

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度簡上字第201號

上訴人 葉月理

訴訟代理人 吳孟育律師

視同上訴人 葉加名

視同上訴人 家禾旺股份有限公司（兼葉美玲之承當訴訟人）

法定代理人 卓富坤

訴訟代理人 張裕明

被上訴人 許玉蘭

訴訟代理人 謝瑋凌

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7月8日本院新市簡易庭108年度新簡字第236號民事第一審判決提起上訴，經本院於民國110年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落臺南市○市區○○段000地號土地（面積1305平方公尺），分割如附圖三所示，即：

編號甲（面積93平方公尺）部分土地分歸被上訴人取得；

編號丙（面積373平方公尺）部分土地分歸視同上訴人家禾旺股份有限公司取得；

01 編號丁（面積93平方公尺）部分土地分歸上訴人取得；
02 編號戊（面積746平方公尺）部分土地分歸視同上訴人葉加名取
03 得。

04 兩造應補償與應受補償之姓名、金額詳如附表三所示。

05 第一、二審訴訟費用由兩造按附表二所示應有部分比例負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必
09 須合一確定，故上訴人葉月理提起上訴，依民事訴訟法第56
10 條第1項第1款規定，其效力及於未提起上訴之同造共同訴訟
11 人葉美玲（原名葉美鈴）、家禾旺股份有限公司（下稱家禾
12 旺公司）、葉加名，爰併列葉美玲、家禾旺公司、葉加名為
13 上訴人，合先說明。

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；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
16 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
17 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
18 條第1、2項定有明文。本件視同上訴人葉美玲於訴訟繫屬後
19 之民國108年4月1日將其所有坐落臺南市○市區○○段000地
20 號土地（下稱系爭土地）之應有部分14分之1，以買賣為原
21 因辦理所有權移轉登記予視同上訴人家禾旺公司，此有系爭
22 土地登記謄本、臺南市地籍異動索引、不動產買賣契約書等
23 資料在卷可憑（本院卷(二)第9-22頁），嗣視同上訴人家禾旺
24 公司於109年4月28日以民事聲請承當訴訟狀聲請由視同上訴
25 人家禾旺公司承當視同上訴人葉美玲部分之訴訟，而兩造亦
26 均無意見，依前開規定，應予准許。

27 三、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
28 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，
29 此依同法第463條之規定，於第二審程序亦準用之。本件上
30 訴人葉月理提起上訴時原係聲明：「一、原判決廢棄。二、
31 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。」嗣於110年4

01 月14日以民事辯論意旨狀更正聲明為：「一、原判決廢棄。
02 二、兩造共有坐落臺南市○市區○○段000地號，面積1,305
03 平方公尺土地（即系爭土地），應依臺南市新化地政事務所
04 109年9月22日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示方法分
05 割，即：編號甲（面積93平方公尺）部分土地分歸上訴人葉
06 月理取得；編號丙（面積373平方公尺）部分土地分歸視同
07 上訴人家禾旺公司取得；編號丁（面積93平方公尺）部分土
08 地分歸被上訴人許玉蘭取得；編號戊（面積746平方公尺）
09 部分土地分歸視同上訴人葉加名取得。」核與前揭規定相
10 符，應予准許。

11 四、本件視同上訴人葉加名經合法通知，未於言詞辯論期日到
12 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人
13 之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體方面：

15 一、被上訴人於原審起訴主張：

16 (一)坐落臺南市○市區○○段000地號土地（即系爭土地、面積
17 1,305平方公尺）為兩造所共有之建築用地，應有部分詳如
18 如附表一所示，因兩造間無不能分割協議，亦無因物之使用
19 目的致不能分割之情形，惟無法達成分割協議，爰依民法第
20 823、824條規定，請求將系爭土地分割如臺南市新化地政事
21 務所108年1月10日（108）(1)(7)法囑土地字第572號複丈成果
22 圖（下稱附圖一）所示聲請人（即被上訴人）分割方案，各
23 當事人分得土地均面臨道路，符合公平原則，且使系爭土地
24 上被上訴人所有如附圖一所示編號A之鐵皮屋及視同上訴人
25 葉加名所有如附圖一所示編號B之三合院（門牌號碼臺南市
26 ○市區000○0號），得以分歸被上訴人及視同上訴人葉加名
27 取得，以免徒增拆屋還地之困擾。

28 (二)並聲明：請求判決如附圖一之聲請人（即被上訴人）分割方
29 案所示。

30 二、上訴人於原審辯稱：

31 (一)上訴人葉月理、視同上訴人葉美玲、家禾旺公司部分：

01 1.上訴人葉月理、視同上訴人葉美玲、訴外人葉本田（即葉
02 加名之被繼承人）、葉丞哲、葉玉蘭、鄭水明、許丁輝等
03 7人曾於100年間就本院100年度新調字第42號分割共有物
04 事件成立調解，同意除葉丞哲單獨取得坐落臺南市○市區
05 ○○段00000地號土地外，其餘共有人均依調解當時之分
06 配位置圖成立分管協議並繼續使用系爭土地，詎被上訴人
07 於104年間向鄭水明購買系爭土地之應有部分，竟未遵循
08 分管協議，使用鄭水明所分配之位置，而係占用系爭土地
09 如附圖一所示編號甲部分土地搭蓋鐵皮屋。

10 2.嗣上訴人葉月理於108年間對被上訴人提起拆屋還地之訴
11 訟，經本院以108年度新簡字第480號判決被上訴人應將系
12 爭土地上編號A之鐵皮屋（面積81平方公尺）拆除，並將
13 該部分土地騰空返還上訴人葉月理及其他共有人，豈料，
14 被上訴人竟提起本訴請求將其占用編號甲部分土地分割予
15 自己，實非事理之平，被上訴人應先將無權占用土地之鐵
16 皮屋拆除後，再請求分割系爭土地方為正途，故上訴人葉
17 月理、視同上訴人家禾旺公司、葉美玲均不同意被上訴人
18 所主張如附圖一所示之分割方案。

19 3.並聲明：被上訴人之訴駁回。

20 (二)視同上訴人葉加名部分：同意依照父執輩之分管協議內容即
21 被上訴人所提出如附圖一所示之分割方案分割系爭土地，然
22 分割前被上訴人應先將無權占用系爭土地之鐵皮屋拆除。並
23 聲明：被上訴人之訴駁回。

24 三、原審判命兩造共有之系爭土地應分割如附圖一所示。上訴人
25 葉月理不服原審判決之分割方法提起上訴，並聲明：(一)原判
26 決廢棄。(二)兩造共有之系爭土地應依附圖二所示方法分割，
27 即編號甲（面積93平方公尺）部分土地分歸上訴人葉月理取
28 得；編號丙（面積373平方公尺）部分土地分歸視同上訴人
29 家禾旺公司取得；編號丁（面積93平方公尺）部分土地分歸
30 被上訴人許玉蘭取得；編號戊（面積746平方公尺）部分土
31 地分歸視同上訴人葉加名取得。其上訴理由如下：

01 (一)上訴人葉月理部分：

02 1.原臺南市○市區○○段000地號土地於100年間為上訴人葉
03 月理、視同上訴人葉美玲、訴外人葉本田（即葉加名之被
04 繼承人）、葉丞哲、葉玉蘭、鄭水明、許丁輝等7人共
05 有，嗣葉丞哲依當時土地使用現況提出分割共有物訴訟，
06 訴訟繫屬中全體共有人除同意葉丞哲依其分割方案單獨取
07 得部分土地所有權外，並就葉丞哲所提分割方案中各共有
08 人所分配之位置均表同意，然因暫不辦理原物分割，故口
09 頭約定依該分配位置各自使用、管理土地，是以，該分割
10 訴訟調解以「葉丞哲單獨取得同段263-3地號（分割自263
11 地號土地）土地；全體共有人按持分比例共有同段263-2
12 地號（分割自263地號）供道路通行使用；另分割後263地
13 號土地（即系爭土地）則由其餘共有人按持份比例分別共
14 有」，此有本院100年度新調字第42號調解筆錄及訴外人
15 葉玉蘭、葉本田、許丁輝出具之切結書足資證明。然系爭
16 土地歷經部分共有人出售轉讓，現為被上訴人、上訴人葉
17 月理、視同上訴人家禾旺公司、葉加名等分別共有，而被
18 上訴人於104年2月3日自前共有人鄭水明處購買系爭土地1
19 4分之1持分權利，且在未告知並取得全體共有人同意之情
20 形下，即私自在系爭土地南側位置興建鐵皮屋，經訴外人
21 葉丞哲發覺被上訴人違反共有人間分管契約，即告知系爭
22 土地之前共有人間已有分管協議，其所興建鐵皮屋之位置
23 係協議由上訴人葉月理所管理使用，惟被上訴人置之不
24 理，並於原審謊稱：「他們有同意我才蓋的，在蓋的期間
25 其他共有人都沒有意見。」

26 2.原審雖認被上訴人不受上訴人主張系爭土地有分管協議之
27 拘束，然依司法院大法官釋字第349號解釋意旨，倘受讓
28 人（即被上訴人）為明知或可得而知系爭土地原共有人間
29 有分管契約，即仍應受其拘束，被上訴人興建建物之初，
30 訴外人葉丞哲既已告知被上訴人系爭土地前共有人間已有
31 分管協議，況被上訴人知悉系爭土地為共有之狀態，欲詢

問是否有分管協議亦非難事，故被上訴人確為明知或可得而知之情形，自應受前分管協議之拘束。

3.系爭土地之分割應採上訴人所提出如附圖二所示之分割方案較為妥適：

(1)分割方法除須斟酌全體共有人之利益與土地利用等情綜合考量以定分割方法外，甚至共有土地上建物是否合法、經濟效益如何、使用年限等情，均應為判斷之參考，不需全依使用現狀而為判斷，且坐落於共有土地之建物亦非需強予保留，倘側重於使用現狀而定分割方法，無異提倡共有人先行在共有土地上興建建物，造成「先占先贏」之謬境，顯非分割共有物立法之本意，亦與社會常情背離。

(2)原審採行附圖一之分割方式似因系爭土地現況南端有被上訴人之編號A建物坐落其上，然該建物為未辦保存登記之違章建築，前業經臺南市政府發函命拆除，且細參附圖一所示之現況勘測圖，被上訴人之建物亦有部分占用同段263-2地號土地，顯見被上訴人之違章建物日後勢必面臨拆除，實難保持原狀，是為維護社會之法律秩序，被上訴人所有之違章建物並無保護之必要，自不應列為本件分割共有物事件之參考因素。再者，附圖一所示分割方案之分割線緊鄰被上訴人之建物，倘與被上訴人相鄰之土地所有權人日後欲興建建物，依建築法第11條規定，鄰地所有權人勢必退縮建築線保留法定空地之面積始得建築，此將嚴重損及欲依法聲請興建建物之鄰地所有權人，益證原審所採如附圖一所示之分割方法有不公、不當之處。

(3)又原審以「被告葉加名亦同意原告之分割方案，而原告與被告葉加名兩人所合計之應有部分為14分之9，原告之分割方案能兼顧使用現況及多數應有部分共有人之利益」為由，判決採行被上訴人所提出如附圖一所示之分割方案，然原審並未闡明令上訴人有機會提出分割方案

01 即遽然判決。而經上訴人綜合全部因素考量後，大致上
02 以前共有人之分管約定之位置而為分配始為公平，且考
03 量前共有人葉美玲原共有之土地持分業已移轉予視同上
04 訴人家禾旺公司，而系爭土地南端並無對外通路，為令
05 被上訴人分配之土地較具優勢並符合建築法規之要求，
06 爰提出如附圖二所示之分割方案，即由上訴人葉月理、
07 視同上訴人家禾旺公司、被上訴人、視同上訴人葉加名
08 分別取得附圖二編號甲、丙、丁、戊部分之土地，應屬
09 妥適與公平。另視同上訴人家禾旺公司表示支持上訴人
10 分割方案，而視同上訴人葉家名因兩分割方案其所分配
11 位置相同，且上訴人分割方案更維持前共有人分管約
12 定，認對共有人更為公平，是其亦表贊同上訴人所提之
13 方案，故共有人中有3人、應有部分共13/14支持上訴人
14 所提之分割方案，是由此可知多數共有人就系爭土地分
15 割方式均認應採上訴人之方案始為公平、妥適。

16 4.原審判決所採如附圖一所示之分割方式，各共有人分配土
17 地之位置雖均面臨通行之巷道，然位置臨路深度均有不
18 同，明顯可見價格顯難相當，應有金錢互為找補，然究金
19 錢補償方式為何？補償數額如何計算？原審判決對此部分
20 付之闕如，全然未予審理調查併於判決中說明，原審判決
21 就此確有疏漏。而上訴人所提如附圖二之分割方式前經本
22 院委請宏宇不動產估價師事務所鑑定就找補方式及金額已
23 明載於估價報告書中，是自應參酌該報告內容以定找補之
24 金額。

25 (二)視同上訴人家禾旺公司部分：同意上訴人葉月理所提出如附
26 圖二所示之分割方案，其餘陳述引用上訴人葉月理部分之陳
27 述。

28 (三)視同上訴人葉加名部分：系爭土地之前共有人間就系爭土地
29 有分管契約存在，被上訴人嗣自鄭水明處取得系爭土地，應
30 受該分管契約之拘束，是系爭土地之分割應採上訴人葉月理
31 所提出之如附圖二所示之分割方案較為妥適。

01 四、被上訴人於本院之抗辯：

02 (一)被上訴人並不知悉系爭土地之前共有人間就系爭土地有協議
03 分管使用之分管契約存在：

04 1.被上訴人係因系爭土地之前共有人鄭水明急需用錢始向其
05 購買系爭土地，而購入系爭土地持分後，因各共有人已依
06 自己持分蓋屋使用，僅剩最旁邊已種植幾10年樟腦樹區域
07 （即附圖一所示編號甲部分土地）有較完整之空地，長輩
08 及鄭水明遂指示被上訴人可在該區域興建鐵皮屋，被上訴
09 人經整地後才在如附圖一編號甲部分之土地興建鐵皮屋，
10 並已花費新臺幣（下同）185萬元，過程中皆無共有人有
11 意見。

12 2.被上訴人、鄭水明全然不知悉有分管協議存在，被上訴人
13 係於上訴人葉月理對被上訴人提起拆屋還地之訴訟（本院
14 108年度新簡字第480號）始知悉系爭土地之前共有人間就
15 系爭土地有分管契約存在。

16 (二)系爭土地之分割應採被上訴人所提出如附圖一所示之分割方
17 案較為妥適：

18 1.系爭土地係訴外人鄭水明祖先所遺留，原共有人皆為同一
19 家族成員，相處融洽，對土地使用亦均無異議，然經視同
20 上訴人家禾旺公司購買持分後，卻刁難被上訴人所占用如
21 附圖一編號甲部分之土地，要求被上訴人遷移至中間。

22 2.視同上訴人家禾旺公司於本院審理中曾提出不依分管協議
23 分割系爭土地，視同上訴人葉加名對被上訴人搭建鐵皮屋
24 之位置亦無意見，並有紙本簽名同意寄送至本院佐證。

25 3.被上訴人不同意上訴人葉月理所提出如附圖二所示之分割
26 方案，並希望維持原判決所採如附圖一所示之分割方案分
27 割系爭土地，以避免資源浪費。

28 (三)又系爭土地之分割，不論係採被上訴人所提出如附圖一所示
29 之分割方案，或係採上訴人所提出如附圖二所示之分割方
30 案，因被上訴人認為他造所分得之土地並無價值上之差異，
31 故無需鑑價以價金補償。

01 (四)並聲明：上訴駁回。

02 五、兩造不爭執之事實：

03 (一)坐落臺南市○市區○○段000地號（面積1,305平方公尺；即
04 系爭土地）原為上訴人葉月理及視同上訴人葉美玲、葉加
05 名、家禾旺公司與被上訴人所共有，應有部分比例詳如附表
06 一所示；嗣視同上訴人葉美玲於108年4月1日將其所有系爭
07 土地之應有部分14分之1，以買賣為原因（原因發生日期為1
08 08年2月18日），辦理所有權移轉登記予視同上訴人家禾旺
09 公司所有；是系爭土地目前為上訴人葉月理、視同上訴人葉
10 加名、家禾旺公司及被上訴人所共有，應有部分比例詳如附
11 表二所示。

12 (二)系爭土地之地目為建，都市計畫土地使用分區為「農業
13 區」。

14 (三)系爭土地上有如附圖一中現況勘測圖所示之A、B建物，其中
15 編號A之鐵皮屋（面積81平方公尺）為被上訴人所興建、編
16 號B即門牌號碼臺南市○市區000○0號之磚造三合院（面積9
17 8平方公尺）為視同上訴人葉加名所興建；另系爭土地西側
18 面臨一條3米寬之私設巷道（面積9平方公尺）。

19 (四)系爭編號A之鐵皮屋經臺南市政府認定為違章建築，並於107
20 年11月29日以府工使二字第1071345620B號函命拆除（原審
21 卷第253-253頁背面）。另上訴人葉月理於108年間對被上訴
22 人提起拆屋還地之訴訟，經本院以108年度新簡字第480號判
23 決被上訴人應將系爭263地號土地上編號A之建物（面積81平
24 方公尺）拆除，並將該部分土地騰空返還上訴人葉月理及其
25 他共有人，然被上訴人不服提起上訴（本院109年度簡上第3
26 2號）。

27 (五)上訴人葉月理、視同上訴人葉美玲（即葉美鈴）、訴外人葉
28 本田（即葉加名之被繼承人）、葉丞哲、葉玉蘭、鄭水明、
29 許丁輝等七人曾於100年間就本院100年度新調字第42號分割
30 共有物事件成立調解，調解筆錄記載略以：「一、兩造願依
31 如附件台南市新化地政事務所土地複丈成果圖所示，編號甲

01 部分面積559平方公尺（即同段263-3地號土地）分歸聲請人
02 葉丞哲取得，編號乙部分面積175平方公尺（即同段263-2地
03 號土地）保持共有，由聲請人葉丞哲持分20分之6、相對人
04 葉美鈴、葉月理、鄭水明、許丁輝各持分20分之1、葉玉蘭
05 持分20分之2、葉本田持分20分之8，編號丙部分面積1,305
06 平方公尺（即本案系爭263地號土地），由相對人葉美鈴、
07 葉月理、鄭水明、許丁輝各持分14分之1、葉玉蘭持分14分
08 之2、葉本田持分14分之8。…」（原審卷第208-209頁）。

09 (六)系爭土地未有合法申請之農舍坐落其上，且未經臺南市政府
10 登載為法定空地，亦未領有臺南市政府工務局核發之建築執
11 照（本院卷(一)第241-245）。

12 (七)系爭土地尚未領有建築使用執照；所面臨道路橋頭段263-2
13 地號尚未指認現有巷道，其道路地目屬於建地，非交通用
14 地，且此道路僅有一戶門牌歷史資料，並未符合「臺南市政
15 府辦理都市計畫土地現有巷道申請指定建築線執行要點」之
16 現有巷道條件，若要指定定建執線申請基地需透過私設道路
17 連接計畫道路、廣場或現有巷道，才能夠指定建築線（本院
18 卷(二)第51頁）。

19 (八)視同上訴人葉美玲、家禾旺公司、葉加名同意上訴人葉月理
20 所提出如附圖二所示之分割方案。

21 六、本院之判斷：

22 (一)按法院定共有物分割之方法，應斟酌共有人之利害關係、共
23 有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定
24 （最高法院29年上字第1792號判決、69年度台上字第3100
25 號、81年度台上字第16號判決參照）。至於分割之方法，或
26 為原物分配或為變賣以價金分配於各共有人，則由法院依職
27 權定之，不受當事人聲明之拘束。另分管契約，係共有人就
28 共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約，而共有人請
29 求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思。是系爭土地
30 之分管契約，已因被上訴人提起本件分割共有物訴訟，而當
31 然終止。且分管契約與協議分割契約不同，前者以共有關係

繼續存在為前提，後者以消滅共有關係為目的，故裁判分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用（最高法院85年度台上字第53號民事裁判參照）。經查：

- 1.系爭土地之地目為建，都市計畫土地使用分區為「農業區」，且土地上有如附圖一中現況勘測圖所示之A、B建物，其中編號A之鐵皮屋（面積81平方公尺）為被上訴人所興建、編號B即門牌號碼臺南市○市區000○0號之磚造三合院（面積98平方公尺）為視同上訴人葉加名所興建；另系爭土地西側面臨一條3米寬之私設巷道（面積9平方公尺）等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(二)、(三)），堪認為真實。至上訴人主張系爭土地於分割前有分管情事，因法院裁判分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用，已如前述，是本院認兩造就系爭土地縱有分管契約存在，亦無需特別予以審酌。而上訴人雖援引釋字第349號為依據，然該解釋文係就分管契約對於受讓人之效力為說明，並未涉及分割共有物之狀況，是上訴人此部分之主張，尚難憑採。
- 2.本院觀諸兩造所提出之分割方案，上訴人及被上訴人就視同上訴人葉加名、家禾旺公司分割後取得如附圖二編號戊、丙之部分，並無意見，是系爭二分割方案之差異點僅為附圖二甲部分（即附圖一甲部分）於分割後，應由上訴人或被上訴人取得？即附圖二方案之甲、丁部分應由上訴人或被上訴人取得？
- 3.上訴人主張應依附圖二所示為分割，其考量之重點無非係以：(1)系爭土地有分管契約存在；(2)被上訴人之建物屬違章、無保護必要；(3)多數共有人同意其方案為依據，惟系爭土地縱有分管契約存在，於分割共有物時並無需特別審酌，已如前述，而系爭二分割方案之差異點除附

圖二方案之甲、丁部分應由上訴人或被上訴人取得外，對其餘共有人並無影響，是其餘共有人之意見自不影響本院之判斷。而被上訴人所有之建物雖屬違章建築而不受法律保障，但仍有經濟上之利益（與視同上訴人葉加名於分割後取得附圖二之戊部分之理由同一），且上訴人亦未能提出其他依據或理由，以佐證或說明其於分割後取得附圖二所示甲部分，較為公平、妥適，是本院審酌分割後應由何人取得附圖二所示甲部分乙節，上訴人既未能提出可供本院實際斟酌之考量依據，則被上訴人之實質上經濟利益，自非不能列為斟酌因素。易言之，本件如附圖一所示A部分建物之存在，對被上訴人而言，既有其現實使用上之經濟價值，且如附圖二所示之分割方案，若由上訴人於分割後取得丁部分，亦不致造成上訴人分割後取得該土地有何經濟效用之減低，再斟酌兩造之意願、分得土地面積之多寡、系爭土地之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等一切情狀，本院認系爭土地之分割方式，應以附圖三所示之分割方案為適當（即編號甲部分土地分歸被上訴人取得；編號丙部分土地分歸視同上訴人家禾旺公司取得；編號丁部分土地分歸上訴人取得；編號戊部分土地分歸視同上訴人葉加名取得）。

(二)又按以原物為分配時，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項亦定有明文。且共有物之原物分割，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。是以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，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。而所謂金錢補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。依前所述，本

01 院雖認系爭土地應依如附圖三所示之方案分割，然因該分割
02 方案，各共有人雖依原應有部分比例取得分割之土地，但分
03 割後之價值並不相當，是分割後各共有人應如何補償乙節，
04 業經本院指定宏宇不動產估價師事務所為鑑定人，並經鑑定
05 人李世銘鑑定後認如依附圖三所示之方案分割系爭土地，兩
06 造應補償與應受補償之姓名、金額詳如附表二所示，此有該
07 報告書在卷可憑（鑑定人鑑定時雖係以附圖二之方案為依
08 據，然因上訴人與被上訴人之應有部分比例相同，故可代
09 換），並為兩造所不爭執，是本院審酌系爭土地之價格、目
10 前之經濟景氣及前開鑑定報告之意見，認依如附圖三所示之
11 方案分割系爭土地，兩造應互相補償之金額各如附表三所
12 示。

13 七、綜上所述，本院審酌各共有人之應有部分比例，及系爭土地
14 現況、位置、周遭環境、使用限制及土地整體利用之經濟利
15 益等因素，認將系爭土地分割如附圖三所示，較符合整體經
16 濟效能，並兼顧共有人之利益，爰採為本件之分割方法，並
17 認兩造應補償與應受補償之姓名、金額詳如附表三所示，自
18 應由本院將原判決廢棄，並改判如主文第2、3項所示。

19 八、末按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；因共有物分割、經界
20 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
21 顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部
22 ；法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之判決，民事訴
23 訟法第78條、第80條之1及第87條第1項分別定有明文。查分
24 割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方
25 案較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定
26 適當之分割方法。本件上訴人起訴請求分割共有物，因兩造
27 均獲得利益，如僅由一造負擔，本院認為顯失公平，爰依兩
28 造就系爭土地應有部分之比例確定訴訟費用之負擔如判決如
29 主文第4項所示。

30 九、據上結論，本件上訴人上訴為有理由，依民事訴訟法第436
31 條之1第3項、450條、第385條第1項前段、第78條、第80條

之1，判決如主文。

中華民國 110 年 5 月 5 日

民事第二庭 審判長法官 林福來

法官 蘇正賢

法官 洪碧雀

以上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中華民國 110 年 5 月 5 日

書記官 林政良

附表一：兩造應有部分比例

編號	土地所有權人	應有部分比例
1.	上訴人葉月理	14分之1
2.	視同上訴人葉美玲（即葉美鈴）	14分之1
3.	視同上訴人家禾旺公司	14分之3
4.	視同上訴人葉加名	14分之8
5.	被上訴人許玉蘭	14分之1

附表二：兩造應有部分比例

編號	土地所有權人	應有部分比例
1.	上訴人葉月理	14分之1
2.	視同上訴人家禾旺公司	14分之4
3.	視同上訴人葉加名	14分之8
4.	被上訴人許玉蘭	14分之1

附表三：附圖二方案各共有人間相互找補金額

應受補償人暨金額	被上訴人許玉蘭

(續上頁)

01

應付補償人暨金額	
視同上訴人家禾旺公司	23,933元
上訴人葉月理	28,270元
視同上訴人葉加名	47,867元
合計	100,070元