臺灣臺南地方法院民事判決

111年度簡上字第159號

上　訴　人　林楊鳳嬌

訴訟代理人　蘇文奕律師

視同上訴人　楊文福

黃德春　　住○○市○○區○○路○段000巷00號三樓

黃博慧(即黃德義之繼承人)

黃信菖(即黃德義之繼承人)

黃昭達(即黃德義之繼承人黃博彥之承受訴訟人)

楊文結　　住○○市○○區○○○路000巷000弄00號四樓

楊文利

吳由己

楊文烈

楊忠明

楊棕勝

楊金淮

楊浚江

楊士生

黃天祥　　住○○市○○區○○路○段000巷0弄0號三樓

黃天民

楊朝發

楊錦泉
楊金德
楊德川
000000000000000000
楊文欽　住○○市○○區○○路○段00巷00弄00號
楊文正
黃有成
黃良安　住○○市○○區○○街000巷00號七樓之0
陳黃富美
簡黃麗花
黃麗惠
楊定興
楊宜勳

上二人共同
訴訟代理人　楊浚江
視同上訴人　楊宛綾
楊宛錚
楊育欽
楊欣穆

上　一　人
訴訟代理人　侯佳均
視同上訴人　黃聖仁
楊進炎
楊明達
楊宗學
楊士人
楊憲堂
楊書育
王楊芳花

上　一　人
訴訟代理人　楊月華
視同上訴人　黃楊瑤琴
訴訟代理人　黃再添
被上訴人　　巨信地產顧問股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　蕭春美
訴訟代理人　楊倩瑜律師
上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決主文第一、三、四項暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分：㈠視同上訴人黃昭達、黃博慧、黃信菖應就被繼承人黃德義所遺坐落臺南市○○區○○段0000地號土地應有部分40分之1，辦理繼承登記。㈡兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號、面積5,750.00平方公尺土地，應分割如附圖即臺南市麻豆地政事務所複丈日期民國109年11月24日土地複丈成果圖所示，各共有人取得之土地位置編號、面積及應有部分如附表二所示。㈢兩造間應為及應受金錢補償依附表四所示。

三、第一、二審訴訟費用新臺幣137,305元，由兩造依附表三所示比例負擔。

事實及理由

一、程序事項：

㈠按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。又分割共有物之訴為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於各共有人必須合一確定。本件被上訴人依民法第823條第1項、第824條之規定，請求裁判分割兩造共有坐落臺南市○○區○○段0000地號、面積5,750平方公尺土地（下

稱系爭土地），就全體共有人間為固有必要共同訴訟，原審判決後，原審被告僅乙○○○提起上訴，惟自形式上觀察，其上訴有利於未上訴之原審其他共同被告，是以，上訴人乙○○○上訴效力應及於原審其他共同被告，爰併列其等為視同上訴人（下合稱視同上訴人，分別時各稱其姓名）。

㈡次按法院准為裁判分割共有物，性質上乃共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，應以各共有人之處分權存在為前提，而此處分權必須於事實審言詞辯論終結時存在，否則法院即無從准為裁判分割。故提起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準（最高法院96年度台上字第2835號裁判意旨參照）。系爭土地原共有人楊元和於民國110年3月20日死亡，其全體繼承人為黃楊瑤琴、王楊芳花、黃楊彩玉、楊月霞、楊素惠、楊書育、楊憲堂、楊士人8人，嗣楊士人、楊憲堂、楊書育、王楊芳花、黃楊瑤琴於111年6月7日就楊元和所有系爭土地應有部分72000分之22568辦理分割繼承登記完畢，此有土地建物查詢資料在卷可按（本院卷第81-83頁），被上訴人於111年9月22日以言詞撤回對視同上訴人黃楊彩玉、楊月霞、楊素惠之起訴（本院卷第135頁）， 經本院通知視同上訴人黃楊彩玉、楊月霞、楊素惠（本院卷第147頁），其等未於10日提出異議，視為同意撤回起訴。

㈢再按當事人死亡者，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；上開條文之規定，於有訴訟代理人時不適用之；當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第173條、第175條分別定有明文。系爭土地登記共有人黃德義於於起訴前之95年6月21日死亡(原審卷㈠第157頁)，其全體繼承人為配偶黃邱徐却、長男黃博彥、次男黃信菖、長女黃博慧、三男黃博盈(原審卷㈠第45頁繼承系統表)，均未拋棄繼承

(原審卷㈠第179頁)，黃邱徐却於102年5月23日死亡(原審卷㈠第159頁除戶戶籍謄本)，黃德義之全體繼承人為黃博彥、黃博慧、黃信菖、黃博盈4人。嗣上訴人提起上訴後，三男黃博盈於本院審理中之111年9月30日死亡，其第一順位繼承人即長女黃妍睿、長男黃楷睿均向臺灣桃園地方法院聲明拋棄繼承，並經准予備查在案，其第二順位繼承人即父黃德義、母黃邱徐却均已死亡，應由第三順位繼承人即兄弟姊妹黃博彥、黃信菖、黃博慧繼承，惟黃信菖、黃博慧已向臺灣桃園地方法院聲明拋棄繼承並經准予備查在案，有黃博盈除戶戶籍謄本、繼承系統表、第一順位繼承人戶籍謄本、臺灣桃園地方法院家事事件（繼承事件）公告查詢結果資料在卷可稽(本院卷第173-179、295、321-331頁)，並經本院依職權調閱臺灣桃園地方法院111年度司繼字第3156號拋棄繼承卷宗核閱無訛(本院卷第317頁)，上訴人雖於112年5月5日具狀聲明由黃博彥承受訴訟（本院卷第335頁），惟黃博彥已於112年3月16日死亡，其全體繼承人為黃昭達1人，未拋棄繼承，此有黃博彥除戶戶籍謄本、繼承系統表、全體繼承人戶籍謄本、臺灣高雄少年及家事法院家事事件(繼承事件)公告查詢結果資料在卷可按(本院卷第363-369、381、385-387頁)，上訴人於112年5月29日具狀聲明由黃昭達承受訴訟(本院卷第361頁)，核與前揭規定相符。

㈣又按共有物之裁判分割，包含原物分割或金額補償之方法，均得由法院本於職權為適當之分配，不受當事人聲明分割方法之拘束（最高法院109年度台上字第1315號裁定意旨參照），是當事人主張之分割方案並非裁判分割共有物訴訟之訴訟標的，縱使變更分割方案，亦僅屬補充或更正事實上或法律上之陳述，而非訴之變更（參見民事訴訟法第256條規定）。本件上訴人於本院第二審程序先後主張不同之分割方法（本院卷第134、225頁），核屬更正及補充事實上之陳述，非為訴之變更追加，與民事訴訟法第256條規定相符，程序上應予准許。

㈤復按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。是被上訴人雖於112年5月19日將其所有系爭土地應有部分1000分之6以信託為原因移轉登記予訴外人易鼎建設股份有限公司，此有土地建物查詢資料可資參照（本院卷第438頁），惟於本件訴訟並無影響，仍得由被上訴人繼續以其本人名義實施訴訟行為。

㈥視同上訴人巳○○、黃博慧、黃信菖、庚○○、寅○○、楊棕勝、黃○○、Ｂ○○、癸○○、戊○○、丁○○、宇○○、Ａ○○、宙○○、卯○○、己○○、壬○○、丙○○○、甲○○○、天○○、午○○、酉○○、未○○、申○○、Ｃ○○、玄○○、楊宗學、黃聖仁、黃昭達經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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。

二、被上訴人主張：被上訴人為系爭土地共有人之一，系爭土地全體共有人及應有部分如附表一所示，系爭土地使用分區為住宅區，依法令及土地使用目的並無不能分割情事，兩造亦無不為分割之約定，惟不能達成分割協議。考量系爭土地現有地上物坐落其上，分割後應使土地及地上物所有權人同一，及現今社會車輛通行使用便利性，保留私設道路以利共有人通行，並依部分共有人表明分割後繼續維持共有之意願，應依臺南市麻豆地政事務所複丈日期110年3月16日土地複丈成果圖（即原審判決附圖三即丙方案，下稱丙方案）予以分割，並依超然不動產估價師事務所之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）鑑定金額即原判決附表三相互補償。又上訴人之三合院朝東坐落在丙方案編號④土地上，向來朝東通行至東側聯外道路，其父執輩兄弟已協議在丙方案編號③北側開闢3米寬道路，供編號丙方案編號④土地對外通行，並於66年2月10日簽立調解書，上訴人應受該調解書之拘束。上訴人於原審及本院審理時已表明其願拆除丙方案編

號④土地上房屋，且同意採用丙方案；然於上訴後，主張其與丙方案編號③之分割線改採用東西向，嗣又改主張依附圖即臺南市麻豆地政事務所複丈日期109年11月24日土地複丈成果圖（即原審判決附圖一即甲方案，即本判決附圖即甲方案，下稱甲方案）為分割，可見上訴人主張之分割方法舉棋不定，不宜採用。又甲方案編號⑭現況固然作為道路使用，惟系爭土地為住宅區建地，非道路用地，縱使供居民通行使用已久，亦不當然有保留作為道路之必要，應予審酌是否有繼續留設必要。若鈞院採用甲方案，為使全體共有人獲得同等使用道路的權利，應按全體共有人之人數分攤⑧、⑭通道面積，而非按應有部分比例分攤。系爭土地登記共有人黃德義已經死亡，其所遺系爭土地權利範圍40分之1，迄未辦理繼承登記，爰依繼承之法律關係，訴請由其繼承人即視同上訴人黃昭達、黃博慧、黃信菖辦理繼承登記；並依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項、第4項之規定，訴請依丙方案分割系爭土地及共有人間依系爭估價報告就丙方案鑑定之金錢相互補償等語。

三、上訴人、視同上訴人方面：

㈠上訴人：原審判決採用丙方案分割為12個區塊，除上訴人分得丙方案編號④土地未臨路外，其餘共有人分得土地均臨接道路，造成共有人間土地價值不相當；雖在丙方案編號③北側留設3米寬通道供上訴人通行，惟未命由全體共有人按應有部分比例負擔該通道面積，而由上訴人單獨取得，致上訴人應補償新臺幣(下同)151萬9,297元予其他共有人，等同強迫上訴人自付通路費始能對外通行，顯非公平適當之分割方案。系爭土地在甲方案編號⑭現有寬3公尺柏油道路，上訴人得以由此通行至連外道路，該路旁設置路燈，貫穿系爭土地南北鄰接公路，供公眾通行使用，由區公所養護管理，為既成道路，應繼續保留作為通道並由全體共有人共有。系爭土地應採用甲方案予以分割，共有人間併依系爭估價報告即附表四以金錢補償，始為適當等語。

㈡視同上訴人亥○○、戌○○、地○○、子○○、楊進炎、楊明達：

1.均同意採用甲方案分割，共有人間依附表四為金錢補償等語。

2.楊進炎另陳稱：甲方案編號⑧、⑭為現有道路，已經供公眾通行許久，應予保留等語。

3.戌○○另陳稱：甲方案編號②、④土地上之三合院，雖自東側進出，但也有從西側通行的必要，甲方案留設編號⑭通道，對於我受分配的編號⑥亦屬有利，並非僅有上訴人一人獲益而已。

㈢視同上訴人辰○○：同意採用甲方案，但系爭估價報告之金錢補償不合理。

㈣視同上訴人丑○○：任何方案都可以，但系爭估價報告之金錢補償不合理。

㈤視同上訴人黃楊瑤琴、王楊芳花、楊書育、楊憲堂、楊士人(下稱黃楊瑤琴等5人)：

上訴人及其配偶在原審履勘現場時，在場欣然同意丙方案，且採用丙方案，全體共有人均得以通往聯外道路，上訴人雖須負擔較高補償金額，然可增加3米寬道路面積，其分得編號④面積增加，價值自然提升。上訴人主張之甲方案另留設編號⑭通道，致系爭土地作為通道使用面積達320平方公尺，對全體共有人均非有利，尤以黃楊瑤琴等5人需分擔甲方案編號⑭通道面積約105平方公尺，分得編號⑦面積僅約1,497平方公尺，較丙方案分得面積減少達100坪，為共有人中損失最鉅，且南側最寬處僅剩24米，日後難以規劃利用。再者，系爭土地東側道路寬度8米，市政府目前協議價購之金額為每平方公尺19,300元，如採用甲方案，上訴人面臨私設道路，分得面積較小，土地價值反而較低。

㈥視同上訴人寅○○、宇○○、未○○、申○○雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述：均同意採用甲方案。未○○、申○○另補稱：同意共有人間按附表四所示以

金錢補償。

㈦視同上訴人玄○○雖未於最後言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述：不同意甲方案，對於其他方案無意見。

㈧視同上訴人午○○、酉○○、Ａ○○雖未於言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述：採用任何方案分割，均無意見。

㈨視同上訴人宙○○、卯○○、癸○○雖未於言詞辯論期日到場，惟據其先前到庭陳述：應採用丙方案。

㈩視同上訴人巳○○、黃博慧、黃信菖、庚○○、楊棕勝、黃○○、Ｂ○○、戊○○、丁○○、己○○、壬○○、丙○○○、甲○○○、天○○、Ｃ○○、黃聖仁、楊宗學、黃昭達，均未於言詞辯期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

四、原審判決：㈠黃博彥、黃博盈、視同上訴人黃博慧、黃信菖應就被繼承人黃德義所遺留系爭土地應有部分40分之1，辦理繼承登記；㈡兩造共有系爭土地應分割如丙方案，各共有分配之位置、面積及應有部分如原判決附表二所示；㈢兩造應為補償及應受補償金額如原判決附表三所示。上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決主文第一、三、四項廢棄。㈡前開廢棄部分，系爭土地應依甲方案所示之分割方法分割。㈢兩造應為及應受補償之金額如附表四所示。另原判決主文第二項關於楊元和之繼承人應辦理繼承登記部分，未據兩造上訴而告確定，不在本院審理範圍。視同上訴人各自上訴聲明如前開所述。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、本院判斷之理由：

㈠黃德義之繼承人即視同上訴人黃昭達、黃博慧、黃信菖應辦理繼承登記：

按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，民法第759條定有明文。因分割共有物性質上為處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人自非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被告

之情形，為求訴訟經濟，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68年度第13次民事庭會議決議、70年度第2次民事庭會議決議參照）。系爭土地之登記共有人黃德義於95年6月21日死亡，其全體繼承人原為黃博彥、黃博慧、黃信菖、黃博盈，嗣黃博彥、黃博盈於本院審理中死亡，黃德義之全體繼承人應為黃昭達、黃博慧、黃信菖，已如前述，被上訴人訴請裁判分割系爭土地，依前開說明，應先由黃德義之繼承人就其所遺系爭土地應有部分辦畢繼承登記，始得為之，是上訴人請求視同上訴人黃昭達、黃博慧、黃信菖就被繼承人黃德義所遺系爭土地權利範圍40分之1辦理繼承登記，自屬有據，應予准許。

㈡被上訴人得訴請裁判分割系爭土地：

次按各共有人，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。系爭土地位於108年5月21日發布實施之「變更大內都市計畫(都市計畫圖重製專案通盤檢討)案」範圍內，土地使用分區為住宅區，共有人及應有部分如附表一所示等情，有臺南市大內區公所都市計畫土地使用分區證明書在卷可證(原審卷㈡第33頁)，並有土地建物查詢資料附卷可參（本院卷第73-83頁），足認系爭土地並無不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，且兩造未定有不分割之約定，惟兩造於本院審理中各自主張不同之分割方案，顯見對於分割方法無法為一致之協議，依前開規定，被上訴人訴請裁判分割系爭土地，自屬有據。

㈢系爭土地應為如何分割：

又按請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束(最高法院102年度台上字第1774號判決意旨參照)。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，亦為民法第824條第4項所明定，該項共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之2種情形，此觀立法理由至明。分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有；又法院定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但亦須其方法適當者為限。法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當(最高法院109年度台上字第272號 、110年度台上字第1641號判決意旨參照)。本件上訴人及視同上訴人亥○○、戌○○、地○○、子○○、楊進炎、楊明達、辰○○、寅○○、楊錦東、未○○、申○○主張採用甲方案，被上訴人及視同上訴人黃楊瑤琴等5人、宙○○、卯○○、癸○○則主張採用丙方案，究應採用何分割方案較為妥適公平，茲於下列分述之：

1.系爭土地總面積5,750平方公尺，建地目、使用分區為住宅區，為面積規模較大之可建築用地，整體地形呈長方形，地形完整，東側為鄉村道路，南側鄰同段1500-3地號土地，現為已鋪設柏油巷道，北側鄰同段1500-1地號土地，亦為已鋪設柏油之巷道；系爭土地中段為空地，空地東西兩側現有南北向、寬度約2至3公尺之私人巷道，其上已鋪設柏油，供系爭土地東側及西側通行至對外道路；系爭土地東半部由北自南有五棟未辦保存登記建物，依序為編號①三合院（門牌號碼臺南市○○區○○○00000號，面積232平方公尺）、編號②三合院（門牌號碼臺南市○○區○○○000號，面積216平方公尺）、編號③水泥造一層樓建物（門牌號碼臺南市○○區○○○000號，面積88平方公尺）、編號④三合院（門牌號碼臺南市○○區○○○000號，面積171平方公尺）、編號

⑤二層樓房（門牌號碼臺南市○○區○○○000號，面積104平方公尺）；系爭土地西半部由北自南依序有編號⑨三合院（門牌號碼臺南市○○區○○○000號，面積280平方公尺）、編號⑩三合院二棟（⑩-1門牌號碼臺南市○○區○○○000號，面積255平方公尺；⑩-2門牌號碼臺南市○○區○○○00000號，面積186平方公尺）、編號⑪平房（門牌號碼臺南市○○區○○○00000號，面積147平方公尺）、編號⑫三合院二棟（⑫-1門牌號碼臺南市○○區○○○000號，僅部分位在系爭土地，面積72平方公尺；⑫-2無門牌，僅部分位在系爭土地，面積27平方公尺）等情，業經原審至現場履勘屬實，有勘驗筆錄及現場照片在卷可參（原審卷㈠第241-274頁），並囑託臺南市麻豆地政事務所繪製地上物坐落位置圖即複丈日期109年9月8日土地複丈成果圖附卷為佐(原審卷㈠第277頁)，是系爭土地之使用現況及對外臨路情形，堪可認定。

2.按共有物之分割係為全體共有人利益，非為個別共有人之利益，是為解決各該分割後之土地與公路必須留設道路以為適宜之聯絡通行問題，自應由全體共有人共謀解決之道始為公平。上訴人及部分視同上訴人主張採用甲方案為分割方法，被上訴人及部分視同上訴人主張採用丙方案為分割方法，已如前述，足見系爭土地採用原物分割，應屬適當。甲方案與丙方案主要差異在於，甲方案在中段空地東側現有通道，保留編號⑭為通道，以使上訴人所分得編號④得以臨接編號⑭，藉此向南或向北通往聯外道路；丙方案則不保留中段空地東側之現有通道，惟將編號③與編號①間之東西向長條形土地分歸上訴人所有，供上訴人由此通往東側聯外道路。本院審酌甲方案係依共有人使用現況及保留現有通道予以分割，此方案分割後，各區塊地形均方正完整，有利於土地使用，各共有人分得之土地或臨北側、東側、南側之聯外道路，或臨留設通道編號⑧、⑭而得對外通行，並無交通不利或形成袋地之情事。而被上訴人及視同上訴人黃楊瑤琴等5

人依甲方案分得編號⑦面積為1,510平方公尺，與依丙方案分得編號⑦面積為1,671平方公尺相互比較，雖面積減少161平方公尺，惟甲方案編號⑦東西二側均留設通道，可大幅提升甲方案編號⑦土地內部開發通行之便，對於被上訴人及視同上訴人黃楊瑤琴等5人有經濟上之利益，且符合全體共有人公平及社會經濟效用。反觀丙方案未保留土地中段東側現有通道(即甲方案編號⑭），而將中段空地及東側現有通道位置一併分配予被上訴人及視同上訴人黃楊瑤琴等5人，就各共有人分得位置而言，除上訴人外，其餘共有人分得區塊之地形雖均方正且均直接臨接北側、東側、南側聯外道路，但上訴人未直接臨對外道路，而需仰賴丙方案編號③與編號①間之東西向長形土地，始能向東通往聯外道路，且該部分土地呈狹長形狀，除作為上訴人通行使用外，顯難作為建築使用，對於上訴人實非公允，復令上訴人單獨負擔該東西向狹長土地之面積，並全數計入其分得土地之面積，致其需支付此部分之補償金予其他共有人，明顯對於上訴人不利，違反分割共有物須兼顧全體共有人利益之本旨，顯非公平適當之分割方案。本院基於共有人之應有部分係抽象存在於共有物任何一部分之法理，並顧及共有人間利益之均衡，考量前開所述周圍狀況、私設通路與聯外道路、土地上既有地上物存在狀況、使用情形、分割後土地價值之保存及利用，並盡可能依共有人現行占有使用之狀況為分配原則，認為甲方案為較適當且公平之分割方案。

3.按各共有人在分割前之使用狀況，縱共有人間有分管之約定，除達成將來按分管部分為分割之合意外，法院為裁判分割，並不受其拘束（最高法院94年度台上字第599號判決參照）。被上訴人雖主張上訴人之父楊迫介與視同上訴人辰○○、丑○○之父楊迫抄，就楊迫介對外通行問題，於66年2月10日經臺南縣大內鄉（現改制為臺南市大內區）鄉鎮調解委員會調解成立，雙方協議楊迫抄需開設寬度4台尺之通路，供楊迫介對外通行，並提出調解書為憑（原審卷㈡第13

3頁）。惟查，系爭土地分割前為1500地號，於66年5月26日逕為分割增加1500-1至1500-4地號，此觀卷附系爭土地查詢資料即明，而依前開調解書記載「一、申請人(指楊廸介)、對造人(指楊廸抄)與其他共有人之大內段1500號建地0.7410公頃內，依據各人持分面積早年實測圖(該圖在他共有人楊水成處)。双方同意請測量師鑑定測量結果，由申請人、對造人與楊水成界線起開通寬四台尺之通路。二、前向通路內，如有房屋建物抵觸通路時，對造人同意於新建房屋完成後壹個月內無條件拆除。三、第一項測量費由申請人負擔之。四、本條通路測量結果，申請人如認為需要拓寬時，雙方同意申請人以該地內另地同比率(寬一尺交換一尺)與對造人交換。」等語，可知上訴人之父楊廸介與視同上訴人辰○○、丑○○之父楊廸抄係在系爭土地分割前，就各自占有使用系爭土地衍生之通行問題所為調解，而非系爭土地全體共有人達成將來按分管部分為分割之合意，依上開說明，前開調解書約定留設之通路，尚不得拘束本件裁判分割方法。

4.系爭土地係兩造按其應有部分共同享有所有權，而所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，即「所有權」之量的分割（一定之比率），是由全體共有人按應有部分比例分擔道路面積，始符合各共有人對系爭土地原有權利之利益與公平原則。甲方案編號⑭留設通道之面積負擔，係為全體共有人利益全盤考量之因素，應由全體共有人按原應有部分比例分擔，並保持共有，始為適當及公允。被上訴人及視同上訴人黃楊瑤琴等5人主張道路面積應以共有人人數平均分擔云云，自不足取。

5.附圖即甲方案「編號1」備註欄「楊敏政」、「編號3」備註欄「楊文中」均非系爭土地之共有人，「編號1」備註欄「楊敏政」應更正為「玄○○」(楊敏政之長男，原審卷㈠第155頁)、「編號3」備註欄「楊文中」應刪除(原審卷㈢第203頁)。「編號2」及「編號13」備註欄「楊合良」於起訴前之109年2月1日死亡(原審卷㈠第221頁)，其所遺系爭土地

應有部分48分之1，已由視同上訴人楊宗學辦理分割繼承登記完畢，「編號2」、「編號13」備註欄「楊合良」應更正為「楊宗學」。又原共有人楊元和於起訴後之110年3月20日死亡(原審卷㈡第165頁)，其所遺系爭土地應有部分72000分之22568，已由視同上訴人黃楊瑤琴等5人辦理分割繼承登記完畢，「編號7」備註欄「楊元和」應更正為「黃楊瑤琴、王楊芳花、楊書育、楊憲堂、楊士人」。「編號9」備註欄「楊啓賢」於起訴後之109年12月8日死亡(原審卷㈡第89頁)，其所遺系爭土地應有部分144分之9，已由視同上訴人楊進炎、楊明達辦理分割繼承登記完畢，「編號9」備註欄「楊啓賢」應更正為「楊進炎、楊明達」。王黃月珠之應有部分已贈與黃聖仁，經被上訴人於原審聲明由黃聖仁承受訴訟（原審卷㈡第129頁），「編號10」備註欄「王黃月珠」應更正為「黃聖仁」；又黃德義之繼承人黃博彥、黃博盈於本院審理中死亡，詳如前述，「編號10」備註欄「黃博彥、黃信菖、黃博慧、黃博盈等公同共有」應更正為「黃昭達、黃信菖、黃博慧等公同共有」。是以，系爭土地依甲方案分割後，全體共有人所取得之土地位置編號、面積及應有部分如附表二所示。

㈣兩造應為及應受金錢補償依附表四所示：

再按以原物為分配時，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，為民法第824條第3項所明定。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。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1121號民事判決參照）。系爭土地採甲方案分割，各共有人雖均獲分

配原物，然因分得土地之坐落位置、面寬、縱深、臨路狀況等因素各有不同，其土地價值自屬有別，且為符合使用現況，兩造分得土地面積與應有部分換算結果亦有增減，依前揭規定及說明，自有以金錢互為補償之必要，始符公允。經原審法院囑託超然不動產估價師事務所就甲方案，鑑定分割前後土地價值之差異性及找補價格，由該事務所領有不動產估價師證書之專業人員於110年9月25日現場勘察後，於110年12月20日以110超字第11012009號函檢送不動產估價報告書到院(原審卷㈢第75頁)。上開不動產估價報告書係由不動產估價師至現場勘查及調取相關資料後，以勘察日期110年9月25日為價格日期，針對系爭土地進行產權、一般因素（含經濟面、政策面）、不動產市場發展概況、區域因素（含近鄰地區之土地建物利用情形、公共設施及交通運輸概況、未來發展趨勢）、個別因素（含系爭土地個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項、土地利用）、最有效使用等因素進行分析，將本件之宗地面積、利用條件、臨路條件、道路條件及形狀條件等因素差異及勘估標的所在區域之條件進行分析及調整，採用比較法之估價方法進行評估，而作成鑑定報告，並說明兩造依甲方案分割後所取得各坵塊土地價值，及互為找補金額如附表四所示，核屬客觀可採，是以，兩造間應為或應受金錢補償依附表四所示。

㈤按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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項復有明文。查，共有人黃○○於92年4月10日將其所有系爭土地應有部分120分之1設定150萬元抵押權予訴外人辛○○，有土地建物查詢資料附卷可憑（本院卷第83頁）。經本院依上訴人聲請對抵押權人辛○○為訴訟告知（本院卷第403-405頁），抵押權人辛○○未參加訴

訟，依上開規定，系爭土地分割後，抵押權人辛○○之抵押權自應轉載於抵押義務人即視同上訴人黃○○所分得之區塊，且此為法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，僅於判決理由中說明已足，附此說明。

六、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，然登記共有人黃德義之繼承人即視同上訴人黃昭達、黃博慧、黃信菖迄未就其所遺系爭土地應有部分40分之1辦理繼承登記，共有人間復未能協議分割，被上訴人依繼承之法律關係，訴請視同上訴人黃昭達、黃博慧、黃信菖辦理繼承登記，併依民法第823條第1項、第824條第2項第1款規定，請求判決分割系爭土地，應予准許。本院審酌系爭土地之性質、使用現況、通行情形、全體共有人利益及公平、分割後共有人間價值之平衡，並兼顧共有人明示分割後仍願維持共有之意願，認系爭土地依本判決附圖（即甲方案）分割，分割後各共有人取得之土地位置編號、面積及應有部分如附表二所示，兩造間應為及應受金錢補償依附表四所示，為最符合兩造利益及發揮系爭土地最大經濟效用之分割方法，堪屬適當、公允之分割方案。原判決主文第1項就黃德義之繼承人辦理繼承登記部分，及原判決主文第3、4項就分割方法及金錢補償方式，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，應由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。

七、末按因共有物分割、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。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得之利益等情，本件訴訟費用合計137,305元(含第一審裁判費2,210元、第二審裁判費3,315元、

測量地政規費21,780元、不動產估價師鑑定費11萬元)，應由兩造依系爭土地之原應有部分比例分擔即如附表三所示，較為公允。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

臺灣臺南地方法院民事第五庭

審判長法　官　羅郁棣

法　官　田玉芬

法　官　張桂美

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　6　　日

書記官　林彥丞

附表一：臺南市○○區○○段0000地號土地登記共有人			
編號	共有人	應有部分比例	備註
1	巳○○	576分之5	
2	亥○○	40分之1	
3	黃德義	40分之1	繼承人黃昭達、黃博慧、黃信菖公同共有。
4	辰○○	144分之5	
5	丑○○	144分之5	
6	庚○○	576分之15	
7	寅○○	3456分之127	
8	戌○○	3456分之127	
9	楊棕勝	3456分之127	
10	黃○○	600分之5	
11	B○○	600分之5	

12	癸○○	600分之5	
13	戊○○	80分之1	
14	丁○○	80分之1	
15	地○○	144分之3	
16	宇○○	576分之18	
17	A○○	4608分之89	
18	宙○○	4608分之89	
19	卯○○	4608分之89	
20	子○○	4608分之89	
21	己○○	200分之1	
22	壬○○	200分之1	
23	丙○○○	200分之1	
24	甲○○○	200分之1	
25	天○○	200分之1	
26	午○○	1200分之5	
27	酉○○	1200分之5	
28	未○○	288分之3	
29	申○○	288分之3	
30	C○○	144分之3	
31	乙○○○	576分之26	
32	玄○○	600分之5	
33	黃聖仁	40分之1	
34	楊進炎	288分之9	
35	楊明達	288分之9	
36	楊宗學	48分之1	
37	楊士人	72000分之5642	
38	楊憲堂	72000分之5642	
39	楊書育	72000分之5642	
40	王楊芳花	72000分之2821	

41	黃楊瑤琴	72000分之2821	
42	易鼎建設股份有限公司	1000分之6	原所有權人即委託人巨信地產顧問股份有限公司於112年5月19日辦理信託登記予受託人易鼎建設股份有限公司

附表二：系爭土地依附圖即甲方案分割後各宗土地之歸屬

分割方法	附圖標示編號	土地面積（平方公尺）	分得土地之共有人
	①	467	玄○○、黃○○、癸○○、B○○、午○○、酉○○共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	②	310	A○○、宙○○、卯○○、子○○、楊宗學共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	③	390	辰○○、丑○○共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	④	236	乙○○○
	⑤	315	寅○○、戌○○、楊棕勝共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	⑥	205	寅○○、戌○○、楊棕勝共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	⑦	1510	巨信地產顧問股份有限公司、楊士人、楊憲堂、楊書育、王楊芳花、黃楊瑤琴共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	⑧	159	作為通道供通行使用，由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示之比例保持共有。
	⑨	779	楊進炎、楊明達、未○○、申○○、C○○、地○○共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	⑩	686	黃聖仁、戊○○、丁○○、己○○、壬○○、丙○○○、甲○○○、天○○、亥○○、黃德義之繼承人黃博慧、黃信菖、黃昭達（前開3

			人辦理繼承登記後公同共有)共同取得，並按附表一所示應有部分比例保持共有。
	⑪	190	庚○○
	⑫	125	巳○○、宇○○共同取得，並按附表一所示原應有部分比例保持共有。
	⑬	217	A○○、宙○○、卯○○、子○○、楊宗學共同取得，並按附表一所示應有部分比例保持共有。
	⑭	161	作為通道供通行使用，由兩造按附表一「應有部分比例」欄所示之比例保持共有。

附表三：訴訟費用之負擔		
編號	共有人	負擔比例
1	巳○○	576分之5
2	亥○○	40分之1
3	黃昭達、黃博慧、黃信菖	連帶負擔40分之1
4	辰○○	144分之5
5	丑○○	144分之5
6	庚○○	576分之15
7	寅○○	3456分之127
8	戌○○	3456分之127
9	楊棕勝	3456分之127
10	黃○○	600分之5
11	B○○	600分之5
12	癸○○	600分之5
13	戊○○	80分之1
14	丁○○	80分之1
15	地○○	144分之3

16	宇○○	576分之18
17	A○○	4608分之89
18	宙○○	4608分之89
19	卯○○	4608分之89
20	子○○	4608分之89
21	己○○	200分之1
22	壬○○	200分之1
23	丙○○○	200分之1
24	甲○○○	200分之1
25	天○○	200分之1
26	午○○	1200分之5
27	酉○○	1200分之5
28	未○○	288分之3
29	申○○	288分之3
30	C○○	144分之3
31	乙○○○	576分之26
32	玄○○	600分之5
33	黃聖仁	40分之1
34	楊進炎	288分之9
35	楊明達	288分之9
36	楊宗學	48分之1
37	楊士人	72000分之5642
38	楊憲堂	72000分之5642
39	楊書育	72000分之5642
40	王楊芳花	72000分之2821
41	黃楊瑤琴	72000分之2821

（續上頁）

42	巨信地產顧問股份有限公司	1000分之6