臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第15號

上　訴　人　蔡水龍
訴訟代理人　李秉哲律師
視同上訴人　陳偉弘
　　陳猷弘
　　陳卿弘
　　陳永昭
　　陳明義（即陳振隆之承受訴訟人）
　　陳文賢
　　陳文龍
　　蔡西
上　一　人
法定代理人　蔡瑞英
視同上訴人　蔡平和
　　蔡平鎮
　　蔡淑靜
　　蔡江鋒
　　蔡江郎
　　蔡江雄
　　蔡宛芝

辜銘山
蔡銘同
辜明胡
辜阿雪
辜阿細即辜薰禾
0000000000000000
林謦儀
林婿騏
林麵
林蔡明
蔡豐澤即蔡宏裔
0000000000000000
林彩雲
林家德
0000000000000000
0000000000000000
蔡永豐
蔡永賢
蔡永利
蔡永宗
蔡建昆
尹蔡美津
石蔡美玲
蔡蘭
蔡英昭
蘇根銘
蘇文城
蘇文才
0000000000000000
0000000000000000
蘇文吉

蘇梅玉
陳柏成
陳怡伶
陳怡樺
蘇麗英
蔡木水
蔡錦華
賴蔡敬仔
劉蔡緞
蔡金蓮
蔡金里
張寅真
莫君琴地政士即蔡福之遺產管理人

盧水玉　　原住苗栗縣○○鎮○○000號

蔡智賢（即蔡建發之承受訴訟人）

呂東為（即蔡月娥之承受訴訟人）

呂冠瑩（即蔡月娥之承受訴訟人）

呂冠逸（即蔡月娥之承受訴訟人）

蔡文進（即蔡來富之承受訴訟人）

蔡忠明（即蔡來富之承受訴訟人）

黃滿女（即蘇文福之承受訴訟人）

蘇宥銓（即蘇文福之承受訴訟人）

000000000000000000
蘇鈺琪（即蘇文福之承受訴訟人）
000000000000000000
葉人榮（即蔡月英之承受訴訟人）
000000000000000000
葉仁豪（即蔡月英之承受訴訟人）
000000000000000000
追 加被 告　陳泳豪
被 上訴 人　陳程弘
訴訟代理人　彭巧君律師
上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年10月20日臺灣苗栗地方法院109年度訴字第464號第一審判決，提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年10月15日言詞辯論終結，判決如下：
主　　文
原判決除確定部分外廢棄【原判決主文第一項更正為：附表一所示共有人應就被繼承人○○○所遺坐落苗栗縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地、應有部分各6分之1辦理繼承登記】。
兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○○段000○000○000地號土地，應依附圖一及附表三之㈢所示分割方法，合併分割為附表三之㈢所示各該當事人單獨所有、共有。
附表四之㈢「應補償人」欄所示共有人，應補償附表四之㈢「應受補償人」欄所示共有人各如附表四之㈢所示金額。
第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由兩造按附表二「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。
事實及理由
壹、程序事項
一、本件分割共有物事件，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。是上訴人蔡水龍提起上訴之效力，及於同造之其他共有人，爰將之併列為上訴人。
二、被上訴人原以坐落苗栗縣○○鎮○○○段000○000○000地

號土地（下各稱地號，合稱系爭土地）起訴時之其餘全體共有人為被告。嗣因系爭土地原共有人○○○○、○○○（下合稱○○○○等2人。另○○○於民國113年2月28日死亡，由被上訴人具狀聲明命其全體繼承人○○○○、○○○承受訴訟，見本院卷一第397、419、461、467、469頁）於本院審理中，將渠等所有系爭土地應有部分各48分之1移轉登記予○○○○之子、○○○之弟即陳泳豪（見本院卷一第283、315、320、323、391頁，本院限制閱覽卷），乃追加陳泳豪為被告，並具狀撤回對○○○○等2人之起訴，未據○○○○、○○○於收受撤回狀送達日起10日內提出異議（見本院卷一第261、367頁，本院卷二第55至61頁），核與民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第5款規定相符，應予准許。又○○○○等2人既已非系爭土地實體上之共有人，本件分割共有物事件訴訟標的對渠等即無合一確定之必要，是被上訴人撤回對渠等之起訴，無民事訴訟法第56條第1項第2款規定之適用（臺灣高等法院暨所屬法院107年度法律座談會民事類提案第16號研討結果參照），附此敘明。

三、視同上訴人蘇文福於本院訴訟繫屬中之113年2月6日死亡，黃滿女、蘇宥銓、蘇鈺琪（下稱黃滿女等3人）為蘇文福之全體繼承人；蔡月英於同年11月28日死亡，葉人榮、葉仁豪（下稱葉人榮等2人）為蔡月英之全體繼承人；陳振隆於114年5月22日死亡，由陳明義單獨繼承其所遺系爭土地應有部分，有戶籍謄本、繼承系統表、土地登記謄本可憑（見本院卷一第243至247、485至493頁，本院資料卷第27頁）。茲由被上訴人具狀聲明命彼等分別承受訴訟（見本院卷一第239、483頁，本院卷二第65頁），於法並無不合，應予准許。另視同上訴人蔡西於111年11月14日經法院裁定為受監護宣告人，並選定蔡瑞英為監護人，經原審於113年7月9日裁定命蔡瑞英承受訴訟（見原審卷三第171頁，本院卷一第407至408頁），亦予敘明。

四、除蔡水龍、視同上訴人陳猷弘、莫君琴地政士即蔡福之遺產

管理人（下稱莫君琴地政士）外，其餘視同上訴人與陳泳豪經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第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、實體事項

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表二所示，該土地無不能分割之情事，兩造亦未定有分割之期限，惟未能達成分割協議。爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為命按附圖一【即苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政所）110年10月14日南地數值字第102600號鑑定圖，見原審卷二第137頁。附圖一所示分割後各該編號土地，下各稱附圖一-編號部分】及附表三之㈠所示方法（下稱甲案）合併分割系爭土地之判決。

二、上訴人則以：

㈠蔡水龍：附圖一C1部分應依現況道路實際位置擴大面積；附圖一B4部分之形狀為不規則形，且其上建有建物、圍牆，前後無法通行，應再細分為南、北兩塊，避免因臨路條件不一影響土地利用價值。故系爭土地應按附圖二（即竹南地政所113年8月15日南地數值字第94500號鑑定圖，見本院卷一第459頁。附圖二所示分割後各該編號土地，下各稱附圖二-編號部分）及附表三之㈡所示方法（下稱乙案）合併分割等語。

㈡陳猷弘、莫君琴地政士：同意按甲案分割等語。視同上訴人陳偉弘、陳卿弘、陳永昭（與陳猷弘下合稱陳偉弘等4人）、陳文賢、陳文龍、蔡錦華未於言詞辯論期日到場，惟彼等與陳明義之被承受人陳振隆（下均稱陳振隆）於原審陳稱：同意按甲案分割等語。

㈢視同上訴人蔡宛芝、蔡淑靜、蔡江雄（下合稱蔡宛芝等3人）未於言詞辯論期日到場，惟於原審陳稱：伊等無須分配土地，僅願取得金錢補償等語。

㈣其餘視同上訴人與陳泳豪未於言詞辯論期日到場，亦未提出

書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

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，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為相鄰土地，除陳偉弘等4人僅有000、000地號土地應有部分外，其餘兩造當事人均為系爭土地共有人，各共有人就各該相鄰土地應有部分如附表二所示等情，有地籍圖、土地登記謄本可稽（見原審卷一第59頁，本院資料卷第5至27頁）。系爭土地無因物之使用目的不能分割情形，有竹南地政所110年3月29日南地所二字第1100002481號函可憑（見原審卷一第553至554頁）。兩造間就系爭土地亦無不能分割之協議，復迄未達成分割協議。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。

㈡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；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第2項第1款、第4項、第6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.系爭土地使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地。000、000、000地號土地面積依序為3,647.02平方公尺、922.09平方公尺、446.02平方公尺，000、000地號土地位於北

側，並北鄰下溪洲路；000地號土地則位於南側。000地號土地中間現況有附圖三所示前段鋪設柏油、後段為碎石子路面之道路（下稱甲通路），可連接至下溪洲路；甲通路西側自北而南依序坐落陳振隆所有門牌號碼溪洲000號3層建物（1、2樓為磚造，3樓為鐵皮加蓋）與1層磚造建物（下合稱A1建物）、陳文賢所有門牌號碼溪洲000之0號2層磚造建物與鐵皮1層增建（下合稱A2建物），A1、A2建物正面朝西北，現況主要出入口位在000地號土地西北側面朝同段000地號土地之空地，可自該處通行至下溪洲路；A1、A2建物中間為空地，可同自前揭000地號土地西北側空地出入通行至下溪洲路，現為○○○○、陳文龍共同使用，並堆置起重機、建築雜物與鐵皮貨櫃屋；A2建物南側為空地，現況由陳偉弘等4人使用，並種植香蕉樹及少量雜木；甲通路南側為空地與陳偉弘等4人搭建之1層鐵皮工廠，該工廠並延續坐落至000、000地號土地；甲通路東側自西南而東北依序坐落蔡水龍所有門牌號碼溪洲000之0號2層磚造建物（下稱A4建物）、蔡江鋒所有門牌號碼溪洲000號4層混凝土建物（下稱A5建物）。000地號土地東北側現況有附圖三所示呈L型之道路（下稱乙通路），乙通路西側有訴外人所有門牌號碼溪洲000號1、2層磚造建物，東側有訴外人所有門牌號碼溪洲000之0號2層水泥磚造建物、1層磚造房屋；000地號土地南側另有蔡水龍所有門牌號碼同為溪洲000之0號之2層磚造建物（下稱A11建物）、被上訴人所有門牌號碼溪洲000之0號3層磚造建物、訴外人所有門牌號碼溪洲000之0號3層磚造建物等情，業據被上訴人、陳偉弘、陳文賢陳述在卷（見原審卷一第383至384頁，原審卷二第17至18頁，本院卷二第40頁），並經原審會同竹南地政所至現場勘驗屬實，有原審勘驗筆錄（見原審卷一第383至384頁）、竹南地政所110年1月5日南地所二字第1100000083號函所附地上物一覽表、鑑定圖（即附圖三，見原審卷一第431至433頁）可參，且有土地登記謄本（見本院資料卷第5至27頁）、現場照片（見原審卷一第3

89至402頁，原審卷二第79頁，本院卷一第297、344至353頁，本院卷二第125至137頁）、航照圖（見原審卷一第505頁）、華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）111年7月21日華估字第H80510號函檢送之不動產估價報告書（下稱111年估價報告）後附現況照片（見原審卷二第341至361頁）與114年7月21日華估字第83439號函檢送之不動產估價報告書（下稱114年估價報告）後附現況照片（外放卷後，見該報告附件7-1至7-22）可佐。

2.甲、乙案所採分割圖即附圖一、二均係將系爭土地合為一整體劃分為數塊土地，各共有人皆有分得原物（部分共有人維持共有），兩者最大差異僅為附圖一C1部分係大致在甲通路範圍內保留寬3公尺之道路，附圖二C1部分則維持附圖一C1部分之南段道路寬度與範圍，惟自A4建物起至下溪洲路間擴大道路範圍及於甲通路現況全部，附圖一A1部分、B4部分之土地面積因而相應減少；另附圖二將附圖一B4部分再細分為附圖二B4-1、B4-2部分等南、北兩塊，其餘甲、乙案分割方法（含受分配之共有人）均屬相同。據此，已到庭或具狀陳述意見之共有人就分割方法固各執一詞，惟核各該方法內容皆係請求合併分割系爭土地，足見系爭土地應有部分過半數共有人均同意合併分割，首堪認定。關於採取何方法分割為適當：

⑴系爭土地面積雖屬非微，惟因共有人眾多，倘逕按共有人人數及應有部分比例予以原物分割，將致土地過度細分，部分共有人分得面積亦屬過小，反不利分割後土地之使用與經濟效益；且系爭土地為乙種建築用地，本得作為建築基地使用，若分割後各筆土地之深度或寬度未達苗栗縣畸零地使用自治條例第3條所定標準，亦將成為畸零地而難以單獨建築使用，恐致分割後土地價值貶損，足見各共有人均單獨受原物之分配應顯有困難。

⑵如依附圖一合併分割系爭土地，將附圖一A1部分（面積272.08平方公尺）分歸陳振隆之承受訴訟人陳明義取得；A2部分

（面積145.4平方公尺）分歸陳泳豪取得；A3部分（面積144.51平方公尺）分歸陳文龍取得；A4部分（面積149.64平方公尺）、A5部分（面積172.59平方公尺）分歸陳文賢取得；A6部分（面積85.17平方公尺）由陳明義、陳泳豪、陳文龍、陳文賢取得維持共有，供作道路使用；B1部分（面積186.10平方公尺）分歸莫君琴地政士及附表一所示原共有人〇〇〇之繼承人（下合稱附表一共有人）取得維持共有，供作道路使用；B2部分（面積229.97平方公尺）、B3部分（面積265.9平方公尺）分歸莫君琴地政士取得；B4部分（面積889.32平方公尺）分歸附表一共有人取得維持共有；C1部分（面積131.06平方公尺）分歸被上訴人、陳偉弘等4人與附表一共有人取得維持共有，供作道路使用；C2部分（面積2,343.39平方公尺）分歸被上訴人、陳偉弘等4人取得維持共有，並按各共有人依原應有部分比例所應分得面積換算分割後維持共有之應有部分比例如附表三之㈢所示（附表一共有人間均維持公同共有），分割後各部分土地形狀較為完整，各共有人皆可單獨或共同分得相當面積之土地，受分配位置核與各自所有建物或使用範圍大致相符，並均得經受分配土地（含與他人共有部分）連通至外界道路，無須經過其他共有人分得土地，將使各共有人得按現況使用方法繼續利用系爭土地及對外通行，保持彼等所有建物之完整，可資維持現在占用狀況之社會經濟效益。且陳偉弘等4人到庭或具狀陳明同意與被上訴人維持共有（見原審卷一第449至455頁，本院卷二第107至108頁），可見由被上訴人與陳偉弘等4人就分割後土地維持共有，亦與彼等意願無違。

⑶再者，A1、A2建物之主要出入口既位朝000地號土地西北側空地，並經該空地與下溪洲路通聯，A1、A2建物中間之空地亦可同自上開空地出入，則應有保留該空地之一部即附圖一A6部分作為對外通路，且由分得附圖一A1、A2、A3、A4、A5部分共有人即陳明義、陳泳豪、陳文龍、陳文賢維持共有之必要。而附圖一C1、B1部分依序為甲、乙通路之一部，現況

本即作為道路使用。徵之附圖一C2部分僅得經甲通路出入；附圖一B4部分現況臨接甲、乙通路，A4建物出入口位朝甲通路並可駕車逕由該通路立即連通下溪洲路，A11建物則須經乙通路始可直接駕車出入，此觀現況照片即明（見本院卷一第348、352頁，本院卷二第129、132至133頁）。衡諸使用汽、機車乃現今社會生活常態，復考以被上訴人陳稱：蔡水龍所有A4建物現使用甲通路出入，如附圖一C1部分分由伊單獨所有（按：應指分由被上訴人與陳偉弘等4人共有），蔡水龍即僅得走附圖一B4部分出入等語（見本院卷二第39、113頁），為使分割後附圖一B2、B3、B4、C2部分均有對外通路，保有現況使用一般動力交通工具出入通行之便捷與利益，並最大化上開土地分割後各部分所得利用之價值、經濟效用乃至未來開發效益，俾免因道路僅分歸部分共有人取得，致未取得道路應有部分之共有人日後遭阻礙難以進出，當有分別由分得附圖一B2、B3、B4部分共有人即莫君琴地政士與附表一共有人就附圖一B1部分維持共有、由分得附圖一C2、B4部分共有人即被上訴人、陳偉弘等4人與附表一共有人就附圖一C1部分維持共有之必要。是甲案僅將附圖一B1部分分歸莫君琴地政士單獨取得；將附圖一C1部分分歸被上訴人與陳偉弘等4人取得維持共有，尚非允當。

⑷又稽之道路交通安全規則第38條第1項第1款第2目所定汽、機車全寬，衡情預留寬3公尺之道路已足敷往來通行需求。且細繹現場照片（見本院卷一第345、347至348頁），可知附圖二C1部分超過附圖一C1部分之範圍，實屬路面邊線以外之A1、A4、A5建物前、後或兩側空地，殊無必要額外保留該部分作為道路使用，致無端減損分割後相鄰土地可供共有人單獨分配取得並利用之面積；分得附圖一A1、B4部分者亦得於分割後，就非屬分割後道路之土地另為妥適使用，不因附圖二C1部分超過附圖一C1部分之範圍現況是否實際遭通行而異。另附圖一B4部分之南、北半段雖各有建物坐落，現況實際使用不同通路駕車出入。惟綜觀現場照片（見本院卷一第

348、352至353頁，本院卷二第129、132頁）與114年估價報告後附現況照片（見該報告附件7-6），顯示A4、A5建物間所設磚造圍牆僅具區隔A5建物與外界之功用，A4建物與圍牆間亦留有足供步行穿越之空隙，附圖一B4部分之南、北半段物理上非全不相通，A4建物後方復有門可通往南半段土地；佐以A4、A11建物同為蔡水龍所有，該等建物間空地可供庭院、停車使用，此觀前載現場照片即明，堪認A4、A11建物暨其間空地實際上仍得為整體規劃利用，尚不因附圖一B4部分之土地形狀為何、現況有無建物與圍牆存在、或南、北半段臨路條件有無差異，即不能發揮分割後整體土地利用價值，自無必要刻意細分並分別評估價值。蔡水龍抗辯：分得附圖一A1、B4部分者將面臨部分分得土地遭公眾通行，無法直接利用該部分土地，故應依實際甲通路範圍進行分割。又附圖一B4部分之形狀為不規則形，且建有建物、圍牆，前後無法通行，應再細分為南、北兩塊並分別鑑價，避免因臨路條件不一影響土地利用價值云云（見本院卷一第218、224至225、352頁），無可憑採。由此益徵乙案並非適當。

⑸蔡水龍復抗辯：○○○繼承人中現僅有伊住居該處，其他繼承人表示找補應由伊負責處理，且嗣後就受分配土地進行內部分割時，亦會依本件鑑價結果請求伊找補。因乙案找補金額較低，應依乙案分割云云（見本院卷二第39頁）。然乙案既非適當之分割方法，自不因依乙案所需找補之金額是否較低，即遽謂應採乙案分割。而附表一共有人內部如何約定分擔對其他共有人所負金錢補償義務、或日後進一步分割受分配土地時彼此找補之方法，亦非決定本件共有物分割方法時所應考酌之事項。況附表一共有人除蔡水龍外，蔡江鋒在000、000地號土地上亦有建物，則猶應俟附表一共有人全體另行分割屬公同共有之受分配土地，再視斯時具體分割方案劃分土地原物暨重新鑑定分割後各部分土地價值。蔡水龍所辯前詞，不足執為本件應採取乙案並細分土地之理據。

⑹另除蔡水龍、蔡宛芝等3人及未表示意見之共有人外，其餘

共有人均同意按甲案所採分割圖即附圖一分割系爭土地，且縱不計入屬公同共有之附表一共有人人數與應有部分比例，其餘贊成附圖一之共有人人數與應有部分合計亦皆多於贊成乙案之共有人人數與應有部分，尤彰依附圖一所示方法分割系爭土地，應符合多數共有人之意願。

㈦至蔡宛芝等3人於原審固陳稱：伊等無須分配土地，僅願取得金錢補償云云（見原審卷一第457至461、471至473、475至479、485頁）。惟附表一共有人係公同共有系爭土地應有部分各6分之1，於公同關係消滅或經全體公同共有人同意前，無從僅由部分公同共有人取得原物、部分公同共有人取得金錢補償。蔡宛芝等3人所辯前詞，尚無足取。

㈢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。法院裁判分割共有物時，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格（最高法院83年度台上字第2452號判決意旨參照）。倘各共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當者，法院得命以金錢補償之，此受分配之不動產價格情形，原則應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準（最高法院113年度台上字第1610號判決意旨參照）。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，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。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號裁判先例意旨參照）。查：

1.經原審囑託華聲事務所鑑定系爭土地各共有人依附圖一分割後之分得土地價值結果，據該所以111年5月19日為鑑價基準日，針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因

素、最有效使用分析，並擇取附圖一A2部分作為基準地，採用比較法及土地開發分析法進行估價，再考量分割後各筆土地之宗地條件（含面積、形狀、寬深度、地勢等）、道路條件（含臨路情形、所臨道路種別、寬度）、公共設施接近條件、週邊環境條件與基準地間之個別條件差異調整權重比，推估附圖一A2部分於鑑價基準日每平方公尺單價為新臺幣（下同）1萬1,798元，附圖一A1（臨下溪洲路與附圖一A6部分）、A3、A4、A5（均單面臨路）、B2（單面臨路）、B3（三面臨路）、B4（三面臨路）、C2（單面臨路）部分之總調整率依序為9%、0%、0%、0%、-4%、15%、8%、-11%，附圖一A6、B1、C1部分則因作道路使用，調整率均為-45%，最終據此換算系爭土地分割前後價值。另就道路條件之調整，已考量系爭土地位於鄉村區，大馬路與小巷子之地價差異不若市區土地明顯，而酌予縮小價差等情，有111年估價報告（見原審卷二第193至271頁）、華聲事務所112年3月8日華估字第H80510-3號函（見原審卷三第19至20頁）可稽。衡諸111年估價報告已就鑑定分析過程詳細說明，經核並無何等論理或邏輯上之謬誤，或與客觀經驗法則顯然相悖之情事；被上訴人、上訴人、莫君琴地政士、蔡錦華、陳猷弘復陳以對鑑價結果無意見等語（見原審卷三第106頁，本院卷一第220頁，本院卷二第107至108、114至115頁）。應認華聲事務所本於專業所為之111年估價報告內容，當值採信。又附圖一B4部分之南、北半段非全不相通，亦無必要刻意細分，業悉敘如前；且附圖一B4部分分割後僅為單一筆土地，111年估價報告亦係單就土地進行估價，並不考慮地上建物對土地價格之影響，此觀111年估價報告即明（見原審卷二第205頁），自無須因地上建物狀況調整宗地條件。陳文賢、陳文龍與陳振隆於原審泛詞抗辯：111年估價報告未考量附圖一A1、B4部分為不規則形、附圖一B4部分因建物與圍牆存在遭切割為數塊，且就附圖一A1、B4、C2部分之宗地條件調整基準不同。另該估價報告未斟酌系爭土地為鄉村土

地，與一般都會區土地不同，衡量附圖一A1、B4部分之道路條件時不應高度評價，且附圖一C2部分臨私設道路，未影響土地利用。故111年估價報告就附圖一A1、B4、C2部分之宗地條件、道路條件調整比例認定未洽云云（見原審卷二第491至494頁），並不可採。

2.惟經本院囑託華聲事務所鑑定系爭土地各共有人依乙案分割後之分得土地價值結果，據該所以114年3月20日為鑑價基準日，並擇取附圖二A2部分（位置、面積、臨路條件均同附圖一A2部分）作為基準地，採用比較法及土地開發分析法進行估價，推估基準地於鑑價基準日每平方公尺單價為1萬3,613元，有114年估價報告可憑（見該報告第21至39頁）；被上訴人、蔡水龍、莫君琴地政士、陳猷弘亦陳以對鑑價結果無意見等語（見本院卷二第39、114至115頁）。雖114年估價報告係針對乙案為鑑定，然附圖一與乙案所採分割圖即附圖二除就甲通路應保留範圍與相應影響之附圖一A1、B4部分土地面積、暨附圖一B4部分應否再細分等項有所出入外，其餘分割方法均相同，業如前述；114年估價報告亦採用與111年估價報告相同之鑑價方法，且擇取同一基準地進行鑑價；況114年估價報告就附圖二A1、A3、A4、A5、B2、B3、C2、A6、B1、C1部分相對於基準地之總調整率，復依序同於臨路條件相同之111年估價報告前載附圖一A1、A3、A4、A5、B2、B3、C2、A6、B1、C1部分總調整率，此觀114年估價報告即明（見該報告第41至42頁），由是可徵111、114年估價報告應具可比較性，以後者鑑價結果作為判斷系爭土地依附圖一分割後各筆土地價值於前者鑑價後有無變化之依據，容無不當。據此，衡諸111年估價報告之鑑價基準日距本院言詞辯論終結時已有近3年半之久，而114年估價報告就同一基準地所得鑑價結果顯然高於111年估價報告，足見於111年估價報告所定鑑價基準日之後，系爭土地現值已有相當變化，當以距本院言詞辯論終結時較近之114年估價報告所得基準地單價每平方公尺1萬3,613元，輔以前載111年估價報告就基

準地外附圖一分割後其餘各筆土地之總調整率，作為認定系爭土地依附圖一及附表三之㈢所示方法分割後，各共有人所分得土地價值與應受補償金額。

3.是按上開方式計算，堪認系爭土地依附圖一及附表三之㈢所示方法合併分割後，附表四之㈢「應補償人」欄所示共有人實際分得價值超逾按原應有部分比例應分得價值，「應受補償人」欄所示共有人則未能按原應有部分價值受分配，各共有人受分配價值之增、減情形如附表四之㈡「增減差值」欄所示，依前說明，即應由附表四之㈢「應補償人」欄所示共有人，分別就超逾部分之金額，按「應受補償人」欄所示共有人所短少而應受補償金額占全體應受補償金額之比例，各補償各該共有人如附表四之㈢所示金額（計算式如附表四之㈠、㈡、㈢所示，小數點下均四捨五入）。

四、綜上所述，本院審酌各共有人之意願、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等各情，認系爭土地依附圖一分割，各共有人分割後之分配位置、面積與應有部分比例如附表三之㈢所示，並由附表四之㈢「應補償人」欄所示共有人按該表所示金額，分別對附表四之㈢「應受補償人」欄所示共有人為金錢補償，較為合理及公平適當。原判決有關系爭土地所定分割方法，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項、第3項所示。另因〇〇〇、蔡月英於訴訟繫屬中死亡，應改由彼等繼承人即黃滿女等3人、葉人榮等2人與其餘〇〇〇繼承人就〇〇〇所遺應有部分辦理繼承登記，爰就原判決主文第1項更正如本判決主文第1項後段所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述。

六、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，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。是本院酌量本件情形，認訴訟費用應由兩造按附表二「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。另陳泳豪既受讓○○○○等2人之應有部分，而實質上繼受渠等於本件分割共有物訴訟之當事人地位，雖陳泳豪於二審始經追加為被告，仍應命陳泳豪負擔按○○○○等2人權利範圍計算所應分擔之一審訴訟費用，附此指明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

民事第四庭　　審判長法　官　楊熾光

法　官　廖穗蓁

法　官　李佳芳

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日內向本院補提上訴理由書（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者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　卓佳儀

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　26　　日

附表一：○○○之繼承人

蔡西10.、蔡平和11.、蔡平鎮12.、蔡淑靜13.、蔡江鋒14.、蔡江郎15.、蔡江雄16.、蔡宛芝17.、辜銘山18.、蔡銘同19.、辜明胡20.、 辜阿雪□、林謦儀□、辜阿細即辜薰禾□、林姷騏□、林麵□、林蔡明□、蔡豐澤即蔡宏裔□、林彩雲□、林家德□、蔡永豐□、蔡永賢□、蔡永利□、蔡永宗□、蔡建昆□、尹蔡美津□、石蔡美玲□、蔡蘭□、蔡英昭□、蘇根銘□、蘇文城□、蘇文才□、蘇文吉□、蘇梅玉□、陳柏成□、陳怡伶□、陳怡樺□、蘇麗英□、 蔡木水□、蔡水龍□、蔡錦華□、賴蔡敬仔□、劉蔡緞□、

蔡金蓮□、蔡金里□、張寅真□、盧水玉□、蔡智賢□、 呂東為□、呂冠瑩□、呂冠逸□、蔡文進□、蔡忠明□、 黃滿女□、蘇宥銓□、蘇鈺琪□、葉人榮□、葉仁豪□

附表二：

編號	共有人	000地號（3647.02㎡）		000地號（922.09㎡）		000地號（446.02㎡）		總分得面積（5015.13㎡）	訴訟費用負擔	備註
		應有部分	應分得面積（㎡）	應有部分	應分得面積（㎡）	應有部分	應分得面積（㎡）			
1	莫君琴地政士	1/6	607.84	1/6	153.68	3/6	223.01	984.53	98453/501513	蔡福之遺產管理人
2	附表一共有人	1/6	607.84	1/6	153.68	1/6	74.34	835.86	83586/501513	即○○○之繼承人
3	陳明義	1/24	151.96	1/24	38.42	1/24	18.58	208.96	20896/501513	陳振隆之承受訴訟人
4	陳偉弘	1/12	303.92	1/12	76.84	---	---	380.76	38076/501513	
5	陳程弘	1/12	303.92	1/12	76.84	1/6	74.34	455.10	45510/501513	
6	陳猷弘	1/12	303.92	1/12	76.84	---	---	380.76	38076/501513	
7	陳卿弘	1/12	303.92	1/12	76.84	---	---	380.76	38076/501513	
8	陳永昭	1/6	607.84	1/6	153.68	---	---	761.52	76152/501513	
9	陳文賢	1/24	151.96	1/24	38.42	1/24	18.58	208.96	20896/501513	
10	陳文龍	1/24	151.96	1/24	38.42	1/24	18.58	208.96	20896/501513	
11	陳泳豪	2/48	151.96	2/48	38.42	2/48	18.58	208.96	20896/501513	○○○○、○○○將應有部分各48分之1移轉登記予陳泳豪
合計		1/1		1/1		1/1		5015.13		

附表三：系爭土地合併分割後各共有人取得之位置及面積

㈠甲案（依附圖一分割）：（參原審卷二第487至488頁）

編號	所有人	面積（㎡）	權利範圍	備註
A1	陳明義	272.08	1/1	
A2	陳泳豪	145.40	1/1	
A3	陳文龍	144.51	1/1	
A4	陳文賢	149.64	1/1	
A5		172.59	1/1	
A6	陳明義	85.17	1/4	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳泳豪		1/4	
	陳文龍		1/4	
	陳文賢		1/4	

B1	莫君琴 地政士	186.10	1/1	
B2		229.97	1/1	
B3		265.90	1/1	
B4	附表一 共有人	889.32	公同共有 1/1	
C1	陳程弘	131.06	1517/7863	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳偉弘		6346/39315	
	陳猷弘		6346/39315	
	陳卿弘		6346/39315	
	陳永昭		12692/39315	
C2	陳程弘	2343.39	1517/7863	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳偉弘		6346/39315	
	陳猷弘		6346/39315	
	陳卿弘		6346/39315	
	陳永昭		12692/39315	
合計		5015.13		

㈡乙案（依附圖二分割）：（參本院卷二第121至122頁）

編號	所有人	面積（㎡）	權利範圍	備註
A1	陳明義	269.42	1/1	
A2	陳泳豪	145.40	1/1	
A3	陳文龍	144.51	1/1	
A4	陳文賢	149.64	1/1	
A5		172.59	1/1	
A6	陳明義	85.17	1/4	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳泳豪		1/4	
	陳文龍		1/4	
	陳文賢		1/4	
B1	莫君琴	186.10	1/1	

B2	地政士	229.97	1/1	
B3		265.91	1/1	
B4-1	附表一共有人	630.01	公同共有 1/1	
B4-2		217.31	公同共有 1/1	
C1	陳程弘	175.71	42084/215338	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳偉弘		34651/215338	
	陳猷弘		34651/215338	
	陳卿弘		34651/215338	
	陳永昭		69301/215338	
C2	陳程弘	2343.39	42084/215338	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳偉弘		34651/215338	
	陳猷弘		34651/215338	
	陳卿弘		34651/215338	
	陳永昭		69301/215338	
合計		5015.13		

㈢本院認定之分配方式（依附圖一分割）：

編號	所有人	面積（㎡）	權利範圍	備註
A1	陳明義	272.08	1/1	
A2	陳泳豪	145.40	1/1	
A3	陳文龍	144.51	1/1	
A4	陳文賢	149.64	1/1	
A5		172.59	1/1	
A6	陳明義	85.17	1/4	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳泳豪		1/4	
	陳文龍		1/4	
	陳文賢		1/4	

B1	莫君琴 地政士	186.10	98453/182039	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	附表一 共有人		公同共有 83586/182039	
B2	莫君琴 地政士	229.97	1/1	
B3		265.90	1/1	
B4	附表一 共有人	889.32	公同共有 1/1	
C1	陳程弘	131.06	7585/53246	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳偉弘		3173/26623	
	陳猷弘		3173/26623	
	陳卿弘		3173/26623	
	陳永昭		6346/26623	
	附表一 共有人		公同共有 13931/53246	
C2	陳程弘	2343.39	1517/7863	按左列應有部分比例維持共有（註1）
	陳偉弘		6346/39315	
	陳猷弘		6346/39315	
	陳卿弘		6346/39315	
	陳永昭		12692/39315	
合計		5015.13		

註1：應維持共有之各共有人依原應有部分比例所應分得面積/全體應維持共有之共有人所應分得面積加總。各共有人依原應有部分比例所應分得面積，詳參附表二「總分得面積」欄所示。

附表四（單位均為元，小數點下均四捨五入）：

㈠依附圖一及附表三之㈢所示方法合併分割後各筆土地單價與總價：

編號	面積（㎡）	單價（註1）	總價	分割後所有人	擬分配比例	分割價值

A1	272.08	14,838	4,037,123	陳明義	1/1	4,037,123
A2	145.40	13,613	1,979,330	陳泳豪	1/1	1,979,330
A3	144.51	13,613	1,967,215	陳文龍	1/1	1,967,215
A4	149.64	13,613	2,037,049	陳文賢	1/1	2,037,049
A5	172.59	13,613	2,349,468	陳文賢	1/1	2,349,468
A6	85.17	7,487	637,668	陳明義	1/4	159,417
				陳泳豪	1/4	159,417
				陳文龍	1/4	159,417
				陳文賢	1/4	159,417
B1	186.10	7,487	1,393,331	莫君琴 地政士	98453/182039	753,562
				附表一 共有人	公同共有 83586/182039	639,769
B2	229.97	13,068	3,005,248	莫君琴 地政士	1/1	3,005,248
B3	265.90	15,655	4,162,665	莫君琴 地政士	1/1	4,162,665
B4	889.32	14,702	13,074,783	附表一 共有人	公同共有 1/1	13,074,783
C1	131.06	7,487	981,246	陳程弘	7585/53246	139,780
				陳偉弘	3173/26623	116,948
				陳猷弘	3173/26623	116,948
				陳卿弘	3173/26623	116,948
				陳永昭	6346/26623	233,895
				附表一 共有人	公同共有 13931/53246	256,728
C2	2343.39	12,116	28,392,513	陳程弘	1517/7863	5,477,737
				陳偉弘	6346/39315	4,582,955
				陳猷弘	6346/39315	4,582,955
				陳卿弘	6346/39315	4,582,955
				陳永昭	12692/39315	9,165,911
合計	5015.13					64,017,640

註1：依基準地（附圖一A2部分）於114年3月20日單價每平方公尺1萬3,613元，按111年估價報告所示附圖一分割後其餘各筆土地之總調整率計算。

㈡各共有人增減差額分析表：

編號	共有人	分割後土地價值（註1）	原應有部分價值（註2）	增減差值
1	莫君琴 地政士	7,921,475	12,567,428	－4,645,953
2	附表一 共有人	13,971,280	10,669,670	＋3,301,610
3	陳明義	4,196,540	2,667,354	＋1,529,186
4	陳偉弘	4,699,903	4,860,364	－160,461
5	陳程弘	5,617,517	5,809,307	－191,790
6	陳猷弘	4,699,903	4,860,364	－160,461
7	陳卿弘	4,699,903	4,860,364	－160,461
8	陳永昭	9,399,806	9,720,728	－320,922
9	陳文賢	4,545,934	2,667,354	＋1,878,580
10	陳文龍	2,126,632	2,667,354	－540,722
11	陳泳豪	2,138,747	2,667,354	－528,607
合計		64,017,640	64,017,641（註3）	

註1：依附表四之㈠「分割價值」欄加總結果。

註2：（各共有人依原應有部分比例所應分得面積/全體共有人所應分得面積加總）x分割後土地價值總和。

註3：因採四捨五入之計算方式，「分割後土地價值」欄與「原應有部分價值」欄之加總金額略有出入。

㈢各共有人應補償及應受補償金額：

◎計算式：

1.應補償之共有人應補償其他共有人之總額，如附表四之㈡「增減差值」欄之正數（下稱A）。

2.應受補償之共有人應受補償之金額，如附表四之㈡「增減差值」欄之負數（下稱B）。

3.Ax（B/B加總）＝應補償之共有人各應補償予應受補償共有人

之金額（下稱C）。另因採四捨五入之計算方式，A、C之加總金額略有出入。

應補償人 應受補償人	附表一共有人 （＋3,301,610）	陳明義 （＋1,529,186）	陳文賢 （＋1,878,580）	合計
莫君琴地政士 （－4,645,953）	2,286,222	1,058,895	1,300,835	4,645,952
陳偉弘 （－160,461）	78,961	36,572	44,928	160,461
陳程弘 （－191,790）	94,378	43,712	53,700	191,790
陳猷弘 （－160,461）	78,961	36,572	44,928	160,461
陳卿弘 （－160,461）	78,961	36,572	44,928	160,461
陳永昭 （－320,922）	157,922	73,144	89,856	320,922
陳文龍 （－540,722）	266,083	123,240	151,398	540,721
陳泳豪 （－528,607）	260,122	120,479	148,006	528,607
合計	3,301,610	1,529,186	1,878,579	6,709,375