持設施尚未查出為該分局施作工程等語（本院前審卷二第26、32頁）；嗣於112年4月29日函復被上訴人詢問有無在00-0土地施作連鎖磚停車場及00-0土地施作生態池時，復說明該分局管考系統輸入查詢「南投縣○○○段000000地號」、「90-112年」、「半徑1公里內」，尚查無相關連鎖磚停車場工項，而臺灣南投地方法院99年度訴字第117號刑事判決所載

01 本案係該局前身第三工程所93年間辦理之工程案乙事，該分
02 局尚查無相關工程資料，並經112年4月17日現場勘查，現場
03 已雜亂不堪，無法確認旨案為該分局所施作（本院卷一第30
04 9、310頁）；其後，再以前揭112年5月23日函文，說明：該
05 分局於112年4月19日函復被上訴人時，尚未查出00-0土地上
06 之生態池為該分局施作，後經查詢該分局於99年5月26日水
07 保農字第0000000000號函復臺灣南投地方法院時，函文之說
08 明欄已查明「五城村親水公園及生態池工程（00-0地號）」
09 係為第三工程所即該分局前身於93年間辦理之工程案等語。
10 佐以本院前審於106年11月10日會同兩造現場勘驗時，兩造
11 均稱00-0土地上生態池之涵洞為農委會所設等語（本院前審
12 卷二第5頁背面）；堪認前揭水池及涵洞為水保局南投分局
13 於93年施作或補助施作，王清主張為其所設置云云，固不可
14 採。惟由水保局南投分局先後函復本院前審及被上訴人，均
15 稱未能查悉該分局曾否在00-0土地上施作生態池，可見該分
16 局於93年施作或補助施作後，並未列管該等設施及負責後續
17 維護。該等設施自93年施作迄今已逾20年，復位處山區，如
18 未適時整理、維護，應無法長久維持堪用狀態。參以彭綉勤
19 於本院前審亦表示如將王清位在00-0土地之水池及水井設施
20 劃歸其取得，恐引發日後糾紛（本院前審卷三第206頁），
21 堪信王清主張：該等設施多次因颱風大雨塌陷，其為此多次
22 施作相關水土保持工程等語（本院前審卷二第181頁），應
23 為可採。況王清等4人主張：被上訴人在00-0土地中段即附
24 圖三編號00-0(2)部分囤積大量土石等語（本院前審卷二第2
25 頁背面，卷五第119頁），並提出現場照片、現場圖（即左
26 上方D位置照片，本院前審卷三第207、208頁）為證，被上
27 訴人未曾爭執，堪認附圖三編號00-0(2)部分現由被上訴人占
28 有使用。再者，被上訴人自陳附近的用水都是由該水池、水
29 井提供等語（本院前審卷五第91頁反面），衡諸水池及水井
30 既作為水土保持及供水之用，該部分土地實難再為其他利
31 用，乙方案將之分歸王清等4人取得，除符合使用現況及共

有人意願外，亦免於不同共有人取得後，不符其使用利益，而面臨拆除上開設施影響水土保持及供水之情形，且將附圖三編號00-0(2)部分分歸被上訴人取得，與使用現況亦無不合。

(3)00-0土地部分，甲、乙方案均將00-0土地北側位置分配予彭綉勤，僅其形狀略有不同。觀諸甲方案，分配予王明泉之附圖二編號00-0(6)部分，呈南北向之長方形，其形狀過於狹長，不利於土地利用；分配予王清等4人之附圖二編號00-0(2)、(3)部分，呈C字型，且西側中段過於狹窄，不利於土地整體使用；分配予被上訴人之附圖二00-0(1)、00-0(4)部分，分處00-0土地東、西兩側，除增加土地宗數，有違減少耕地細分之意旨外，亦使王清等4人分得部分形成內凹之不規則形，不利於土地利用。觀諸乙方案，將附圖四編號00-0(1)部分分配予王清等4人，得與乙方案分配予王清等4人之附圖三編號00-0、00-0部分土地相鄰而合併利用，其使用效益較甲方案為佳；分配予被上訴人之附圖四編號00-0(3)部分，已將甲方案分配予被上訴人之附圖二編號00-0(1)部分之大部分土地含括在內，且將被上訴人集中分配於附圖四編號00-0(3)部分，復與乙方案分配予被上訴人之附圖三編號00-0(3)部分相鄰，有利於土地整合使用，況與附圖四編號00-0(3)部分相鄰之同段000地號土地上，有被上訴人興建居住之建物坐落其上，此經被上訴人自陳明確（本院前審卷五第91頁反面、第130頁），被上訴人得以就近使用附圖四編號00-0(3)部分土地，且依附圖四套繪附圖一現況圖所示道路位置，分配予被上訴人之附圖四編號00-0(3)部分，現有道路連接附圖四編號00-0(1)部分之現有道路聯外通行，王清等4人亦同意所分得土地（含附圖四編號00-0(1)部分）上之現有道路繼續供他人通行使用（本院前審卷五第92頁），是採乙方案分割後，被上訴人仍得經由現有道路對外通行，至於被上訴人雖辯稱：000地號土地與附圖四編號00-0(3)部分間，有約6公尺之落差等語，然其既自陳得藉由架設鐵梯行走等語，並提出現場照

片（本院前審卷五第132頁）為證，尚非不能自其住處通行至附圖四編號00-0(3)部分而為使用；分配予王忠恩之附圖四編號00-0(2)部分，與乙方案分配予王忠恩之附圖三編號00-0(2)部分相鄰，有利於土地合併使用，王忠恩亦同意乙方案；分配予王明泉之附圖四編號00-0(4)部分，呈東西向之長方形，形狀尚屬方正，不致過於狹長而難以利用。再者，關於00-0土地部分，乙方案之分割線均為直線，甲方案之分割線則有較多轉角，較不利於分割後之土地使用。

(4)00-0土地部分，甲方案由北往南依序分配予王清等4人、被上訴人、王忠恩、彭綉勤、王明泉，乙方案由北往南則依序分配予王清等4人、彭綉勤、王忠恩、被上訴人、王明泉。甲方案僅王清等4人、被上訴人分得之附圖二編號00-0、00-0(1)部分得與其等分得之附圖二編號00-0(2)、(3)、00-0(4)部分合併利用，乙方案除王清等4人、被上訴人分得之附圖三編號00-0、00-0(1)部分得與其等分得之附圖四編號00-0(1)、00-0(3)部分合併利用外，王忠恩分得之附圖三編號00-0(2)部分亦得與其分得之附圖四編號00-0(2)部分合併利用，較有利於分割後之土地使用。

(5)除王明泉、彭綉勤未表示是否同意甲、乙方案外，同意甲方案者僅有被上訴人，同意乙方案者則有王清等4人及王忠恩，參諸附表一所示兩造應有部分比例，堪認多數共有人之意願係採乙方案。又彭綉勤雖曾提出其他分割方案（本院前審卷三第37頁），繼而表示考慮是否另提其他方案（本院前審卷三第104頁），然未提出其他具體分割方案，並表示其不想分割，也不想買賣等語（本院前審卷四第51、68頁），無從採為本件分割方法。

4.綜上，本院審酌系爭土地之形狀、性質、使用現狀、經濟效用、各共有人之意願、分得部分之利用價值、全體共有人之利益等一切情狀，認系爭土地採乙方案分割，應為適當，並符合公平。

(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

01 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
02 明文。次按法院裁判分割共有物，應斟酌共有物之價格，倘
03 各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動
04 產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。又按不
05 動產之分割，以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有
06 部分受分配者，得以金錢補償之。應受補償之共有人，就其
07 補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；於
08 辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但
09 書之抵押權。民法第824條之1第4項、第5項分別規定甚明。
10 是法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金
11 錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵
12 押權擔保債權之範圍，不得以各筆土地之金錢補償互為計算
13 找補後之金額諭知補償，亦為最高法院111年度台上字第109
14 2號判決發回意旨所指明。經查：

15 1.系爭土地依乙方案分割結果，各共有人分配位置不同，其價
16 值自有差異，應互為找補。經本院囑託鴻廣事務所就各共有
17 人所取得土地價值之差額及應相互補償之金額為鑑定，該所
18 於113年4月12日、同月22日函送鴻廣估價報告（本院卷二第
19 167、179至215頁，報告書外放）。審之鴻廣估價報告乃鴻
20 廣事務所依不動產估價技術規則相關規定，針對系爭土地之
21 一般因素、不動產市場概況、區域因素、土地個別因素、最
22 有效使用進行調查及分析後，採用比較法進行評估，自屬客
23 觀有據。

24 2.王清等4人雖以：鴻廣估價報告擇定之比較標的價格過高；
25 未考量分割後土地內之水井、水池、道路對土地價格之影
26 響；未考量系爭土地東、西兩側道路對分割後土地臨路條
27 件、使用效益之影響；以是否適宜種植之同一因素，重複作
28 為坡度、使用效益之評估考量，有重複評價等情，據以主張
29 鴻廣估價報告不可採取云云。經查：

30 (1)王清等4人就鴻廣估價報告所提出各項疑義，業經鴻廣事務
31 所為補充說明，有該事務所113年8月6日函（本院卷二第395

至398頁)可參。

(2)關於比較標的擇定部分：鴻廣事務所係蒐集108年3月至113年3月間鄰近區域條件相近之土地成交案例，共計21例，並已說明編號1至7未擇定為比較案例之原因，且該21例交易價格，除編號1、2為持分買賣，每坪單價僅545元、1,457元外，其餘19例之交易價格區間為每坪3,991元至9,757元，而鴻廣事務所擇定為比較標的之編號19至21，其交易價格分別為每坪6,473元、6,719元、6,998元，均屬於中間價格，非最高或最低價格，難認有何擇定不當之處。另編號1即00-0土地於106年5月12日之交易，固屬系爭土地本身之交易案例，然該次交易屬應有部分買賣，且其實價登錄資訊備註欄已載明「本買賣款，早期已價購未辦移轉，今再次給付之價款」等語，有實價登記資訊(本院卷二第399頁)可參，屬特殊交易案例，鴻廣事務所未擇定該次交易為比較標的，自無不當。佐以鴻廣估價報告認系爭土地價格合計為5,568萬5,059元(鴻廣估價報告書第76頁)，與本院前審囑託安立事務所就甲方案為補充鑑定，認系爭土地於104年12月16日之價值合計為4,968萬3,858元，有安立補充報告(安立補充報告書首頁、第3頁；外放)可佐，相差僅600萬1,201元($55,685,059 - 49,683,858 = 6,001,201$)，即約12%($6,001,201 \div 49,683,858 \times 100\% \div 12\%$)，倘考量2次鑑定期間即104年至113年間之物價及不動產價格上漲幅度，2次鑑定之系爭土地價格應更為接近，益徵鴻廣估價報告擇定前揭比較標的，經比較評估後，認系爭土地價格合計為5,568萬5,059元，並無王清等4人所指背離市場行情之情事。至於本院前審囑託正心事務所就乙方案為補充鑑定，認系爭土地於108年6月24日之價值合計為2,392萬3,047元，固有正心補充報告(正心補充報告書第4頁；外放)可參；惟觀諸正心補充報告內容，其擇定之比較標的成交日期分別為107年2月、102年10月、102年8月，交易價格分別為每坪4,265元、5,225元、3,967元，經比較推算後，認00-0、00-0、00-0土地價值分別

為每坪3,996元、3,756元、4,036元（正心補充報告書第38至40、48頁），倘以此計算，00-0、00-0、00-0土地價值應分別為344萬7,469元（3,996元×862.73坪＝3,447,469元；元以下四捨五入，下同）、306萬8,840元（3,756元×817.05坪＝3,068,840元）、3,368萬9,259元（4,036元×8,347.19坪＝33,689,259元，合計為4,020萬5,568元；然正心事務所竟以系爭土地分割前為共有之態樣，致因市場流通性、整合時間成本、用地處分效益、地上物龐雜等因素，影響其交易價值，將系爭土地價值向下調整29%，認調整後00-0、00-0、00-0土地價值僅分別為每坪2,837元、2,667元、2,866元，據以計算00-0、00-0、00-0土地價值各僅244萬7,565元、217萬9,072元、2,392萬3,047元，合計為2,854萬9,684元（正心補充報告書第49、50頁）。惟本件既為分割共有物事件，於裁判確定後，各共有人分配取得部分，除依法令規定或共有人願意維持共有部分外，均分割為單獨所有，已無因共有致影響土地交易價值之因素存在，關於系爭土地分割後各共有人取得部分之價值差異，自無需再考量土地為共有之因素，正心事務所猶以系爭土地係共有為由，將系爭土地價值向下大幅調整，顯屬無據，其據此作為分割後各共有人取得部分價值之計算基準，所作成之正心補充報告，自無可採。

- (3)關於未考量分割後土地內之水井、水池、道路對土地價格之影響部分：鴻廣估價報告已依埔里地政繪製之土地複丈成果圖，就分割後各部分土地內含道路之因素，分別調整其價值-2%至-5%，有個別因素價值比較調整表（鴻廣估價報告第86頁）、鴻廣事務所113年8月6日函說明二、(六)（本院卷二第397頁）可參。又王清等4人一再以其等耗費大量心力、金錢建置水井、水池，據以主張應採乙方案，將水井、水池所在部分，分歸其等取得（本院前審卷二第181頁，卷三第201至203、206頁，卷五第120頁），可見該等設施係對其等有益之設施，將該等設施所在部分分歸其等取得，符合其等意

願及利益，其等反以該等設施對其等土地利用有害為由（本院卷二第208、337、412頁），主張：鴻廣估價報告未考量土地內之水井、水池對土地價格之影響，不可採取云云，自不足採。

(4)關於未考量系爭土地東、西兩側道路對分割後土地臨路條件、使用效益之影響部分：鴻廣估價報告已依埔里地政繪製之土地複丈成果圖、現場勘估時之兩造說明及鴻廣事務所人員判斷，就分割後各部分之臨路條件（臨路面數及臨路寬度）、使用效益（綜合考量包含因內含道路致不能接續利用、種植面積減少等），進行評估，分別調整其價值4%至-5%（臨路條件）、-10%（使用效益），有個別因素價值比較調整表及說明（鴻廣估價報告第86至88頁）、鴻廣事務所113年8月6日函說明二、(七)、(八)（本院卷二第397頁）可參。另系爭土地東、西側之同段000、000-0、000、000地號土地上，有林業試驗所鋪設約3至4米寬巷道，固如前述。惟該等土地均為國有，分別由林業試驗所、國有財產署（000地號土地）管理，使用分區為森林區、使用地類別為林業用地、丙種建築用地（000地號土地），有土地登記謄本（本院卷二第385至391頁）為證，均非屬道路用地，且林業試驗所曾以王清及被上訴人之母王謝蝶無權占用該等土地為由，訴請剷除農作物、返還土地，並給付相當於租金之不當得利，有最高法院95年度台上字第1466號民事判決（本院卷三第27至33頁）可佐；又系爭土地得以經由東北側之○○○，對外通行，業如前述，非與公路無適宜之聯絡，亦無從對前揭土地主張袋地通行權；系爭土地共有人於分割後，難認有通行該等巷道之合法權源，是鴻廣估價報告未將該等巷道作為臨路條件、使用效益之評估因素，尚無不當。王清等4人主張：鴻廣估價報告未考量系爭土地東、西兩側道路對分割後土地臨路條件、使用效益之影響，不可採取云云，並不可採。

(5)關於以是否適宜種植之同一因素，重複作為坡度、使用效益之評估考量，有重複評價部分：系爭土地面積廣大，坡度主

要有平坦、緩坡、陡坡等三種情形，考量坡度會影響農地是否適宜種植，鴻廣估價報告已依據現勘狀況、等高線、估價師專業判斷為基礎，就分割後各部分之坡度因素，分別調整其價值-4%至-12%；而使用效益因素，主要係綜合考量土地面積適宜度，以及是否因內含道路致不能接續利用，造成可種植面積減少等情形，與坡度因素考量事項不同，無重複調整之情形，業已載明於鴻廣估價報告內，且經鴻廣事務所為補充說明，有個別因素價值比較調整表及說明（鴻廣估價報告第86至88頁）、鴻廣事務所113年8月6日函說明二、(八)、(九)（本院卷二第397頁）可參；尚無王清等4人所主張：以是否適宜種植之同一因素，為重複評價之情事。

3. 綜上，堪認鴻廣估價報告之鑑價結果尚屬合理、公允，應可作為補償之依據，爰參酌鴻廣估價報告（鴻廣估價報告第93頁，本院卷二第205至215頁），認為系爭土地採乙案所示方法分割後，各共有人間應互為找補之金額如附表五所示。

(四) 按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參加共有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824條之1第2項定有明文。查被上訴人將其就00-0、00-0土地應有部分共同設定擔保債權總金額426萬元之最高限額抵押權予訴外人南投縣魚池鄉農會；就系爭土地應有部分共同設定擔保權總金額1,200萬元之最高限額抵押權予訴外人胡瑞芝；就00-0土地應有部分設定擔保債權總金額420萬元之最高限額抵押權予訴外人合作金庫銀行；有土地登記謄本（原審卷一第23至26、31至33頁，卷三第81至88頁）可佐，經原審、本院前審對該等抵押權人告知訴訟（原審卷二第54、64、65頁，卷四第377頁，本院前審卷三第15頁），其等均未參加訴訟，依照前揭規定，其等抵押權於本件分割共有物判決確定時，應移存至被上訴人所分得之土地上。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效

01 果，本院無須於判決主文為諭知，併此敘明。

02 四、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項之
03 規定，請求分割系爭土地，應屬有據，且應採乙方案分割，
04 並依附表五互為金錢補償。原審所採分割方法，尚有未洽，
05 上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
06 本院將原判決廢棄，改判如主文第2項所示。

07 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
08 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
09 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
10 本件係因分割共有物而涉訟，兩造就分割方法之爭執或意
11 見，乃為伸張或防衛其權利所必要，且分割共有物之訴係以
12 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
13 法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並無
14 勝敗之問題。本件雖依王清等4人及王忠恩主張之乙方案為
15 分割，然如由其他共有人負擔全部訴訟費用，顯失公平，應
16 由兩造按系爭土地各應有部分面積合計之比例如附表六負擔
17 訴訟費用，較為公允，爰判決如主文第3項所示。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各
19 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一
20 論述，附此敘明。

21 七、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

23 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

24 法官 林孟和

25 法官 鄭舜元

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

30 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
31 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 賴淵瀛

中 華 民 國 113 年 12 月 17 日

附表一：共有人及應有部分比例

編號	共有人	應有部分比例		
		00-0土地	00-0土地	00-0土地
1	王忠恩	5分之1	5分之1	000940分之29198
2	王明泉	30分之1	30分之1	30分之1
3	王清	60分之13	60分之13	2400分之644
4	王建宏	30分之7	30分之7	000940分之90376
5	彭綉勤	6分之1	6分之1	6分之1
6	王琪慧	120分之6	120分之6	480分之1
7	王瑞鈺	120分之6	120分之6	480分之1
8	陳瑩旭	120分之6	120分之6	2400分之226

附表二：採附圖二方案分割且王清、王琪慧、王瑞鈺與陳瑩旭就
00-0土地維持共有之各共有人分配取得位置、面積、權利範圍

分割土地地號	分得土地編號	面積 (平方公尺)	共有人	權利範圍	備註
00-0	00-0	1,046	王清	22分之13	維持共有
			王琪慧	22分之3	
			王瑞鈺	22分之3	
			陳瑩旭	22分之3	
	00-0(1)	666	王建宏	全部	
	00-0(2)	570	王忠恩	全部	

01

	00-0(3)	475	彭綉勤	全部	
	00-0(4)	95	王明泉	全部	
00-0	00-0	990	王清	22分之13	維持共有
			王琪慧	22分之3	
			王瑞鈺	22分之3	
			陳瑩旭	22分之3	
	00-0(1)	90	王明泉	全部	
	00-0(2)	540	王忠恩	全部	
	00-0(3)	631	王建宏	全部	
	00-0(4)	450	彭綉勤	全部	
00-0	00-0	4,599	彭綉勤	全部	
	00-0(1)	2,509	王建宏	全部	
	00-0(2) 、00-0 (3)	10,118 (2, 598+7,520)	王清	880分之664	維持共有
			王琪慧	880分之5	
			王瑞鈺	880分之5	
			陳瑩旭	880分之226	
	00-0(4)	6,528	王建宏	全部	
	00-0(5)	2,920	王忠恩	全部	
	00-0(6)	920	王明泉	全部	

02 附表三：00-0、00-0土地採附圖三方案、00-0土地採附圖四方案
 03 之各共有人分配取得位置、面積、權利範圍
 04

分割土地地號	編號	面積 (平方公尺)	共有人	權利範圍	備註
附圖三					
00-0	00-0	1046	王清	22分之13	維持共有
			王琪慧	22分之3	

			王瑞鈺	22分之3	
			陳瑩旭	22分之3	
	00-0(1)	475	彭綉勤	全部	
	00-0(2)	570	王忠恩	全部	
	00-0(3)	666	王建宏	全部	
	00-0(4)	95	王明泉	全部	
00-0	00-0	990	王清	22分之13	維持共有
			王琪慧	22分之3	
			王瑞鈺	22分之3	
			陳瑩旭	22分之3	
	00-0(1)	540	王忠恩	全部	
	00-0(2)	631	王建宏	全部	
	00-0(3)	90	王明泉	全部	
	00-0(4)	450	彭綉勤	全部	
附圖四					
00-0	00-0	4,599	彭綉勤	全部	
	00-0(1)	10,117	王清	880分之644	維持共有
			王琪慧	880分之5	
			王瑞鈺	880分之5	
			陳瑩旭	880分之226	
	00-0(2)	2,920	王忠恩	全部	
	00-0(3)	9,038	王建宏	全部	
	00-0(4)	920	王明泉	全部	

02 附表四：採附圖二及附表二方案分割之各共有人差額補償金額
03 (即鴻廣估價報告附表二之一) (新臺幣)
04 【總表】

01

附圖二及附表二 方案總表		應受補償人及金額			合計
		王建宏	王忠恩	王明泉	
應付補償人及金額	王清	293,037	385,913	144,789	823,739
	王琪慧	3,274	4,311	1,617	9,202
	王瑞鈺	3,274	4,311	1,617	9,202
	陳瑩旭	102,298	134,722	50,546	287,566
	彭綉勤	17,828	23,480	8,810	50,118
合計		419,711	552,737	207,379	1,179,827

02 【00-0土地部分】

03

附圖二及附表二 方案00-0土地		應受補償人及金額			合計
		王建宏	王忠恩	王明泉	
應付補償人及金額	王清	22,080	19,671	9,635	51,386
	王琪慧	5,095	4,540	2,224	11,859
	王瑞鈺	5,095	4,540	2,224	11,859
	陳瑩旭	5,095	4,540	2,224	11,859
	彭綉勤	5,199	4,631	2,268	12,098
合計		42,564	37,922	18,575	99,061

04 【00-0土地部分】：

05

附圖二及附表二 方案00-0土地		應受補償人及金額						合計
		王清	王琪慧	王瑞鈺	陳瑩旭	王忠恩	王明泉	
應付補償人及金額	王建宏	22,891	5,282	5,282	5,282	15,397	10,371	64,505
	彭綉勤	15,915	3,673	3,673	3,673	10,705	7,210	44,849
合計		38,806	8,955	8,955	8,955	26,102	17,581	109,354

06 【00-0土地部分】

07

附圖二及附表二 方案00-0土地		應受補償人及金額				合計
		王建宏	王忠恩	彭綉勤	王明泉	
應付	王清	323,210	357,648	4,997	125,304	811,159

(續上頁)

補償人及金額	王琪慧	2,509	2,777	39	973	6,298
	王瑞鈺	2,509	2,777	39	973	6,298
	陳瑩旭	113,424	125,511	1,754	43,973	284,973
合計		441,652	488,713	6,829	171,223	1,108,417

附表五：採附圖三（00-0、00-0）、附圖四（00-0）及附表三方案分割之各共有人差額補償金額（即鴻廣估價報告附表三）（新臺幣）

【總表】

附圖三、四及附表三方案總表		應受補償人及金額				合計
		王建宏	王忠恩	彭綉勤	王明泉	
應付補償人及金額	王清	436,116	843,866	444,396	192,268	1,916,646
	王琪慧	17,576	34,008	17,909	7,748	77,241
	王瑞鈺	17,576	34,008	17,909	7,748	77,241
	陳瑩旭	145,402	281,345	148,161	64,102	639,010
合計		616,670	1,193,227	628,375	271,866	2,710,138

【00-0土地部分】

附圖三及附表三方案00-0土地		應受補償人及金額			合計
		王建宏	王忠恩	王明泉	
應付補償人及金額	王清	21,589	100,953	11,974	134,516
	王琪慧	4,982	23,297	2,763	31,042
	王瑞鈺	4,982	23,297	2,763	31,042
	陳瑩旭	4,982	23,297	2,763	31,042
	彭綉勤	2,359	11,026	1,308	14,693
合計		38,894	181,870	21,571	242,335

【00-0土地部分】

附圖三及附表三方案00-0土地		應受補償人及金額				合計
		王建宏	王忠恩	彭綉勤	王明泉	
應付	王清	44,061	56,458	27,370	17,229	145,118

(續上頁)

01

補償人及金額	王琪慧	10,168	13,029	6,317	3,975	33,489
	王瑞鈺	10,168	13,029	6,317	3,975	33,489
	陳瑩旭	10,168	13,029	6,317	3,975	33,489
合計		74,565	95,545	46,321	29,154	245,585

02

【00-0土地部分】

03

附圖四及附表三 方案00-0土地		應受補償人及金額				合計
		王建宏	王忠恩	彭綉勤	王明泉	
應付補償人及金額	王清	368,259	670,208	436,710	161,835	1,637,012
	王琪慧	2,859	5,203	3,391	1,257	12,710
	王瑞鈺	2,859	5,203	3,391	1,257	12,710
	陳瑩旭	129,234	235,198	153,255	56,792	574,479
合計		503,211	915,812	596,747	221,141	2,236,911

04

附表六：訴訟費用分擔比例

05

共有人	訴訟費用負擔比例
王忠恩	10000分之1215
王明泉	10000分之334
王清	10000分之2597
王建宏	10000分之3118
彭綉勤	10000分之1667
王琪慧	10000分之101
王瑞鈺	10000分之101
陳瑩旭	10000分之867