

臺灣臺南地方法院民事判決

110年度重訴字第324號

原告 陳冠奴即葉明得之遺產管理人

兼訴訟代理人 黃雅婷

上列二人共同

訴訟代理人 陳炎煌

被告 陳文周

葉聰霖

訴訟代理人 葉家豪

張文嘉律師

複代理人 張廷宇律師

被告 葉秋華

訴訟代理人 葉秋燕

被告 劉世杰

沈振銘

陳鈺欣

葉江水

葉金昌 住○○市○○區○○街000巷0號

葉秀美 住○○市○○區○○街000巷00號

葉美娟 住○○市○○區○○路000巷00號0樓

兼上四人共同

訴訟代理人 葉金土

01 被 告 葉正樹
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 葉正義
05 0000000000000000
06 葉瑞雲
07 0000000000000000
08 葉炳聰
09 0000000000000000
10 訴 訟 代 理 人 葉 騏 嘉
11 被 告 謝 榮 俊
12 王 葉 水 治
13 葉 勝 義
14 葉 佳 宏
15 周 瑞 珠
16 葉 虹 鈺
17 葉 菁 萍
18 劉 清 桂
19 葉 孟 書
20 葉 哲 璋
21 葉 素 秋
22 林 靖 容
23 林 文 龍
24 林 敬 峰
25 林 呈 翰
26 蔡 葉 梅 英
27 葉 弘 彬
28 葉 世 耀
29 0000000000000000
30 葉 雀 燕
31 葉 雀 惠

01 訴 訟 代 理 人 林 茂 雄
02 被 告 葉 雀 娟

03 葉 晉 祥

04 0000000000000000

05 葉 晉 青

06 0000000000000000

07 葉 美 華

08 葉 保 鐘

09 陳 秀 和

10 葉 文 川

11 0000000000000000

12 周 葉 秀 豐

13 陳 文 周

14 陳 榮 本

15 0000000000000000

16 訴 訟 代 理 人 陳 郁 菁 住 同 上

17 被 告 陳 子 敬 住 〇〇 市 〇〇 區 〇〇 〇 路 〇 段 〇〇 巷 〇〇

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 法 定 代 理 人 陳 嘉 樺

21 被 告 林 美 英

22 葉 宗 龍

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 李 怡 真

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 葉 琇 玲

30 葉 安 佑

31 葉 楠 宗

01	葉琇華
02	葉盟財
03	葉盟進
04	林葉味秀
05	葉味珠
06	葉錦設
07	葉錦桂
08	甘英珠
09	0000000000000000
10	0000000000000000
11	甘英惠
12	甘明昌
13	甘峻宇
14	葉松煌
15	0000000000000000
16	葉美言
17	郭葉麗琴
18	0000000000000000
19	陳柏翔
20	陳麒豪
21	陳小曼
22	0000000000000000
23	葉逸芝
24	葉玉理
25	葉昭民
26	0000000000000000
27	葉貞奴
28	0000000000000000
29	0000000000000000
30	蔡主在
31	0000000000000000

01 0000000000000000

02 楊子儀

03 楊清媗

04 0000000000000000

05 林佑駿

06 林致璋

07 林玉婷

08 楊瑛滿

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 楊頂祥

12 0000000000000000

13 法定代理人 楊文豪

14 被 告 楊偉欽

15 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國115年1月13日
16 言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 如附表一編號1所示之被告應就被繼承人葉金德所有坐落臺南市
19 ○○區○○○段○○○地號土地（權利範圍二十分之一），辦理
20 繼承登記。

21 如附表一編號2所示之被告應就被繼承人葉金枝所有坐落臺南市
22 ○○區○○○段○○○地號土地（權利範圍四十分之一），辦理
23 繼承登記。

24 如附表一編號3所示之被告應就被繼承人陳金龍所有坐落臺南市
25 ○○區○○○段○○○地號土地（權利範圍六十分之一），辦理
26 繼承登記。

27 如附表一編號4所示之被告應就被繼承人葉明風所有坐落臺南市
28 ○○區○○○段○○○地號土地（權利範圍四十分之一），辦理
29 繼承登記。

30 如附表一編號5所示之被告應就被繼承人葉明鐘所有坐落臺南市
31 ○○區○○○段○○○地號土地（權利範圍四十分之一），辦理

01 繼承登記。
02 兩造共有坐落臺南市○○區○○○段○○○地號土地，面積二五
03 五六平方公尺，應分割如臺南市歸仁地政事務所民國一一四年八
04 月十二日法囑土地字第三三〇號土地複丈成果圖即附圖一所示之
05 分割方案：其中如附圖一所示編號1部分之土地（面積九九九平
06 方公尺），分歸原告黃雅婷取得；如附圖一所示編號2部分之土
07 地（面積八五平方公尺），分歸被告沈振銘取得；如附圖一所示
08 編號3部分之土地（面積八五平方公尺），分歸被告陳鈺欣取
09 得；如附圖一所示編號4部分之土地（面積七六平方公尺），分
10 歸被告葉秋華取得；如附圖一所示編號5部分之土地（面積七六
11 平方公尺），分歸被告葉江水、葉金土、葉金昌、葉秀美、葉美
12 娟取得，並各按應有部分五分之一之比例保持共有；如附圖一所
13 示編號6部分之土地（面積一〇九平方公尺），分歸如附表一編
14 號24所示之被告取得，並保持共同共有；如附圖一所示編號7部
15 分之土地（面積一〇九平方公尺），分歸被告謝榮俊取得；如附
16 圖一所示編號8部分之土地（面積三三五平方公尺），分歸被告
17 葉聰霖取得；如附圖一所示編號9部分之土地（面積三六平方公
18 尺），分歸被告葉炳聰取得；如附圖一所示編號10部分之土地
19 （面積四六平方公尺），分歸被告劉世杰取得；如附圖一所示編
20 號11部分之土地（面積一〇五平方公尺），分歸被告葉瑞雲取
21 得；如附圖一所示編號12部分之土地（面積四九五平方公尺），
22 分歸如附表二所示之被告取得，並按附表二所示之應有部分比例
23 保持共有。

24 兩造間應為補償及應受補償之金額如附件所示。

25 訴訟費用由兩造各按如附表一所示之應有部分比例負擔。

26 事實及理由

27 壹、程序部分：

28 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
29 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
30 至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
31 即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；又聲明

01 承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民
02 事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。是
03 查：

- 04 (一)坐落臺南市○○區○○○段000地號土地（下稱系爭土地）
05 之原共有人葉豐成於訴訟繫屬中之民國111年6月24日死亡，
06 其就系爭土地之應有部分已由其繼承人葉貞奴於111年8月19
07 日辦理繼承登記完成，原告遂於112年3月29日具狀聲請由葉
08 豐成之繼承人葉貞奴為承受訴訟人續行訴訟（見本院卷一第
09 431頁），有系爭土地第三類登記謄本在卷可稽（見本院卷
10 二第433至435頁），並經本院送達於他造，揆諸上揭法條規
11 定，葉豐成部分之訴訟，即由被告葉貞奴承受訴訟。
- 12 (二)系爭土地之原共有人葉長波於訴訟繫屬中之111年10月5日死
13 亡，其繼承人為其兄弟姊妹即被告王葉水治、葉勝義、葉素
14 秋等人，原告遂於112年5月25日具狀聲請被告王葉水治、葉
15 勝義、葉素秋等人承受訴訟（見本院卷二第27頁），並經本
16 院送達於他造，揆諸上揭法條規定，葉長波部分之訴訟，即
17 由其繼承人即上開被告承受訴訟。
- 18 (三)系爭土地之原共有人楊陳秀慧於訴訟繫屬中之112年8月5日
19 死亡，其繼承人或再轉繼承人為楊瑛滿、楊頂祥、楊偉欽、
20 楊子儀、楊清煊、蔡主在、林佑駿、林致瑋、林玉婷等人，
21 有楊陳秀慧暨其繼承人之除戶謄本、戶籍謄本及繼承系統表
22 在卷可稽（見本院卷二第141至165頁）。原告遂於112年11
23 月17日具狀聲請楊陳秀慧之繼承人即被告楊瑛滿、楊頂祥、
24 楊偉欽、楊子儀、楊清煊、蔡主在、林佑駿、林致瑋、林玉
25 婷等人承受訴訟（見本院卷二第139頁），並經本院送達於
26 他造，揆諸上揭法條規定，楊陳秀慧部分之訴訟，即由其繼
27 承人即上開被告承受訴訟。
- 28 (四)系爭土地之原共有人葉卓金花於訴訟繫屬中之112年12月26
29 日死亡，其就系爭土地之潛在應有部分已由其繼承人葉雀惠
30 於113年5月16日辦理繼承登記完成，原告遂於113年8月19日
31 具狀聲請由葉卓金花之繼承人葉雀惠為承受訴訟人續行訴訟

01 (見本院卷二第347頁)，有葉卓金花暨其繼承人之除戶謄
02 本、戶籍謄本及繼承系統表、系爭土地謄本在卷可稽(見本
03 院卷二第233至249、349至351頁)，並經本院送達於他造，
04 揆諸上揭法條規定，葉卓金花部分之訴訟，即由被告葉雀惠
05 承受訴訟。

06 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
07 於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。又
08 按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受
09 人者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項亦有明定。查被
10 告葉秋華於訴訟繫屬中將其所有土地之應有部分移轉予葉秋
11 燕，並於115年1月22日完成移轉登記，有土地登記第一類謄
12 本在卷可考(見本院卷三第293頁)，然未據聲明承當訴
13 訟，是葉秋華仍列為本件當事人，惟依前開規定，對其判決
14 效力亦及於受移轉人即葉秋燕。

15 三、被告陳文周、葉聰霖、葉秋華、劉世杰、陳鈺欣、葉江水、
16 葉金昌、葉秀美、葉美娟、葉金土、葉瑞雲、葉炳聰、謝榮
17 俊、葉盟進、陳柏翔、葉貞姩以外之被告經合法通知，未於
18 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列
19 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體部分：

21 一、原告起訴主張：緣系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表
22 一所示，系爭土地並無不得分割之契約，使用目的亦無不能
23 分割之情形，又兩造無法協議分割，故請求裁判分割。原告
24 主張依臺南市歸仁地政事務所114年8月12日法囑土地字第33
25 0號土地複丈成果圖即附圖一所示之方案分割系爭土地，由
26 原告黃雅婷取得附圖一所示編號1部分之土地，由被告沈振
27 銘取得附圖一所示編號2部分之土地，由被告陳鈺欣取得附
28 圖一所示編號3部分之土地，由被告葉秋華取得附圖一所示
29 編號4部分之土地，由被告葉江水、葉金土、葉金昌、葉秀
30 美、葉美娟取得附圖一所示編號5部分之土地，並各按應有
31 部分5分之1之比例保持共有，由附表一編號24所示之被告取

01 得附圖一所示編號6部分之土地，並保持共同共有，由被告
02 謝榮俊取得附圖一所示編號7部分之土地，由被告葉聰霖取
03 得附圖一所示編號8部分之土地，由被告葉炳聰取得附圖一
04 所示編號9部分之土地，由被告劉世杰取得附圖一所示編號1
05 0部分之土地，由被告葉瑞雲取得附圖一所示編號11部分之
06 土地，由附表二所示之被告取得附圖一所示編號12部分之土
07 地，並依附表二所示之應有部分比例保持共有，並由分得土
08 地面積較多之被告以金錢補償未受分配或不能按其應有部分
09 受分配之被告。又系爭土地之原共有人之一葉金德、葉金
10 枝、陳金龍、葉明風、葉明鐘已死亡，因此請求係屬其等之
11 繼承人之被告分別辦理繼承登記，以利後續分割。並聲明：
12 如主文第1至7項所示。

13 二、被告方面：

14 (一)被告葉聰霖表示：同意原告之分割方案等語。

15 (二)被告葉秋華表示：對原告之分割方案無意見，如須拆除建
16 物，應由原告負擔費用等語。

17 (三)被告葉炳聰、謝榮俊、陳榮本、甘英惠、葉昭民、陳柏翔表
18 示：就原告方案無意見等語。

19 (四)被告葉玉理表示：希望分得土地等語。

20 (五)被告陳秀和、周葉秀豐表示：其等均希望實質分到土地，系
21 爭土地上有其等共有之門牌號碼臺南市○○區○○○路0段0
22 00巷00號之建物，希望盡量保持上開建物之完整，避免割裂
23 目前居住現況，且無須增加持有面積，如須拆除建物，應由
24 原告負擔費用等語。

25 (六)被告陳子敬表示：希望可以分得方形土地等語。

26 (七)被告沈振銘、陳鈺欣表示：除同上揭被告陳秀和、周葉秀豐
27 表示外，被告沈振銘、陳鈺欣分別取得附圖一所示編號2、3
28 之土地，惟永雋不動產估價師事務所之估價報告將該土地單
29 價估為每平方公尺新臺幣（下同）30,800元，顯屬過高。因
30 111年11月拍賣同地段、相鄰，面積為112平方公尺之532-4
31 地號土地，該地鑑價僅為1,700,000元，該地位於歸仁區鄉

01 間巷弄，難認兩年間土地價格即有逾倍漲幅，足見該估價書
02 之估價不合理，又該估價書於差異分析中將附圖一編號2、3
03 土地列為「近長方形」且調整率為0%，然該等土地實際上均
04 含畸零不整部分；另其袋地計價所依據之92年間研究報告，
05 且係針對「繁榮街道」所為，是否符合現況及適用於系爭土
06 地，均有疑義，是其等均無法認同系爭估價書之估價結果等
07 語。

08 (八)被告葉金土、葉江水、葉金昌、葉秀美、葉美娟表示：其等
09 均希望實質分到土地，且大家都有路通行等語。

10 (九)被告葉雀惠表示：希望分得土地，其母親葉卓金花的部分和
11 被告葉雀惠的部分希望合併分在一起，對於鑑價後增減差異
12 有意見，希望提出新的分割方案等語。

13 (十)被告葉瑞雲表示：系爭土地上有其門牌號碼為臺南市○○區
14 ○○○路0段000巷00號之建物，即臺南市歸仁地政事務所11
15 1年7月15日法囑土地字第375號土地複丈成果圖即附圖二編
16 號E所示之建物等語。

17 (十一)被告劉世杰表示：附圖一編號4上方凸出之土地應分配予其
18 所有，且其所有之建物位於附圖二編號M之位置，原告所提
19 之分割線緊貼其建物，下方有化糞池及廚房污水管線，恐影
20 響建物及管線使用，建議將該分割線向南側平移，以避免拆
21 及其建物及相關設施等語。

22 (十二)被告謝榮俊表示：系爭土地上之建物均為未辦保存登記之建
23 物，如順利完成分割，於後續整地開設道路時，部分建物也
24 會拆除，是本件不應將上開全部建物納入考量，爰應以被告
25 葉聰霖提出之分割方案為基準方案等語。

26 (十三)被告葉貞奴表示：其本來有分得土地，但新的方案沒有分得
27 土地等語。

28 (十四)被告陳文周、蔡葉梅英、陳小曼、葉盟進前雖曾於言詞辯論
29 期日到庭，惟未表示意見，亦未提出書狀作任何聲明、陳
30 述。

31 (十五)其餘被告則未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

01 或陳述。

02 三、本院之判斷：

03 (一)原告請求被告為繼承登記部分：

04 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
05 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
06 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物乃係直接對共
07 有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之
08 共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人自非
09 先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被告之情
10 形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之
11 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
12 登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共
13 有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事庭會議
14 決議、70年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。

15 2.查系爭土地現登記之共有人葉金德、葉金枝、陳金龍、葉明
16 風、葉明鐘等人，其中葉金德係於86年6月27日死亡，葉金
17 枝係於110年1月14日死亡，陳金龍係於67年3月25日死亡，
18 葉明風係於92年4月11日死亡，葉明鐘係於98年11月4日死
19 亡，有葉金德及陳金龍之舊戶籍登記簿、葉金枝、葉明風及
20 葉明鐘之除戶謄本在卷可查（見調字卷第87、175、197、26
21 9頁、本院卷一第61頁），其等均已死亡，而其繼承人即各
22 如附表一編號1至5之被告全體均尚未辦妥系爭土地之繼承登
23 記，有系爭土地登記第三類謄本在卷可參（見本院卷三第69
24 至93頁），是原告請求如附表一編號1至5之被告於系爭土地
25 分割前，分別就其等繼承取得其被繼承人葉金德、葉金枝、
26 陳金龍、葉明風、葉明鐘等人所有系爭土地各如附表一所示
27 應有部分辦理繼承登記，即屬有據，應予准許，爰判決如主
28 文第1至5項所示。

29 (二)系爭土地之分割方法：

30 1.次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
31 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限

01 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之；
02 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
03 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分
04 配，民法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明
05 文。故共有物依其使用目的並非不能分割，而又未有不分割
06 之期約者，各共有人自得隨時請求分割（最高法院19年上字
07 第1853號判決意旨參照）。查系爭土地為兩造所共有，面積
08 2,556平方公尺、地目建、使用分區為鄉村區、使用地類別
09 為乙種建築用地乙節，有臺南市歸仁地政事務所111年12月1
10 3日所測量字第1110120305號函、系爭土地第三類謄本在卷
11 可稽（見本院卷一第417至419頁、卷三第69至93頁）。又兩
12 造就系爭土地並無不分割之約定，且依系爭土地之使用目
13 的，亦無不能分割之情形，兩造又無法協議分割。從而，原
14 告依上開法條之規定，請求以裁判分割系爭土地，洵屬有
15 據。

16 2.又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
17 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
18 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
19 難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，如共
20 有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金
21 錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情
22 形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第
23 1款、第3項、第4項分別定有明文。又法院定共有物分割之
24 方法，固可由法院自由裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利
25 害關係、共有物之性質、分割後之經濟效用及公共利益等為
26 公平決定（最高法院81年度台上字第16號、89年度台上字第
27 724號判決意旨參照）。再按法院裁判分割共有物，除應斟
28 酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有
29 物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受
30 分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償
31 之（最高法院57年台上字第2117號裁例意旨參照）；而所謂

01 金錢補償，係指依原物之市場交易價格予以補償而言。經
02 查：

03 (1)系爭土地面積2,556平方公尺，系爭土地利用北面及東面巷
04 道對外聯繫，且其上有多間建物，坐落位置如附圖二所示乙
05 情，業經本院會同臺南市歸仁地政事務所測量人員到場履勘
06 明確，有勘驗測量筆錄暨現場照片、臺南市歸仁地政事務所
07 111年10月11日所測量字第1110098917號函檢附土地複丈成
08 果圖各1份附卷可憑（見本院卷一第307至331、383頁）。本
09 院審酌原告主張如附圖一所示之分割方案，分割後各土地形
10 狀大致方正完整，原則上仍大致盡量按照土地上建物之位置
11 及使用現況而為分配，以避免未來發生拆屋還地情形，並達
12 有效利用建物之目的，復規劃聯外道路，使各共有人均得對
13 外通行。且該分割方案係原告分別於114年7月28日及同年8
14 月3日召開協調會討論所達成之共識，被告謝榮俊、葉瑞
15 雲、葉秋華、葉炳聰、陳鈺欣、葉玉理、葉雀惠、葉聰霖、
16 陳文周、沈振銘均有出席或委由代理人出席，此有協調會會
17 議紀錄附卷可佐（見本院卷三第133至135頁），另被告葉聰
18 霖、葉秋華、葉炳聰、謝榮俊、陳榮本、甘英惠、葉昭民、
19 陳柏翔等人均表示同意原告之分割方案或對原告之分割方案
20 無意見，被告陳文周、蔡葉梅英、陳小曼、葉盟進等人則到
21 庭未表示意見，其餘被告則未到場或具狀為反對之陳述，可
22 見其等對該分割方案並無意見，尚符合其等之主觀意願等
23 情，復考量系爭土地之位置及性質、共有物之經濟效用以及
24 共有人全體之利益等一切情狀，認原告所提出如附圖一所示
25 之分割方案尚符合系爭土地分割之經濟效用及共有人全體之
26 利益，尚屬適當、公允之分割方法，應予准許，爰判決如主
27 文第6項所示。

28 (2)又系爭土地依如附圖一所示分割方案予以分割，有部分共有
29 人所分得土地價值之比例與其應有部分之比例未盡一致，揆
30 諸首揭規定及說明，各共有人間自有互為補償之必要。就各
31 共有人於系爭土地分割後應為及應受補償之金額，經本院囑

01 託雋永不動產估價師事務所實施鑑定，各共有人之應受補償
02 金及應提供補償金如附件所示，有雋永不動產估價師事務所
03 114年6月26日永估字第1140602號函檢附不動產估價報告書
04 （下稱系爭估價書）1份附卷可考，而本院審酌該事務所就
05 系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動
06 產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，採用比較
07 法及土地開發分析法進行評估後，作為分割找補之依據，鑑
08 定內容及技術具有一定之專業性，應屬公正客觀，堪可憑
09 採；據此，各共人所取得之土地既有上揭分配不均之情，揆
10 之上揭規定及說明，兩造間自應為補償及應受補償如附件所
11 示金額，爰判決如主文第7項所示。

12 (3)至被告沈振銘、陳鈺欣固抗辯系爭估價書之鑑定價格過高，
13 並以111年11月同地段、相鄰之532-4地號土地鑑價僅為1,70
14 0,000元為比較，主張難認兩年間土地價格即有逾倍漲幅，
15 認系爭估價不合理云云，並提出本院民事執行處111年9月27
16 日南院武111司執如字第59057號函為證。惟查，系爭估價書
17 係於114年6月出具，與被告所援引111年間之鑑價結果已相
18 隔約3年，衡諸不動產市場價格隨時間及經濟環境變動，尚
19 難僅以3年前強制執行情序中之鑑價結果，即指摘系爭估價
20 書有不當之處；況被告2人所主張之532-4地號土地係法院拍
21 賣案例，其價格未必能真實反映一般市場交易價格，且相鄰
22 土地仍可能因面積、形狀、地上物、交通條件、使用分區等
23 因素不同，而致價格差異甚鉅；而系爭估價書就比準地已依
24 規定而為選取，並就估價之各別因素調整，尚難認為其鑑價
25 結果有何違背估價實務或市場行情之不合理之處。至上揭被
26 告2人另抗辯系爭估價書於差異分析中將附圖一編號2、3土
27 地形狀評定為「近長方形」並調整0%，以及袋地計價所參考
28 之研究報告是否符合現況及適用於系爭土地，均有疑義，認
29 其估價結果欠缺參考價值云云。然查，土地形狀之判斷係依
30 整體使用情形及市場性為專業評估，並非僅以是否存在些微
31 畸零不整即否定其合理性，被告亦未具體指出畸零部分之位

01 置、面積及其對土地使用或價值之實質影響；又系爭估價書
02 就袋地計價所參考之「繁榮街道路線價標準之研究」（見系
03 爭估價書第56頁），係援用既有學術研究或專業實務研究成
04 果作為價格調整之參考基準，其已就價格評估依據、估價方
05 法、估算過程及價格決定理由詳為說明，並檢附不動產估價
06 師專業證照為據（見系爭估價書附件9），其鑑定結果具有
07 相當公信力，符合市場行情，故其鑑定結果提供共有物分割
08 時，各筆土地合理市值暨各共有人間互相找補價額參考，認
09 以每平方公尺30,800元計算共有人間互相補償之金額，應為
10 可採，被告2人復未具體提出鑑定結果確有缺失之證據，其
11 等上揭空言泛稱鑑定結果不當，難認有據。

12 四、又共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；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。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第2項第3款、第3項定有明文。查系爭土地共有人之一葉明風以其原有系爭土地之應有部分分別設定200,000元、200,000元之抵押權予訴外人吳郭貴芝、梁秀珠乙節，有系爭土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷二第289至302頁），而抵押權人吳郭貴芝、梁秀珠經本院告知本件訴訟後，未到庭或具狀聲明參加訴訟，則其等之抵押權移存至葉明風之繼承人所分得之部分，然本件分割方法係依民法第824條第3項，葉明風之繼承人並未分得土地而係原告與附表二之被告等人對其等之金錢補償，依民法第824條之1第3項準用第881條第1、2項之規定，系爭抵押權轉變為權利質權，併此敘明。

28 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
29 審酌後，認均與本件判決結果無涉或無違，爰不一一論述，
30 附此敘明。

31 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由

01 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
02 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
03 文。本件係因分割共有物而涉訟，且分割共有物之訴，乃形
04 式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質
05 上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，亦不因何造起訴而有不
06 同，故認本件訴訟費用應由兩造各按其等原應有部分比例負
07 擔較為適當，爰判決如主文第8項所示。

08 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項
09 前段、第80條之1，判決如主文。

10 中 華 民 國 115 年 2 月 11 日
11 民事第三庭 法官 王參和

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 12 日
16 書記官 沈佩霖

17 附表一：

18

編號	共有人	應有部分
1	(葉金德之繼承人) 王葉水治、葉勝義、周瑞珠、葉虹鈺、葉菁萍、葉佳宏、劉清桂、葉孟書、葉哲璋、葉素秋、林文龍、林敬峰、林靖容、林呈翰	共同共有20分之1
2	(葉金枝之繼承人) 林葉味秀、葉盟財、葉盟進、葉味珠、葉錦設、葉錦桂	共同共有40分之1

3	(陳金龍之繼承人) 葉文川、楊子儀、楊清 煊、蔡主在、林佑駿、 林致璋、林玉婷、楊瑛 滿、楊頂祥、楊偉欽、 陳秀和、周葉秀豐、陳 文周、陳榮本、陳子敬	共同共有60分之1
4	(葉明風之繼承人) 林美英、葉宗龍	共同共有40分之1
5	(葉明鐘之繼承人) 李怡真、葉安佑、葉楠 宗、葉琇華、葉琇玲	共同共有40分之1
6	陳冠奴即葉明得之遺產 管理人	20分之1
7	陳文周	240分之4
8	葉聰霖	240分之38
9	葉秋華(所有權已移轉 於葉秋燕)	320分之3
10	劉世杰	320分之1
11	沈振銘	60分之1
12	陳鈺欣	60分之1
13	葉江水	100分之1
14	葉金土	100分之1
15	葉金昌	100分之1
16	葉秀美	100分之1
17	葉美娟	100分之1
18	葉正樹	160分之1
19	葉正義	160分之1

(續上頁)

01

20	葉瑞雲	20分之1
21	黃雅婷	120分之35
22	葉炳聰	60分之1
23	謝榮俊	240分之12
24	葉松煌、葉昭民、葉美言、郭葉麗琴、陳小曼、陳柏翔、陳麒豪、葉逸芝、葉玉理、葉世耀、葉弘彬、葉晉祥、葉晉青、葉雀燕、葉雀惠、葉雀娟、葉美華、甘英珠、甘明昌、甘英惠、甘竣宇、蔡葉梅英	共同共有20分之1
25	葉貞奴	20分之1
26	葉保鐘	60分之1

02

附表二：

03

編號	共有人	應有部分
1	黃雅婷	13680分之5600
2	沈振銘	13680分之320
3	陳鈺欣	13680分之320
4	葉秋華（所有權已移轉於葉秋燕）	13680分之180
5	葉江水	13680分之192
6	葉金土	13680分之192
7	葉金昌	13680分之192
8	葉秀美	13680分之192
9	葉美娟	13680分之192

10	葉松煌、葉昭民、葉美言、郭葉麗琴、陳小曼、陳柏翔、陳麒豪、葉逸芝、葉玉理、葉世耀、葉弘彬、葉晉祥、葉晉青、葉雀燕、葉雀惠、葉雀娟、葉美華、甘英珠、甘明昌、甘英惠、甘竣宇、蔡葉梅英	共同共有13680分之960
11	謝榮俊	13680分之960
12	葉聰霖	13680分之3040
13	葉炳聰	13680分之320
14	劉世杰	13680分之60
15	葉瑞雲	13680分之960