

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度訴更一字第3號

原告 佳鄰資產管理有限公司

法定代理人 謝佳霖

訴訟代理人 鄭雅淑

被告 徐香

訴訟代理人 林福田

被告 徐錦堂

徐石豹

訴訟代理人 徐麗惠

被告 徐水生

徐偉仁即徐水德之承受訴訟人

徐丁來

徐林秀美

兼上四人共

同訴訟代理

人 徐建雄

被告 徐建鵬

王清法

徐其正

徐愛義

徐愛青

徐愛平

徐忠明

徐忠和

財政部國有財產署

01 0000000000000000  
02 法定代理人 曾國基  
03 訴訟代理人 黃耀光  
04 複代理人 王文文  
05 被告 徐坤鴻  
06 徐崑輝即徐振之繼承人  
07 0000000000000000  
08 許徐金快  
09 許毓仁  
10 許毓真  
11 謝淑珍  
12 許博讓  
13 許苑庭  
14 許勻瑄  
15 葉楊來好  
16 葉杏珍  
17 葉青郎  
18 0000000000000000  
19 葉青郡  
20 葉明珠  
21 林美秀  
22 林鉅富  
23 林美枝  
24 林美惠  
25 林鉅雄  
26 李伯娥  
27 李英瑞  
28 李英明  
29 葉太宗  
30 葉金昭  
31 陳素嫻

|    |                  |      |
|----|------------------|------|
| 01 |                  | 葉士瑋  |
| 02 |                  | 葉柏鋒  |
| 03 |                  | 葉若婕  |
| 04 |                  | 葉泰原  |
| 05 |                  | 施炳輝  |
| 06 | 兼 上 一 人          |      |
| 07 | 訴訟代理人            | 施美雲  |
| 08 | 被 告              | 施清健  |
| 09 |                  | 施美鳳  |
| 10 |                  | 施美雪  |
| 11 |                  | 許陳恨  |
| 12 |                  | 許憲呈  |
| 13 |                  | 許憲文  |
| 14 |                  | 許正融  |
| 15 |                  | 許憲佳  |
| 16 |                  | 鄭許藤  |
| 17 |                  | 陳許雪花 |
| 18 |                  | 徐劉玉女 |
| 19 |                  | 徐崑輝  |
| 20 |                  | 陳徐金桃 |
| 21 |                  | 徐桂枝  |
| 22 | 0000000000000000 |      |
| 23 | 0000000000000000 |      |
| 24 |                  | 徐崑檳  |
| 25 |                  | 徐蔡金鳳 |
| 26 |                  | 徐坤木  |
| 27 |                  | 徐秋霞  |
| 28 |                  | 徐秋珍  |
| 29 |                  | 張徐秋芬 |
| 30 |                  | 徐陳秀月 |
| 31 |                  | 徐榮宏  |

|    |                  |             |
|----|------------------|-------------|
| 01 | 0000000000000000 |             |
| 02 |                  | 徐鉦順         |
| 03 |                  | 徐慧玉         |
| 04 |                  | 王徐金月        |
| 05 |                  | 楊連壽         |
| 06 |                  | 楊頂牆         |
| 07 | 0000000000000000 |             |
| 08 |                  | 楊德為         |
| 09 |                  | 徐金蜜         |
| 10 |                  | 徐李月英        |
| 11 |                  | 徐綵蕙         |
| 12 |                  | 徐上傑         |
| 13 |                  | 陳徐流         |
| 14 |                  | 吳丕顯         |
| 15 |                  | 吳翰榮         |
| 16 |                  | 吳秀琴         |
| 17 |                  | 吳明鴻         |
| 18 | 0000000000000000 |             |
| 19 |                  | 蔡彩鳳         |
| 20 |                  | 徐麗淑         |
| 21 |                  | 徐翊源         |
| 22 |                  | 徐郁庭         |
| 23 |                  | 徐惠娟         |
| 24 | 0000000000000000 |             |
| 25 |                  | 吳徐玉雪        |
| 26 |                  | 徐玉修即徐清誥之繼承人 |
| 27 | 0000000000000000 |             |
| 28 | 0000000000000000 |             |
| 29 |                  | 鄭淑貞         |
| 30 | 0000000000000000 |             |
| 31 |                  | 鄭淑美         |

01 鄭景隆  
02 0000000000000000  
03 黃尤敏  
04 王鄭痛  
05 鄭翁幼琴  
06 鄭崑峯  
07 鄭淑鐘  
08 鄭銘衛  
09 0000000000000000  
10 鄭文生  
11 鄭文考  
12 陳冠奴即黃富傑之遺產管理人  
13 0000000000000000  
14 訴訟代理人 陳炎煌  
15 被 告 林瑞成律師即施金竹之遺產管理人  
16 0000000000000000  
17 張勝雄即張徐金燕之承受訴訟人  
18 0000000000000000  
19 0000000000000000  
20 張文太即張徐金燕之承受訴訟人  
21 0000000000000000  
22 張美姿即張徐金燕之承受訴訟人  
23 0000000000000000  
24 張美芳即張徐金燕之承受訴訟人  
25 0000000000000000  
26 許文進即許仁壽及許劉金蓮之承受訴訟人  
27 0000000000000000  
28 許文財即許仁壽及許劉金蓮之承受訴訟人  
29 0000000000000000  
30 許錦即許仁壽及許劉金蓮之承受訴訟人  
31 0000000000000000

01 許材即許仁壽及許劉金蓮之承受訴訟人

02 0000000000000000  
03 許美金即許仁壽及許劉金蓮之承受訴訟人

04 0000000000000000  
05 黃秀鳳即黃武雄之承受訴訟人

06 0000000000000000  
07 0000000000000000  
08 黃秀珠即黃武雄之承受訴訟人

09 0000000000000000  
10 黃明華即黃武雄之承受訴訟人

11 0000000000000000  
12 黃秀杏即黃武雄之承受訴訟人

13 00000 0000000000  
14 黃文賢即黃明章即黃武雄之承受訴訟人

15 0000000000000000  
16 陳明珠即陳勇男之承受訴訟人

17 0000000000000000  
18 陳明菁即陳勇男之承受訴訟人

19 0000000000000000  
20 0000000000000000  
21 陳沛緹即陳淑靜即陳勇男之承受訴訟人

22 0000000000000000  
23 陳明凱即陳勇男之承受訴訟人

24 0000000000000000  
25 徐林彩平即徐水德之承受訴訟人

26 0000000000000000  
27 徐宛庭即徐水德之承受訴訟人

28 0000000000000000  
29 陳水玉

30 上列當事人間請求分割共有物事件，經臺灣高等法院臺南分院發  
31 回審理，本院於民國110年8月30日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 附表一編號3所列 f ○○○ 等人應就徐振所遺坐落臺南市○○區  
03 ○○段000地號、權利範圍24分之1之土地，辦理繼承登記。

04 附表一編號4所列甲卯○○等人應就徐清誥所遺坐落臺南市○○  
05 區○○段000地號土地、權利範圍24分之1之土地，辦理繼承登  
06 記。

07 兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，分割如附圖  
08 （即臺南市歸仁地政事務所複丈日期民國108年11月5日土地複丈  
09 成果圖）及附表二所示。

10 兩造應提供補償及受補償金額如附表三所示。

11 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負  
12 擔。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
16 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當  
17 訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。查  
18 臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之原共有  
19 人紀昱廷、鄭錦淵、陳萬譽於本件更審前訴訟程序中，將系  
20 爭土地應有部分各144分之1，共計144分之3，移轉登記予佳  
21 鄰資產管理有限公司(下稱佳鄰資產公司)，有土地登記第一  
22 類謄本（訴字卷一第682頁）附卷可參，佳鄰資產公司已具  
23 狀聲請承當本件訴訟之原告，且經兩造同意，合於前揭規  
24 定，應予准許。

25 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟  
26 標的對於數人必須其原非當事人之人為當事人者，不在此  
27 限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。次按原告於  
28 判決確定前，得撤回訴之全部或一部，民事訴訟法第262條  
29 第1項前段亦有明定。經查：

30 (一)系爭土地登記之共有人徐振於日據時期昭和4年6月17日即民  
31 國（下未載明日據時期日本國年號者均為民國）18年6月17日

01 死亡，依日據時期「私產」繼承無第一順序直系卑親屬，則  
02 由第二順序配偶徐黃嫌繼承，其後徐黃嫌於39年1月30日死  
03 亡，徐黃嫌有第一順序繼承人，徐文杞、許徐米、徐文狀、  
04 徐文(女乖)、徐旺；長女張徐氏算於大正4年12月3日(4年12  
05 月3日)死亡，因無子女代位繼承而絕嗣。但本件原列養子張  
06 江海代位繼承，再查張江海為張徐氏算之配偶張大目於大正  
07 14年9月4日(14年9月4日)收養，然而張徐氏算，並未收養  
08 張江海，因此張江海並無代位繼承權，故其子女也當然無再  
09 轉繼承權，故原告請求撤回余景登(即張順福之遺產管理  
10 人)、張順永、張順吉、張順雄、黃張明枝、林張秀雲、張  
11 順得、張順來等人對本件之訴訟，自應准許。

12 (二)張林讓、張陳美人、張乙升、張茱榕、張明欽、張基長、張  
13 基旺、張基政、張麗淑等人對共有人張順福拋棄繼承在案，  
14 有本院家事法庭107年5月6日95年度繼字第602號函影本1件  
15 (訴字卷一第33頁)附卷可參；施王貴玉、施俐萍、施雯  
16 綺、施雯婷、施俊賢等人對被繼承人施金竹拋棄繼承在案，  
17 有臺灣高雄少年及家事法院(下稱高雄少家法院)家事法庭1  
18 07年4月9日、108年4月15日高少家美家司勵99司繼字第3242  
19 號函影本各1件(訴字卷一第35、536頁)附卷可查；鄒許秀  
20 汝、劉許秀鳳、廖許秀惠、許翊華(原姓名許秀慈)、許秀  
21 鈴等人也對被繼承人許玉筆拋棄繼承在案；徐吳美、徐宇  
22 謙、徐宇成、徐淑麗、徐淑琴等人對被繼承人徐明波拋棄繼  
23 承在案，有本院家事法庭107年5月3日南院武家壬86年度繼  
24 字第328號函、107年5月2日南院武家佑99年度司繼字第731  
25 號函影本1件(訴字卷一第65、67頁)附卷可參；故原告請  
26 求撤回前開人等之訴訟，經核與上開規定尚無不合，應予准  
27 許。

28 (三)系爭土地登記之共有人徐清誥之再轉繼承人黃富傑於103年7  
29 月30日死亡，黃富傑之繼承人黃尤敏拋棄繼承，有本院家事  
30 法庭107年5月4日南院武家厚103年度司繼字第2188、2432號  
31 函影本1件(訴字卷一第236頁)可考，並經本院107年度司



01 繼字第1674號裁定陳冠奴地政士為黃富傑之遺產管理人，於  
02 107年7月30日確定（訴字卷一第213-215頁）；以及共有人  
03 徐清誥之再轉繼承人尚有○○○，原告嗣後追加陳冠奴即黃  
04 富傑之遺產管理人、○○○為本件之共同被告，經核與上開  
05 規定尚無不合，應予准許。

06 (四)原共有人施金竹死亡後，因無人繼承，業經高雄少家法院10  
07 7年度司繼字第1794號裁定由林瑞成律師為施金竹之遺產管  
08 理人，於107年10月22日確定（訴字卷一第432-436頁），原  
09 告追加林瑞成律師即施金竹之遺產管理人為本件之共同被  
10 告，經核與上開規定尚無不合，應予准許。

11 三、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
12 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條  
13 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即  
14 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受  
15 訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴  
16 訟法第168條、第175條及第176條分別定有明文。經查：

17 (一)共有人徐水德於本案更審前訴訟程序中之107年11月8日死  
18 亡，嗣後徐水德就系爭土地之應有部分由被告徐偉仁以分割  
19 繼承為原因單獨取得所有，有系爭土地登記謄本附卷可參  
20 （訴字卷一第578頁），原告聲請由被告徐偉仁承受本件訴  
21 訟，經核與上開規定尚無不合，應予准許。

22 (二)共有人徐振之再轉繼承人張徐金燕於本案更審前訴訟程序  
23 中之108年6月20日死亡，繼承人為張勝雄、張文太、張美姿、  
24 張美芳等人，有個人戶籍資料查詢結果及其繼承系統表、繼  
25 承人與被繼承人戶籍謄本附卷可參（訴字卷一第602、696-7  
26 04頁），原告聲請由前開繼承人承受本件訴訟，依法應予准  
27 許。

28 (三)共有人徐振之再轉繼承人許仁壽於本案更審前訴訟程序  
29 中之108年6月15日死亡，繼承人為許文進、許劉金蓮、許錦、  
30 許杓、許美金、許文財等人，許劉金蓮復於109年10月7日死  
31 亡，繼承人為許文進、許錦、許杓、許美金、許文財等人，

有個人戶籍資料查詢結果及繼承系統表、繼承人與被繼承人戶籍謄本附卷可參（訴字卷一第604、696-700、706-716頁），原告聲請由前開繼承人承受本件訴訟，依法應予准許。

(四)共有人徐振之再轉繼承人黃武雄於本案更審前訴訟程序中之108年10月7日死亡，繼承人為黃秀鳳、黃明章、黃明華、黃秀珠、黃秀杏等人，黃明章復於109年11月27日死亡，繼承人為黃文賢，有個人戶籍資料查詢結果及繼承系統表、繼承人與被繼承人戶籍謄本附卷可參（訴字卷二第89、107至121、615、19-627頁），原告聲請由前開繼承人承受本件訴訟，依法應予准許。

(五)共有人徐振之再轉繼承人陳勇男於本案繫屬後之109年2月15日死亡，繼承人為陳明珠、陳明菁、陳淑靜、陳明凱等人，有本院查詢個人基本資料查詢結果及原告提出之繼承系統表、戶籍謄本各1件附卷可參（見訴字卷二第153、159-173頁），原告聲請由上開繼承人承受本件訴訟，經核與上開規定尚無不合，應予准許。

四、除被告K○、F○○、C○○、B○○、陳冠奴即黃富傑之遺產管理人、林瑞成律師即施金竹之遺產管理人外之其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核均無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

## 貳、實體方面

一、原告主張：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或契約定有不分割期限之情形，亦無分管協議。兩造無法協議決定分割方法，為使兩造日後就系爭土地之經濟利用順利，原告爰依民法第823條第1項規定，請求按附圖即臺南市歸仁地政事務所（下稱歸仁地政）複丈日期108年11月5日複丈成果圖（惟圖中編號2、7、9之記載應更正如附表二所示）及附表二所示方案分割系爭土地等語。並聲明：（一）附表一編號3所列 f○○

○等人應就徐振所遺坐落系爭土地，權利範圍24分之1部分土地辦理繼承登記。(二)附表一編號4所列甲卯○○等應就徐清誥所遺坐落系爭土地，權利範圍24分之1部分土地辦理繼承登記。(三)請准予分割系爭土地，分割方法如原告所提之附圖、附表二所示，並按附表三所示金額由兩造互為找補。

二、被告則以：(一)被告 a○○、宇○○、財政部國有財產署、Q○○、K○均同意原告所提之分割方案；(二)被告許文進、許劉金蓮、許錦、許矜、許美金、許文財等對於分割方案並無意見，請求法院依職權逕為處理；(三)被告林瑞成律師即施金竹遺產管理人、陳冠奴即黃富傑之遺產管理人、F○○、C○○、B○○則表示維持更審前判決所示之分割方案；(四)被告丑○○、辰○○、寅○○、卯○○、巳○○、壬○○、子○○、癸○○、x○○、甲己○○、陳素嫻、甲乙○○、甲丙○○（下稱被告丑○○等13人）則以如依原告方案分得土地之換算持分面積太小，無法利用，故不同意原告所提之方案，且不願與他共有人維持共有。希望能拆除其上之房屋、車庫，並將所持有之土地部分以市價出售予他共有人或將系爭土地全部變價拍賣。(五)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文；又按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院69年台上字第1134號判例意旨參照）。經查：系爭土地

01 登記謄本登記所有權人徐振已於18年6月17日死亡，應由如  
02 附表一編號3所示 f ○○○等人繼承，有徐振除戶謄本、繼  
03 承系統表及全體繼承人戶籍謄本在卷可憑（見南司簡調卷第  
04 47-407頁、訴字卷一第696-716頁）；系爭土地登記謄本登  
05 記所有權人徐清皓已於29年5月16日死亡，應由如附表一編  
06 號4所示甲卯○○等13人繼承，有徐清皓除戶謄本、繼承系  
07 統表及全體繼承人戶籍謄本在卷可憑（見南司簡調卷第409-  
08 447頁、訴字卷二第411-423頁）。是系爭土地原登記共有人  
09 徐振、徐清皓死亡後，本應由前開被告等人繼承，然其等迄  
10 今均未就被繼承人所遺系爭土地之應有部分辦理繼承登記，  
11 依照前揭說明，原告為分割系爭土地，而請求如附表一編號  
12 3所示之被告 f ○○○等人就徐振之部分辦理繼承登記、如  
13 附表一編號4所示之甲卯○○等人就徐清皓之部分辦理繼承  
14 登記，於法相合，均應准許。

15 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
16 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  
17 此限，民法第823條第1項定有明文。經查：系爭土地之面積  
18 及兩造之應有部分各如附表一所示，使用分區及使用地類別  
19 為鄉村區乙種建築用地等情，有系爭土地登記謄本在卷可查  
20 （見南司簡調卷第33-43頁），復為到庭之被告所不爭執，  
21 且兩造均未提出系爭土地定有不分割之特約，而系爭土地經  
22 查亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造就分割之方法  
23 不能為一致之協議。從而，原告依上開法條之規定，請求分  
24 割系爭土地，確屬可採，應予准許。

25 (三)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能  
26 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  
27 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、  
28 以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困  
29 難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難  
30 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一  
31 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1至2項定有明文。又按法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為公平決定（最高法院110年度台上字第1641號、109年度台上字第2758號判決意旨參照）。經查：

1.系爭土地西側臨七甲一街、北側臨七甲三街，均可對外通行，南側僅鄰私人土地，東側與同段112地號土地間有一私設巷道，然該巷道底並無通路（即死巷），系爭土地中間有南北向之七甲三街72巷（寬約2公尺，亦為死巷）貫穿其中，系爭土地於72巷以西之使用現況由北往南依序為：由被告亥○○種植檸檬樹、被告K○種植芒果樹、空地、門牌號碼七甲一街182號之房屋、七甲一街180號房屋、空地；72巷以東之使用現況由北往南依序為：空地、鐵皮石棉瓦屋1棟、被告徐昆輝與徐昆鴻所有使用之門牌號碼七甲三街72巷7號樓房2棟、被告F○○、宇○○、D○○○分別所有之鐵皮石棉瓦平房共3間、被告D○○○、F○○分別所有之門牌號碼七甲三街72巷15號、17號樓房各1棟、被告G○○所有之門牌號碼七甲三街72巷19號紅瓦磚造平房，上開建物之位置及面積各詳如歸仁地政複丈日期107年7月20日土地複丈成果圖所示（訴字卷一第242頁），業經本院於更審前訴訟程序中會同兩造及歸仁地政至現場勘測屬實，並製有勘驗測量筆錄、現場圖、空照圖及土地複丈成果圖各1份在卷（訴字卷一第179-187頁）可查，應可認定為真。

2.原告所提如附圖及附表二所示之分割方案，將系爭土地大致上按照兩造使用現況及建物坐落基地範圍為分割，保留被告徐昆輝、徐昆鴻、F○○、宇○○、D○○○、G○○所使用之建物完整性，有利於前開建物使用之經濟效益，又觀兩造所分得之土地均有臨路而得以經由七甲三街72巷通往七甲三街，也有利於分割後各筆土地整體利用，且被告a○○、宇○○、F○○、C○○、B○○、財政部國有財產署、Q○○、陳冠奴即黃富傑之遺產管理人、K○均同意採行此方

案，符合前開共有人之意願。是本院綜合斟酌兩造使用系爭土地之現況及位置、兩造應有部分比例所占之面積與其等各自之意願、系爭土地面臨道路情況、各人分得部分尚稱方正完整，並兼顧各共有人分得部分之通行便利及斟酌各共有人的意願、分割後之經濟效用及公共利益等因素，認原告所主張如附圖及附表二所示分割方案，符合系爭土地分割之整體效益及兼顧共有人全體之利益，尚稱公平允適，因此採為本件之分割方法，並依此將系爭土地分割為如主文第三項所示。

3.被告丑○○等13人雖不同意前開分割方案，辯稱分得面積太小，無法利用，且不願與他共有人維持共有，希望能將系爭土地全部變價拍賣等語。惟查前開被告均為系爭土地原共有人徐振之繼承人，與徐振之其餘繼承人間就系爭土地應有部分為共同共有狀態，在尚未分割為分別共有前，被告丑○○等13人亦無法與徐振之其餘繼承人區隔而就分割後之部分單獨取得所有權或單獨以金錢補償其13人，是被告丑○○等13人前開所辯，尚非可採。

(四)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。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102年度台上字第101號判決意旨參照）。經查，附圖及附表二所示方案，係大致依據兩造現占有位置而分割，然如附表三應受補償人欄所示之被告地○○○等人並未按照原有持份分配到相等之土地面積，是兩造受分配之附圖及附表二所示方案，依地形、臨路情形、道路寬

度等因素，價值並非全然相同。經本院更審前委託尚承不動產估價師事務所鑑定結果，該事務所進行一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用情況下，並採用比較法及土地開發分析法推估比準地價格，復以比準地價格為基礎，考量個別條件差異程度，進行調整、修正推估而得各筆土地之價格，據以計算差額找補，製有109年3月11日估價報告書（證物外放）可憑，本件分割方案之相互補償金額鑑定如前開估價報告書第6至7頁所示，上開鑑價過程尚屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事等其他一切情狀，認上開鑑定報告，應堪採信。而原告就附圖所示分割方案之各共有人找補金額係以前開估價報告書所載之鑑定價格為基準加以調整如附表三所示，被告a○○、宇○○、F○○、C○○、Q○○、陳冠玟即黃富傑之遺產管理人、K○、財政部國有財產署、林瑞成律師即施金竹之遺產管理人、許文進等人亦同意依附表三所示金額為找補（訴字卷二第332-333、394頁），應認附表三所示之找補金額尚屬合理而可採。

四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割，又本院審酌系爭土地之現有使用狀況、位置、兩造分割之利益及意願等一切情狀，認如附圖及附表二所示之分割方案符合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、公允之分割方法，從而，原告本於共有人之資格，起訴請求就系爭土地予以分割，即屬正當，應予准許，本院因而准分割系爭土地如附圖及附表二所示。又因分割後部分被告分得之土地價值不及原應有部分，故如附表三所示之應提供補償人應各補償如附表三所示之金額予附表三所示之應受補償人，爰判決如主文第4項所示。

五、因共有物分割、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。查

系爭土地因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本件訴訟費用由兩造按如附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔，應較適當，爰判決如主文第5項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造所提出其餘攻擊及防禦方法，經核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 110 年 9 月 13 日  
民事第三庭 法 官 施介元

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 9 月 16 日  
書記官 曾怡嘉

附表一：共有人應有部分比例及訴訟費用負擔比例表

| 分割土地範圍：臺南市○○區○○段000地號土地(面積2,803平方公尺) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           | 訴訟費用負擔比例 |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------|
| 編號                                   | 共有人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 應有部分      |          |
| 1                                    | K○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3分之1      | 33%      |
| 2                                    | a○○                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 24分之1     | 4%       |
| 3                                    | 徐振之再轉繼承人：<br>f○○○、j○○、k○○、甲申○○、h○○、i○○、d○○、甲庚○○○、y○○、甲乙○○、甲丙○○、z○○、丑○○、辰○○、寅○○、卯○○、巳○○、壬○○、子○○、癸○○、甲甲○○、x○○、r○○、w○○、甲丁○○、甲戊○○、甲己○○、林瑞成律師即施金竹遺產管理人、申○○、午○○、戌○○、酉○○、未○○、g○○、m○○、l○○、e○○、n○○、甲巳○○、s○○○、X○○○、M○○、p○○○、L○○、N○○、Z○○○、黃○○、A○○、I○○、H○○、c○○○、P○○○、V○○、U○○、Y○○、甲○○○、張勝雄、張文太、張美姿、張美芳、t○○○、u○○、v○○、E○○、許文進、許劉金 | 公同共有24分之1 | 4%       |



|    |                                                                                                                                                       |           |     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|
|    | 蓮、許錦、許鈴、許美金、許文財、宙○○○、W○○、天○○、黃秀鳳、黃文賢、黃明華、黃秀珠、黃秀杏、q○○、丁○○、辛○○、戊○○、己○○、甲辛○○、b○○、F○○、G○○、D○○○、O○○、J○○、Q○○、地○○○、陳明凱、陳明珠、陳明菁、陳淑靜、庚○○○、徐水德、徐玉修、徐偉仁、徐林彩平、徐宛庭 |           |     |
| 4  | 徐清誥之再轉繼承人：<br>甲卯○○、甲寅○○、甲午○○、陳冠奴即黃富傑遺產管理人、黃尤敏、丙○○、甲子○○○、甲丑○○、甲辰○○、甲未○○、甲壬○○、甲癸○○、o○○                                                                  | 公同共有24分之1 | 4%  |
| 5  | 地○○                                                                                                                                                   | 192分之1    | 1%  |
| 6  | 宇○○                                                                                                                                                   | 48分之1     | 2%  |
| 7  | 亥○○                                                                                                                                                   | 12分之1     | 8%  |
| 8  | F○○                                                                                                                                                   | 384分之1    | 1%  |
| 9  | G○○                                                                                                                                                   | 1152分之35  | 3%  |
| 10 | 乙○○                                                                                                                                                   | 48分之1     | 2%  |
| 11 | 玄○○                                                                                                                                                   | 48分之1     | 2%  |
| 12 | T○○                                                                                                                                                   | 36分之1     | 3%  |
| 13 | S○○                                                                                                                                                   | 36分之1     | 3%  |
| 14 | R○○                                                                                                                                                   | 144分之4    | 3%  |
| 15 | C○○                                                                                                                                                   | 48分之1     | 2%  |
| 16 | B○○                                                                                                                                                   | 48分之1     | 2%  |
| 17 | 中華民國                                                                                                                                                  | 6分之1      | 16% |
| 18 | A○○                                                                                                                                                   | 96分之1     | 1%  |
| 19 | D○○○                                                                                                                                                  | 576分之11   | 2%  |
| 20 | M○○                                                                                                                                                   | 96分之1     | 1%  |
| 21 | 徐偉仁                                                                                                                                                   | 192分之1    | 1%  |
| 22 | 佳鄰資產管理有限公司                                                                                                                                            | 144分之3    | 2%  |

## 附表二：分割方案

| 附圖分得位置及面積     | 分得人 | 權利範圍     |
|---------------|-----|----------|
| 編號1 (386平方公尺) | a○○ | 應有部分3分之1 |
|               | 乙○○ | 應有部分6分之1 |

|                |             |                     |
|----------------|-------------|---------------------|
|                | B○○         | 應有部分6分之1            |
|                | 玄○○         | 應有部分6分之1            |
|                | C○○         | 應有部分6分之1            |
| 編號2 (152平方公尺)  | 佳鄰資產管理有限公司  | 單獨取得所有              |
| 編號3 (140平方公尺)  | 宇○○         | 應有部分14000分之6389     |
|                | 亥○○         | 應有部分14000分之7611     |
| 編號4 (174平方公尺)  | T○○         | 應有部分3分之1            |
|                | S○○         | 應有部分3分之1            |
|                | R○○         | 應有部分3分之1            |
| 編號5 (376平方公尺)  | K○          | 單獨取得所有              |
| 編號6 (75平方公尺)   | K○          | 單獨取得所有              |
| 編號7 (121平方公尺)  | G○○         | 單獨取得所有              |
| 編號8 (203平方公尺)  | A○○         | 應有部分20300分之11353    |
|                | 亥○○         | 應有部分20300分之714      |
|                | K○          | 應有部分20300分之8233     |
| 編號9 (178平方公尺)  | M○○         | 應有部分17800分之8902     |
|                | 亥○○         | 應有部分17800分之714      |
|                | K○          | 應有部分17800分之8184     |
| 編號10 (286平方公尺) | D○○○        | 應有部分28600分之5988     |
|                | 徐偉仁         | 應有部分28600分之622      |
|                | 亥○○         | 應有部分28600分之1229     |
|                | K○          | 應有部分28600分之10810    |
|                | 如附表一編號3所示 f | 公司共有應有部分28600分之9951 |
|                | ○○○等人       |                     |
| 編號11 (297平方公尺) | F○○         | 應有部分29700分之1118     |
|                | G○○         | 應有部分29700分之7256     |
|                | 徐偉仁         | 應有部分29700分之622      |
|                | 亥○○         | 應有部分29700分之9634     |
|                | K○          | 應有部分29700分之7326     |
|                |             |                     |

(續上頁)

01

|               |                                    |                 |
|---------------|------------------------------------|-----------------|
|               | 地○○                                | 應有部分29700分之1244 |
|               | T○○                                | 應有部分29700分之834  |
|               | S○○                                | 應有部分29700分之833  |
|               | R○○                                | 應有部分29700分之833  |
| 編號12（128平方公尺） | 由附圖編號1至11取得人按取得土地面積之比例維持共有（備註：道路）  |                 |
| 編號13（287平方公尺） | 由附圖編號1 至11取得人按取得土地面積之比例維持共有（備註：道路） |                 |
| 合計：2803平方公尺   |                                    |                 |

02

## 附表三：補償金額表

03

| 附表三：附圖及附表二方案共有人間應找補金額(單位：新臺幣 元) |                             |                                |        |        |            |        |            |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------|--------|------------|--------|------------|
| 受補償人<br>應補償人                    | 如附表一編號3所示○○○等<br>人 (徐振之繼承人) | 如附表一編號4所示甲卯○○○等<br>人 (徐清詒之繼承人) | 地○○    | 亥○○    | 中華民國       | 徐偉仁    | 合計         |
| K○                              | 726                         | 25,911                         | 91     | 744    | 103,645    | 91     | 131,208    |
| a○○                             | 5,817                       | 207,650                        | 725    | 5,957  | 830,600    | 725    | 1,051,474  |
| 宇○○                             | 2,721                       | 97,117                         | 339    | 2,786  | 388,472    | 339    | 491,774    |
| F○○                             | 864                         | 30,856                         | 107    | 886    | 123,422    | 107    | 156,242    |
| G○○                             | 22,474                      | 802,178                        | 2,801  | 23,014 | 3,208,724  | 2,801  | 4,061,992  |
| 乙○○                             | 2,905                       | 103,689                        | 362    | 2,975  | 414,748    | 362    | 525,041    |
| 亥○○                             | 2,905                       | 103,689                        | 362    | 2,975  | 414,748    | 362    | 525,041    |
| T○○                             | 40                          | 1,424                          | 5      | 41     | 5,695      | 5      | 7,210      |
| S○○                             | 40                          | 1,424                          | 5      | 41     | 5,695      | 5      | 7,210      |
| R○○                             | 40                          | 1,424                          | 5      | 41     | 5,695      | 5      | 7,210      |
| C○○                             | 2,905                       | 103,689                        | 362    | 2,975  | 414,748    | 362    | 525,041    |
| B○○                             | 2,905                       | 103,689                        | 362    | 2,975  | 414,748    | 362    | 525,041    |
| A○○                             | 15,945                      | 569,159                        | 1,987  | 16,330 | 2,276,644  | 1,987  | 2,882,052  |
| D○○○                            | 2,356                       | 84,099                         | 293    | 2,412  | 336,397    | 293    | 425,850    |
| M○○                             | 11,474                      | 409,564                        | 1,430  | 11,750 | 1,638,257  | 1,430  | 2,073,905  |
| 佳鄰資產管理有限公司                      | 19,466                      | 694,784                        | 2,427  | 19,933 | 2,779,145  | 2,427  | 3,518,182  |
| 合計                              | 93,583                      | 3,340,346                      | 11,663 | 95,835 | 13,361,383 | 11,663 | 16,914,473 |

04

="gripWrapper"&gt;