臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度重上字第5號

上　訴　人　楊國禎

000000000000000000

訴訟代理人　張欽昌律師

上　訴　人　楊嘉洋（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

訴訟代理人　吳念恒律師

上　訴　人　楊太郎

訴訟代理人　黃浩章律師

上　訴　人　楊永華

訴訟代理人　楊順富

上　訴　人　陳重豪

張陳秀（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

張錦郎（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

張瑞芸（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

張進德

上　一　人

訴訟代理人　張殷碩

上　訴　人　即

追加之訴被告　張金盛（兼○○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

張鳳蘭（兼○○○○之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　邱琮仁

上 訴 人　即
追加之訴被告 張金源（兼○○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
張緹晴（原名○○○，兼○○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
張竣皓（兼○○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
張淑（兼○○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
張清松（兼○○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
上　訴　人 林瑞堂（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
林瑞銘（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
陳明根
陳勝松
陳頭
陳寶雲
陳淑華
陳進隆
李麗珠（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
陳永昱（即○○○之承受訴訟人）
000000000000000000
陳靜葳（即○○○之承受訴訟人）

000000000000000000
黃春貴
000000000000000000
被 上 訴人即
追加之訴原告 張朝傑
訴訟代理人 歐嘉文律師
複代理人 陳庭浩律師
黃逸承律師
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25日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第337號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於115年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、上訴人即追加之訴被告張金盛、張金源、張緹晴、張竣皓、張清松、張鳳蘭、張淑應就其被繼承人○○○○所遺坐落臺中市○○區○○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000地號土地公同共有應有部分5000/54610，辦理繼承登記。

二、原判決關於後開第三項所示地號土地之分割方法及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

三、上開廢棄部分，兩造所共有坐落臺中市○○區○○○段000、000、000、000、000、000、000、000地號土地，及兩造除楊嘉洋、楊永華外所共有坐落臺中市○○區○○○段000地號土地，應合併分割如本判決附圖及原判決附表一編號㈠（其中○○○○部分由張金盛以次7人承受訴訟）所示。各共有人應互予補償金額如本判決附表二所示。

四、上開廢棄部分之第一審、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由兩造按本判決附表一「訴訟費用負擔」欄所示負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件為分割共有物訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必

須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款前段規定，上訴人楊國禎、楊嘉洋（下稱楊國禎等2人）於民國112年11月7日提起上訴（見本院卷一第11頁），其等上訴之效力，及於同造未提起上訴之楊太郎、楊永華、陳重豪、○○○（於000年0月0日死亡）、張進德、○○○○（於000年00月00日死亡）、張金盛、張金源、張緹晴、張竣皓、張清松、張鳳蘭、張淑（前7人下合稱張金盛等7人）、林瑞堂、林瑞銘（前2人下合稱林瑞堂等2人）、陳明根、陳勝松、陳頭、陳寶雲、陳淑華、陳進隆、李麗珠、陳永昱、陳靜葳（前7人下合稱陳頭等7人）、黃春貴等人，爰併列為上訴人。

二、次按當事人死亡者，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；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查：

㈠原審共同被告○○○於原審112年10月11日言詞辯論終結後死亡，有其死亡證明書可佐（見本院卷三第359頁），然因○○○於原審有委任○○○律師為訴訟代理人，並授予特別代理權（見原審卷㈤第225頁），故訴訟停止發生於原判決送達○○○律師時（見原審卷㈤第537頁）。茲○○○所遺如原判決附表一編號㈠所示即坐落臺中市○○區○○○段000、000、000、000、000、000、000、000、000地號土地（下分稱000、000、000、000、000、000、000、000、000土地；前8筆土地下合稱系爭8筆土地，與000土地合稱系爭9筆土地）應有部分如原判決附表三、編號㈠所示，已於113年1月23日因分割繼承而由上訴人林瑞堂等2人取得，有系爭9筆土地第一類登記謄本（所有權人個人全部）可稽（見本院卷一第123-126、129-138、141-144頁），揆諸前揭說明，林瑞堂等2人於本院具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第353-354頁），核無不合，應予准許。

㈡原上訴人○○○○於原審判決後之000年00月00日死亡，其

繼承人為張金盛等7人，有戶籍謄本、繼承系統表在卷可參（見本院卷一第179至195頁），並經被上訴人具狀聲明由其等承受訴訟（見本院卷二第339-347頁），核與前揭規定相符，應予准許。

㈢原審共同被告○○○於原審訴訟繫屬中之111年2月21日以贈與為原因，移轉其土地之應有部分與上訴人張瑞芸（見原審卷三第165頁），惟未經張瑞芸聲請承當訴訟，依民事訴訟法第254條第1項規定，仍以○○○為本件當事人。嗣○○○於本院審理中之000年0月0日死亡，其繼承人為張陳秀、張錦郎、張瑞芸（下合稱張陳秀等3人），有戶籍謄本、繼承系統表可稽，並經被上訴人具狀聲明由其3人承受訴訟（見本院卷二第339-348頁），核與前揭規定相符，應予准許。

三、復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款定有明文。查被上訴人起訴請求分割如原判決附表三所示土地（即系爭9筆土地與同段000、000地號土地【下合稱000等2筆土地】），經原審判決後，上開土地之共有人○○○○死亡，張金盛等7人未就○○○○所遺上開土地公同共有應有部分5000/54610（下稱系爭公同共有持分）辦理繼承登記，被上訴人乃追加請求其等辦理繼承登記（見本院卷二第39、41頁、卷三第334頁），核被上訴人所為追加與其原審之原訴均係本於分割上開土地之事實而為請求，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，無害於他造當事人程序權之保障，應認追加之訴之請求基礎事實同一，合於前開規定，應予准許。

四、又本件上訴人除楊太郎、楊永華、林瑞堂、林瑞銘、陳勝松、黃春貴外，均經合法通知，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8筆土地為兩造所共有，000土地為除楊永華、楊嘉洋（下稱楊永華等2人）外之兩造所共有，應有部分各如本判決附表一所示。系爭9筆土地均為相鄰土地，共有人間並無訂立不分割契約，亦無依法令或因物之使用目的不能分割之情事，依民法第823條第1項、第824條規定（下稱系爭規定），求為將系爭9筆土地予以合併分割如原判決附圖（按：原判決附圖編號X1之面積為2713.09平方公尺，業經臺中市○○地政事務所【下稱○○地政】於本院審理中之113年3月12日發函將之更正如本判決附圖所示2713.08平方公尺，應以該更正後附圖為準。下所稱附圖為本判決附圖）及原判決附表一、編號㈠分配位置表（其中○○○○由張金盛等7人承受訴訟，下稱分配位置表）所示，並按○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○（下稱○○○○○）所出具之不動產估價報告書（下稱○○估價報告）即原判決附表二、編號㈠所示金額互為補償（下稱甲案）之判決（原審就系爭9筆土地判決分割如原判決附圖及原判決附表一、編號㈠所示，並按原判決附表五所示金額互為找補，上訴人不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。嗣被上訴人於本院審理中為訴之追加，主張：○○○○於000年00月00日死亡，其所遺系爭公同共有持分應由張金盛等7人繼承，然渠等未辦理繼承登記等情，爰依民法第000條規定求為命張金盛等7人辦理上開繼承登記。

二、上訴人則以：

㈠楊國禎部分：伊同意依附圖及分配位置表所示之分割方案分割，並依○○○○○○○○○○○○（下稱○○○○○○○）出具之不動產估價報告書（下稱○○估價報告）互為找補（下稱乙案）。○○○○○○○對於參考標的之選取及土地價值的評估與○○估價報告較為相近，反觀○○○○○○○○○○○○（下稱○○○○○）所出具之不動產估價報告書（下稱○○估價報告）並非選取與系爭9筆土地條件相近之

比較標的，而是有特別選取低價條件之比較標的，不同意依○○估價報告即原判決附表五所示金額找補等語。並上訴聲明：⑴原判決關於系爭9筆土地之分割方法廢棄。⑵上開廢棄部分，兩造共有系爭8筆土地、及除楊永華等2人外之兩造所共有000土地，按乙案合併分割。

㈡楊嘉洋部分：伊認應依乙案為分割等語。並上訴聲明：同楊國禎之聲明。

㈢楊太郎部分：伊同意依附圖及分配位置表所示之分割方案分割，並依○○估價報告所示金額互為找補（下稱丙案）。○○○○○選取之標的坐落位置與勘估標的接近，且地勢、地形與勘估標的相當類似，較為可採。而○○估價報告違反不動產估價技術規則（下稱技術規則）第2條、第12條第2款、第14條、第15條、第83條、第84條規定，自不可採等語。

㈣楊永華部分：應依丙案為分割等語。

㈤張進德部分：應依乙案為分割等語。

㈥張鳳蘭部分：伊同意依附圖及分配位置表所示之分割方案分割，不同意依○○估價報告所示金額找補等語。

㈦林瑞堂等2人、陳勝松、黃春貴：應依乙案為分割等語。並上訴聲明：如楊國禎等2人所述。

㈧陳明根部分：應依乙案為分割等語。

㈨陳淑華部分：伊對於甲案沒有意見等語。

㈩張緹晴、張淑、張金盛部分：伊對於甲案沒有意見等語。

□陳重豪、陳頭、陳寶雲、張清松部分：伊同意合併分割等語。

□陳進隆部分：伊有使用位在000土地上之門牌號碼○○路00號三合院、百合田等語。

□其餘上訴人均未到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠被上訴人得請求張金盛等7人就系爭公同共有持分辦理繼承登記：

1.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000條定有明文。又法院裁判分割共有物而以原物分配於各共有人時，係使共有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為；且共有不動產之共有人中有人死亡時，因依民法第000條規定，在其繼承人未為繼承登記前，不得分割共有物，惟基於訴訟經濟原則，得追加請求繼承人辦理繼承登記（最高法院111年度台上字第714號、112年度台上字第140號判決意旨參照）。查系爭9筆土地之共有人○○○○死亡後，其繼承人張金盛等7人迄未就其所遺該等土地辦理繼承登記，有土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷二第45-71、87-153、167-191頁）。故被上訴人請求張金盛等7人就○○○○所遺系爭9筆土地公同共有應有部分5000/54610辦理繼承登記，自應准許。

2.次查○○○○亦為000等2筆土地之共有人，其於收受原判決後死亡，張金盛等7人迄亦未就其所遺該等土地辦理繼承登記等情，有土地登記第一類謄本、戶籍謄本、原審送達證書可佐（見本院卷二第73-85、155-165頁、卷一第181頁、原審卷五第533頁），堪以認定。參以內政部87年10月13日台內地字第8710168號函，共有人於判決後確定前死亡者，不得逕依判決辦理分割登記（見本院卷三第413頁）。而於○○○○死亡時，原判決關於000等2筆土地之分割方法部分尚未確定，則被上訴人於本院追加請求張金盛等7人就000等2筆土地辦理繼承登記，自有權利保護必要，應予准許。

㈡被上訴人請求分割系爭9筆土地，為有理由：

查兩造共有系爭8筆土地，及除楊永華等2人外之兩造共有000土地，應有部分各如本判決附表一所示，此有系爭9筆土地查詢資料可佐（見本院卷三第227-287頁）。又系爭9筆土地並無不能分割之情事，亦無不能分割之約定，但因人數眾多，就分割方法無法達成協議，是被上訴人依民法第823條第1項前段規定，請求分割系爭9筆土地，自無不合。

㈢系爭9筆土地得合併分割：

查系爭9筆土地均屬特定農業區農牧用地，為農業發展條例規定所稱之耕地，有○○地政110年7月7日豐地二字第11000 06056號函可稽（見原審卷一第191-193頁）。系爭9筆土地之共有人部分相同，應有部分如本判決附表一所示，且互為相鄰土地，業經應有部分過半數之被上訴人及上訴人楊國禎等2人、楊太郎、楊永華、黃春貴、陳重豪、張清松、陳明根、陳寶雲、楊順富、陳淑華、林瑞堂等2人之被承受訴訟人○○○於原審同意合併分割（見原審卷二第428-429頁、卷三第23頁）。故依民法第823條第1項、第824條第5項、第6項前段規定，被上訴人請求合併分割系爭9筆土地，自屬有據。

㈣系爭9筆土地應依附圖及分配位置表所示方案分割：

1.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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。民法第824條第2項前段、第3項、第5項分別定有明文。又法院就共有物為裁判分割時，應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決定之。

2.經查，附圖及分配位置表所示，即為共有人目前各自使用系爭9筆土地之範圍，有原審勘驗筆錄在卷可憑（見原審卷二第309-315頁、卷三第19-25頁），復為被上訴人及於原審到庭之上訴人所不爭執（見原審卷二第430-444頁）。又將系爭9筆土地合併分割如附圖及分配位置表所示，為被上訴人、楊國禎等2人、楊太郎、楊永華、林瑞堂、林瑞銘、黃春貴所同意（見本院卷三第180頁），其餘上訴人亦未表示爭執。而系爭9筆土地均屬89年1月4日農業發展條例修正施行前之共有耕地，有系爭9筆土地登記資料在卷可按（見本

院卷三第227-287頁），依農業發展條例第16條第1項第4項規定，應不受分割後每人所有面積未達0.25公頃者不得分割之限制。又系爭9筆土地各依附圖及分配位置表所示之方式分割後之土地宗數，均未超過各筆土地之共有人人數，即如原判決附表六所示，並不違反農業發展條例第16條第2項後段所定「分割後之宗數，不得超過共有人人數」之限制。是上訴人主張系爭9筆土地合併分割如附圖及分配位置表所示，自屬可採。

㈤兩造應以本判決附表二所示金額互為找補：

1.按共有物之原物分割，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號判決先例要旨參照）。

2.本件依附圖及分配位置表所示原物分割後，各共有人間所分得土地位置之臨路深淺及寬窄不一，地形亦未盡相同，且所分得面積亦有已逾或少於其應有部分之情形，致所分得土地價值有所差異，自應以金錢互為找補。

3.兩造互為找補金額應以○○估價報告為依據：

①觀諸原審囑託○○○○○所出具之○○估價報告（見○○估價報告第40頁），並未見有就合併或分割前後之價格變動情形為酌量，就此僅泛稱分割前後價格相同等語，有該事務所112年8月25日函在卷可憑（見原審卷五第343頁），難謂符合技術規則第83條及第84條之規定。又依其估價之結果，分割後各筆耕地之價格均為每坪3萬元（見該估價報告第40-41頁），顯未斟酌分割後各筆土地有無因是否面臨之道路條件、通行至公路之遠近等可能發生價格差異之情形。故○○

估價報告認共有人於分割後互為補償之金額如原判決附表二編號㈠所示，尚難採憑。

②楊太郎於原審自行委託○○○○○出具之○○估價報告，以限定價格方式，採「市場比較法」與「敏感度測試數學模型分析估價法」，選取○○區○○○段及○○段之實價登錄交易資料作為比較標的，鑑定結果之交易單價約為每坪1萬2000元至1萬8,000多元不等，並據此推估分割前後之價值變動，有○○估價報告可參。復經鑑定人即○○估價報告製作者○○○到庭證述：舉凡土地經土地標示權利分割細分結果一定會減少土地對整體社會及私經濟的報酬，土地分割即屬技術規則第2條第2款第3目規定之情形，雖分割後土地價格有增加，但因土地細分結果，就要採取限定價格；○○估價報告第88頁所載之個別因素量化是經由敏感度測試模型測試出來的結果；伊總共選取4個比較標的，符合技術規則第27條規定，該4個比較標的與勘估標的距離較近，符合技術規則第12條第2款規定之近鄰地區原則等語明確（見本院卷二第220、223、225頁）。又○○○○○就如何選取比較標的部分，於114年3月7日函覆略以：在估價作業進行蒐集市場交易資料過程，與勘估標的之規劃管制及物理面積、且臨接道路等相同或相似者為該4個比較標的等語，有該事務所114年3月7日函在卷可憑（見本院卷二第285頁）。

③本院復檢送附圖、○○估價報告、○○估價報告，囑託○○○○○○○就各共有人所分得土地價值及依其原應有部分比例互為找補之數額為何等節予以鑑定（見本院卷一第255頁），經○○○○○○○以正常價格方式，採「比較法」，選取○○段、○○○段、○○○段之實價登錄交易資料作為比較標的，經以價格日期、區域因素、個別因素調整比較標的單價，並依資料信賴度、勘估標的與比較標的替代性給予比較標的不同之權重，鑑定結果之交易單價約為每坪2萬9,000元至3萬2,000多元不等，並據此推估分割前後之價值變動，有○○估價報告可參。復經鑑定人○○○到庭證稱：若

分割後造成剩餘土地單價降低，致使分割後不動產價值低於正常價格水準，才屬於限定價格，本件是共有物分割事件，以消滅共有關係為目的，變更為單獨所有，搭配農作物、地上建物進行分割分配，分割後產權趨向完整，使共有物經濟效用獲得最大效益，無須採用限定價格，是採正常價格估價；比較標的搜尋以「○○路○段以南、大甲溪以北、國道一號下南兩側、○○路以東」，即係以勘估標的為圓心之搜尋，當時搜尋範圍有到○○路以西土地，但因差異性較大，故無採用等語（見本院卷二第20-21頁）。又○○○○○○○就未採用○○路以西土地部分，於114年4月2日函覆略以：本案價格日期為113年4月17日，考量後疫情時期臺中地區地價變動劇烈，111年1月前交易案例距離價格日期甚久，因此予以排除適用，選取比較案例時，需綜合考量第12條第1至4款之規定。○○區市場上買賣雙方交易多著重於區位性、供需程度等，而各區位土地價格形成則視各區域性質而有所不同，且政府開闢重大建設時往往會沿聯外道路（或主要道路）一側進行集中建設，○○路以西除受○○路上高鐵鐵道經過影響外，公共建設偏低，因此本案考量土地價格形成特性及公共設施公布情形，而將本案案例搜尋限縮於聯外道路（或主要道路）分布範圍應為合適等語，有該○○114年4月2日函在卷可憑（見本院卷二第426-427頁）。

④本院經斟酌○○估價報告、○○估價報告後，認兩造應以○○估價報告所示金額互為找補，理由如下：

⑴技術規則第2條第2款第3目係規定「以違反經濟合理性之不動產分割為前提」，顯見並非所有土地分割必屬違反經濟合理性，否則即無加上「違反經濟合理性」字句之必要。又鑑定人○○○雖證稱：農地細分的結果一定會減少土地對公經濟、私經濟的利用報酬，即技術規則第2條第17款規定所指最高利益之使用等語（見本院卷二第224頁）。然依技術規則第2條第2款所規定，限定價格之情形僅有以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的、以不動產合併為目的、

以違反經濟合理性之不動產分割為前提，此三種情形，並無所謂違反該條第17款「最有效使用」之情形，違反最有效使用，並不等於違反經濟合理性，是難以鑑定人○○○上開證述，認本件應採限定價格。而所謂違反經濟合理性之分割，係指分割結果致不動產無法依其性質為通常利用，分割後土地價值降低，顯著低於市場正常價格之情形。然查，本件系爭9筆土地經依附圖及分配位置表分割後，各筆土地面積尚符農業使用規模，形狀方整，並均有對外通行之道路，未形成畸零地或袋地，且仍得依其原用途為農業利用，並未減損其利用可能性。再者，土地分割係依共有人現實使用狀態調整權利歸屬，使土地利用與所有權一致，反有助於提升使用效率及避免權利糾葛，難認其整體經濟價值因分割而降低。故○○估價報告以限定價格為基礎，已違反技術規則第2條之適用前提。再者，各共有人分割後分得價值不同互為找補之目的，係為使各共有人所分得之土地價值與其原應有部分比例價值相等，○○估價報告以正常價格為估價基準，較能達成公平互為找補之實質目的。

⑵○○估價報告係採取估價方法為市場比較法、敏感度測試數學模型分析估價法。然查該敏感度測試數學模型分析估價法，非屬技術規則及全聯會公報所承認之估價方法，欠缺客觀可驗證性，而○○估價報告是以法令、市場實務做法之比較法為估價方法，是○○估價報告較為可採。

⑶就比較標的部分，雖○○估價報告所選取之4個比較標的與系爭9筆土地之直線距離均在1公里內，而○○估價報告所選取之3個比較標的中，有2個比較標的與系爭9筆土地之直線距離超過2公里，有○○地政114年10月3日豐地二字第11400 10118號函暨檢附之直線實際距離示意圖可佐（見本院卷三第73、75頁）。然依技術規則第12條規定，選取比較標的應係綜合考量該條各款，而非僅以距離較近為唯一考量，且該條第12條第2款規定為「同一供需圈之近鄰地區」，除距離外，亦應視比較標的與勘估標的間為同一供需圈，能成立替

代關係，且其價格互為影響之最適範圍，形成同質性較高之地區。查：

□系爭9筆土地所面臨○○路最寬約10.9米，土地平整，有本院勘驗筆錄、照片可參（見本院卷三第83-91頁）。而○○估價報告所選取之比較標的中，標的一（○○○段000地號土地）無臨路，且本身地勢有高低落差，標的二（○○段000地號土地）所面臨道路為3.5米，標的三（○○段000地號土地）地勢較相鄰土地落差約有0.95米、面臨道路路寬2.8米，有本院勘驗筆錄、照片可參（見本院卷三第97-103、113-117頁），顯與系爭9筆土地之條件情形較差。且○○估價報告所選取比較標的中，標的一、二、三、四交易日期分別為110年4月1日、112年3月1日、111年10月1日、109年7月1日（見○○估價報告第71頁），依技術規則第19條規定，應做情況調整、價格日期調整、個別因素調整，惟○○估價報告價格日期調整部分係參酌土地公告現值（見○○估價報告第71頁），故就標的一至三價格日期均未做調整，然土地公告現值係依政府政策為調整，不見得可反映市場價格，而參○○估價報告，可知依據實價登錄價格，市場上○○區農地價格仍是上漲趨勢（見○○估價報告第91頁），故○○估價報告並未考量在交易市場上○○區農地價格是上漲之情形，逕未為價格日期調整，有違技術規則第19條第2款規定。而就個別因素之調整部分，○○估價報告以所謂敏感度測試數學模型估價法逕行推算（見○○估價報告第88頁），然承前所述，此非法規、實務見解所承認之估價方法；且細觀其個別因素量化調整表，可知其並無就標的一土地內高低落差有為調整，且該表記載系爭9筆土地面臨道路路寬記為6米，顯與本院勘驗時寬度不同，及標的二、三所面臨道路為3.5、2.8米，卻在該表均記載4米（見○○估價報告第88頁），是○○估價報告以此試算價格是否可採，實屬有疑。再○○估價報告所選取之比較標的四，係農地、建物一起交易之情形（見○○估價報告第70頁），與本件農地之情形不同，欲將

其列為比較標的，應依技術規則第23條第5款、第12款規定做適當調整，如對影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用，然○○○○○並未做任何調整，即作為比較標的（見○○估價報告第71頁），此有違該條規定。□○○○○○○○所選取之標的，雖距離較遠，然交易日期均在近2年內之標的，且均係農地交易（見該估價報告第83-85頁）；又在考量區域和位置，將比較標的搜尋範圍定在「○○路○段以南、大甲溪以北、國道一號下南兩側、○○路以東」（見該估價報告第58頁），復於114年4月2日上開函文中，已說明因○○路以西受○○路上高鐵鐵道經過影響，且公共建設偏低，因此本案考量土地價格形成特性及公共設施公布情形，而將本案案例搜尋限縮於聯外道路（或主要道路）分布範圍，可見○○○○○○○選取標的不單僅考量與勘估標的距離，更加注意到需為同一供需圈，及實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近部分，且其所選取標的二、三雖距離較遠，但與系爭9筆土地距離，亦僅約10幾分鐘車程，是○○估價報告並未違反技術規則第12條第2、4款規定。又○○○○○○○所選取之比較標的臨路情形，雖與系爭9筆土地不完全相同，有本院勘驗筆錄、照片可參（見本院卷三第119-125、135-141頁），然此部分○○○○○○○已依技術規則第19條規定為調整（見該估價報告第88-94頁），尚難認○○○○○○○選取之比較標的有何不適當之處。是楊太郎抗辯○○估價報告之比較標的無參考價值乙節（見本院卷三第181頁），自不足採。

⑷至於楊太郎質疑○○估價報告僅採用比較法推算勘估標的價格，違反技術規則第14、15條規定部分（見本院卷一第296頁），○○估價報告已明確說明因本次評估標的為農牧用地，由於產品特性限制，以採用比較法與收益法評估價為適合、精確，惟該地區收益案例稀少難尋及租金價格偏低，收益性不佳且替代性差，因此僅採用比較法推算（見○○估價報告第79頁），是○○估價報告符合技術規則第14條但書規

定。另觀諸楊太郎所提出之○○估價報告亦提及直接收益資本化法對本次估價作業土地性質運用受限，成本法亦不適用本件估價作業（見○○估價報告第59-60頁），更徵本件確實符合不能採取二種以上方法估價，即難認○○估價報告有違反技術規則第14、15條規定。是楊太郎此部分抗辯，亦不足採。又○○估價報告已有就合併或分割前後之價格變動情形為酌量，亦有斟酌分割後各筆耕地有無因是否面臨之道路條件、通行至公路之遠近等可能發生價格差異（見○○估價報告第95-134頁），並無違反技術規則第83、84條之情形，則楊太郎抗辯○○估價報告有違上開技術規則乙節，亦難採憑。

⑸準此，本院認○○估價報告符合技術規則相關規定，且採用估價方法為法規規定之估價方法，而○○估價報告則有前述不符技術規則之情形，及採取非實務所承認之估價方法，是○○估價報告堪作為兩造相互找補金額之依據。

4.按法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，有合併分割應命金錢補償時，就該合併分割之土地併為金錢補償之諭知，以明法定抵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找補後之金額諭知補償（最高法院106年度台上字第2093號判決意旨參照）。查系爭9筆土地為合併分割，非就多筆土地分割，互為找補金額之計算方法自應合併計算。經依○○估價報告所示互為找補金額計算後，兩造間就系爭9筆土地分割之互為找補金額如附表二所示。

㈥陳頭等7人之被繼承人○○○前將000、000、000、000、000、000、000、000土地應有部分設定抵押權予訴外人臺中市○○區農會，有上開土地查詢資料可佐（見本院卷三第233、240、253、260、267、274、281頁），經原審對該抵押權人告知訴訟，然受告知人並未參加訴訟，依民法第824條之1第1項、第2項規定，此項應有部分設定之抵押權，在共有物裁判分割後應移存於陳頭等7人所分得部分，併此敘明。

四、綜上所述，被上訴人依系爭規定，請求將系爭9筆土地合併分割，自屬有據。本院審酌上情，認系爭9筆土地應依乙案為分割，原判決依丙案為分割，即有未洽。上訴意旨指摘原判決關於系爭9筆土地之分割方法不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第3項所示。另原共有人○○○○於本案繫屬中死亡，被上訴人本於共有人地位，追加請求張金盛等7人就系爭公同共有持分辦理繼承登記，亦有理由，應予准許，爰諭知如主文第1項所示。

五、末按共有物分割、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，民事訴訟法第80條之1定有明文。又共有物分割之方法，固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，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，因此本件訴訟費用若命形式上敗訴之當事人負擔，顯然有欠公平，而應由兩造分別按本判決附表一「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔，較為合理，爰諭知如主文第4項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為有理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　29　　日

民事第六庭　　審判長法　官　許秀芬

法　官　吳國聖

法　官　陳佩怡

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者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官　黃美珍

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　30　　日

附表一：兩造就系爭九筆土地之應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	應有部分比例									訴訟費用負擔
		000土地（9116.65㎡）	000土地（5593.15㎡）	000土地（1018㎡）	000土地（3922.39㎡）	000土地（5101.15㎡）	000土地（10463.32㎡）	000土地（8892.18㎡）	000土地（5791㎡）	000土地（444.9㎡）	
1	陳頭等7人	58785/546100（公同共有）	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	10.76%
2	楊太郎	7163/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	16787/54610	13.27%
3	楊永華	3028/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	無	5.50%
4	楊國禎	6278/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	3595/54610	11.45%
5	黃春貴	5431/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	9.95%
6	陳重豪	43785/546100	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	8.02%
7	張進德	4669/131064	同左	同左	11469/131064	4669/131064	同左	同左	同左	同左	3.97%
8	張金盛等7人（公同共有）	5000/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	9.16%
9	張朝傑	3000/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	5.49%
10	陳明根	19350/546100	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	3.54%
11	陳勝松	19350/546100	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	3.54%
12	張陳秀等3人（公同共有）	667/43688	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	1.53%
13	楊嘉洋	3913/54610	同左	同左	同左	同左	同左	同左	同左	無	7.10%
14	林瑞堂	4669/131064	同左	同左	1269/131064	4669/131064	同左	同左	同左	同左	3.36%
15	林瑞銘	4669/131064	同左	同左	1269/131064	4669/131064	同左	同左	同左	同左	3.36%

註：訴訟費用負擔以（各共有人在系爭9筆土地原應有部分比例計算出之總面積）÷（系爭9筆土地總面積）計算，並使總計為100%。

附表二：共有人應付及應受金錢補償明細表（單位：新臺幣）

編號	補償義務人	受補償人							小計
		陳頭等7人	張金盛等7人	楊國禎	黃春貴	陳重豪	張進德	○○○（林瑞堂、林瑞銘）	
1	張朝傑	350,959	344,990	686,107	522,595	173,669	36,584	396,763	2,511,667
2	陳明根	107,764	105,931	210,673	160,466	53,326	11,233	121,828	771,221
3	陳勝松	107,764	105,931	210,673	160,466	53,326	11,233	121,828	771,221
4	楊太郎	907,228	891,797	1,773,584	1,350,904	448,933	94,570	1,025,630	6,492,646
5	楊永華	641,105	630,201	1,253,328	954,636	317,245	66,829	000,776	4,588,120
6	楊嘉洋	181,311	178,226	354,453	269,980	89,000	18,900	204,973	1,297,563
7	張陳秀等3人	388,298	381,694	000,103	578,194	192,146	40,477	438,976	2,778,888
	小計	2,684,429	2,638,770	5,247,921	3,997,241	1,328,365	279,826	3,034,774	19,211,326

註：臺中市不動產估價師◯◯所出具估價報告書所載各共有人應／受補償總額，以(該義務人應補償額 ÷ 全體應補償總額）× 該受補償人應受金額計算，用比例交叉配對。