

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第297號

上訴人 林陳美玉

訴訟代理人 伍安泰律師

黃厚誠律師

上訴人 林光慕

郭川田（即郭陳進治之承當訴訟人）

郭金山（即郭陳進治之承當訴訟人）

郭怡秀（即郭陳進治之承當訴訟人）

郭瓊月（即郭陳進治之承當訴訟人）

上四人共同

訴訟代理人 蔡弘琳律師

視同上訴人 陳澤虎

兼上一人

訴訟代理人 陳智仁（兼李水佰、陳合家之承當訴訟人）

陳冠良（兼李水佰之承當訴訟人）

郭清淋

上三人共同

訴訟代理人 郭廷慶律師

視同上訴人 張鄭冬秋

張桂月

01 張珠蘭  
02 薛麗香  
03 上 一 人  
04 訴訟代理人 鄭漢綦律師  
05 複 代理人 汪令璿律師  
06 訴訟代理人 陳敬于律師  
07 鄭振鴻  
08 視同上訴人 陳麗華(即陳梁春月之承受訴訟人)  
09 0000000000000000  
10 陳武祥(即陳阿興承受訴訟人兼陳武宗之承當訴訟  
11 人)  
12 0000000000000000  
13 陳得寶  
14 謝寶珠  
15 上 一 人  
16 訴訟代理人 莊傑杉  
17 視同上訴人 陳威銘(兼陳諺炫即更名陳致謙)之承當訴訟人)  
18 0000000000000000  
19 陳明進  
20 陳明福  
21 陳根柳  
  
22 上 一 人  
23 訴訟代理人 涂坤明  
24 視同上訴人 李春惠  
25 上五人共同  
26 訴訟代理人 陳虹均律師  
27 鄧湘全律師  
28 視同上訴人 汪順德(即汪水生之承受訴訟人)  
29 0000000000000000  
30 郭清籐

01 上 一 人

02 訴訟代理人 郭誌軒

03 視同上訴人 廖桂嬋

04 0000000000000000

05 陳中山

06 陳綉鳳（陳玉清之繼承人）

07 0000000000000000

08 陳彥綦（陳玉清之繼承人）

09 0000000000000000

10 陳金榜（陳玉清之繼承人、陳金強之承當訴訟人）

11 0000000000000000

12 陳鎮洋（即陳正德之承受訴訟人）

13 0000000000000000

14 鄭惠陽（即鄭吳滿玉及鄭慶華之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 承當訴訟人 徐昕沂（即陳世紘之承當訴訟人）

17 0000000000000000

18 被 上 訴 人 陳良宇

19 0000000000000000

20 訴訟代理人 陳勇仁

21 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年7  
22 月29日臺灣臺南地方法院新市簡易庭第一審判決（108年度新訴  
23 字第7號），提起上訴，本院於113年6月27日言詞辯論終結，判  
24 決如下：

25 主 文

26 原判決廢棄。

27 兩造共有坐落臺南市○○區○○段00、00、000、000、000、00  
28 0、000、000、000地號土地，應合併分割如附圖二所示，即：編  
29 號A1（面積0.24平方公尺）、編號A2（面積11.28平方公尺）、  
30 編號A3（面積0.27平方公尺），分歸陳中山取得；編號B1（面積  
31 3.24平方公尺）、編號B2（面積7.92平方公尺）、編號B3（面積

01 為14.36平方公尺)、編號B4(面積0.08平方公尺)、編號B5  
02 (面積0.28平方公尺)、編號U(面積0.32平方公尺),分歸陳  
03 根柳取得;編號C1(面積9.51平方公尺)、編號C2(面積83.89  
04 平方公尺)、編號C4(面積為0.65平方公尺)、編號C5(面積2  
05 5.94平方公尺)、編號C6(面積3.39平方公尺),分歸陳明進取  
06 得;編號C3(面積10.58平方公尺)、編號D5(面積0.16平方公  
07 公尺)、編號E3(面積0.40平方公尺)、編號F5(面積15.96平方  
08 公尺)、編號H3(面積3.58平方公尺)、編號H4(面積55.75平  
09 方公尺)、編號H5(面積19.21平方公尺),分歸陳金榜、陳彥  
10 綦、陳綉鳳、陳鎮洋、徐昕沂、陳良宇、陳威銘、鄭惠陽、汪順  
11 德、薛麗香、郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊月、陳澤虎、陳智  
12 仁、陳冠良、陳麗華、陳得寶、謝寶珠、郭清淋、郭清籐、陳明  
13 進、陳明福、陳根柳、廖桂嬋、李春惠、張鄭冬秋、張珠蘭、張  
14 桂月、陳武祥、林光幕、林陳美玉、陳中山取得,並按如附表二  
15 所示應有部分比例保持共有;編號D1(面積5.40平方公尺)、編  
16 號D2(面積0.16平方公尺)、編號D3(面積為3.71平方公尺)、  
17 編號D4(面積5.13平方公尺)、編號D6(面積0.86平方公尺),  
18 分歸陳良宇取得;編號E1(面積6.21平方公尺)、編號E2(面積  
19 12.15平方公尺)分歸陳威銘取得;編號F1(面積4.32平方公  
20 公尺)、編號F2(面積16.76平方公尺)、編號F3(面積為115.45  
21 平方公尺),分歸陳澤虎、陳智仁取得,並按如附表二所示應有  
22 部分比例保持共有;編號F4(面積5.37平方公尺),分歸陳智仁  
23 取得;編號G1(面積1.14平方公尺)、編號G2(面積19.60平方  
24 公尺)、編號G3(面積為62.35平方公尺)、編號G4(面積8.05  
25 平方公尺)、編號G5(面積1.32平方公尺),分歸謝寶珠取得;  
26 編號I(面積28.77平方公尺)、編號I1(面積2.68平方公尺),  
27 分歸陳冠良取得;編號J(面積49.03平方公尺)、編號J1(面積  
28 9.55平方公尺),分歸薛麗香取得;編號K(面積48.60平方公  
29 公尺)、編號K1(面積6.93平方公尺),分歸郭川田、郭金山、郭  
30 怡秀、郭瓊月取得,並按如附表二所示應有部分比例保持共有;  
31 編號L1(面積10.51平方公尺)、編號L2(面積45.55平方公

01 尺)，分歸薛麗香、陳金榜、郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊月  
02 取得，並按如附表二所示應有部分比例保持共有；編號L3（面積  
03 98.21平方公尺）、編號L4（面積21.10平方公尺），分歸陳金榜  
04 取得；編號M（面積53.43平方公尺）、編號M1（面積4.69平方公  
05 尺），分歸郭清籐取得；編號N（面積53.38平方公尺）、編號N1  
06 （面積11.59平方公尺），分歸郭清淋取得；編號O（面積69.58  
07 平方公尺）、編號O1（面積30.71平方公尺）、編號O2（面積為  
08 1.49平方公尺）、編號P（面積115.23平方公尺）、編號V（面積  
09 25.58平方公尺），分歸陳麗華、陳得寶取得，並按如附表二所  
10 示應有部分比例保持共有；編號Q（面積79.39平方公尺）、編號  
11 Q1（面積32.23平方公尺）、編號Q2（面積為7.13平方公尺），  
12 分歸陳根柳取得；編號R（面積61.41平方公尺）、編號R1（面積  
13 4.71平方公尺），分歸陳明福取得；編號S（面積28.75平方公  
14 尺）、編號S1（面積0.98平方公尺），分歸李春惠取得；編號T  
15 （面積32.27平方公尺）、編號T1（面積1.33平方公尺），分歸  
16 陳良宇取得；編號H1（面積5.58平方公尺）、編號H2（面積為2  
17 2.65平方公尺）、編號H6（面積1.01平方公尺）、編號H7（面積  
18 3.17平方公尺），應變價分割，所得價金按如附表一「135、137  
19 地號共有人之權利範圍」欄所示之比例分配。

20 陳根柳、陳明進、陳良宇、陳威銘、陳澤虎、陳智仁、謝寶珠、  
21 陳冠良、薛麗香、陳金榜、李春惠，應分別補償如附表三所示  
22 「找補配賦表」中「應受補償人」、「應付數額/受補數額」欄  
23 所示之金額。

24 第一、二審訴訟費用，由兩造依附表四所示應有部分比例負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序部分

27 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟  
28 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；  
29 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  
30 款定有明文。查本件兩造共有如附表一所示臺南市○○區○  
31 ○段00、00、000、000、000、000、000、000、000地號土

01 地皆相鄰（下分別稱系爭00、00、000、000、000、000、00  
02 0、000、000地號土地，合稱系爭9筆土地），共有人大多數  
03 相同，上訴人林陳美玉起訴固僅就系爭00、000、000、00  
04 0、000地號土地請求合併分割，對造陳良宇就共有之系爭0  
05 0、000、000、000地號土地提起反訴請求合併分割，惟就共  
06 有物之全體共有人間為固有必要共同訴訟，經原審判決後，  
07 雖僅據林陳美玉、林光慕、郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊  
08 月提起第二審上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款規  
09 定，林光慕、郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊月上訴之效力  
10 應及於同造其餘共有人，是陳澤虎、陳智仁、陳冠良、郭清  
11 淋、張鄭冬秋、張珠蘭、張桂月、薛麗香、陳麗華、陳武  
12 祥、陳得寶、謝寶珠、陳威銘、陳明進、陳明福、陳根柳、  
13 李春惠、汪順德、郭清籐、廖桂嬋、陳中山、陳綉鳳、陳彥  
14 蓁、陳金榜、陳鎮洋、徐昕沂、鄭惠陽應為視同上訴人，合  
15 先敘明。

16 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
17 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條  
18 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即  
19 為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受  
20 訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴  
21 訟法第168條、第175條及第176條分別定有明文。查，(一)原  
22 共有人鄭吳滿玉於民國111年12月3日死亡，繼承人為鄭慶  
23 華、鄭惠明、鄭惠陽。鄭惠明已拋棄繼承；鄭慶華於112年5  
24 月26日死亡，鄭吳滿玉應有部分由鄭惠陽為繼承登記，且鄭  
25 惠陽已聲明承受訴訟等情，有鄭吳滿玉繼承系統表、鄭吳滿  
26 玉除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本（見本院卷三第353至364  
27 頁）、臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）112年度司繼字  
28 第162號拋棄繼承事件公告（見本院卷四第115頁）、鄭慶華  
29 繼承系統表、鄭慶華除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本、臺南  
30 地院函家事事件（繼承事件）公告查詢結果、臺南地院112  
31 年6月17日函等在卷可稽（見本院卷四第151至165頁）。(二)

01 原共有人陳梁春月於110年1月14日死亡。繼承人為陳麗華、  
02 陳麗美、陳淑娟、陳惠苓、陳得寶等人，惟被繼承人陳梁春  
03 月所有臺南市○○區○○段00、00、000、000、000、000、  
04 000、000地號土地之應有部分（均為1620分之135），業由陳  
05 麗華於110年3月17日以分割繼承為登記原因取得，陳麗華業  
06 已聲明承受訴訟，有陳梁春月除戶謄本、繼承人戶籍謄本及  
07 繼承系統表、上開8筆土地所有權狀在卷可稽（見本院卷二  
08 第215至225頁）。(三)原共有人陳阿興於112年9月23日死亡，  
09 繼承人陳武祥、陳武宗已聲明承受訴訟，其應有部分並由陳  
10 武祥為繼承登記，有繼承系統表、陳阿興除戶戶籍謄本、繼  
11 承人戶籍謄本、臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院函）家事  
12 事件（繼承事件）公告查詢結果等在卷可稽（見本院卷四第  
13 365至379頁）。(四)原共有人陳金強於訴訟繫屬中之108年10  
14 月10日死亡，繼承人為陳金刑、陳金榜，陳金刑並為繼承登  
15 記，有繼承系統表、除戶籍謄本、繼承人戶籍謄本等在卷可  
16 稽（見本院卷一第319至339頁）；林陳美玉並聲明其承受訴  
17 訟（見本院卷一第315至316頁、卷二第401至402頁），均核  
18 無不合，應予准許。

19 三、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，  
20 於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移  
21 轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第  
22 三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟；民事訴訟法第25  
23 4條第1項、第2項定有明文。查原共有人陳合家於108年3月2  
24 9日，將其系爭00、00、000、000、000、000地號土地，應  
25 有部分依序為1620分之90、27分之1、1620分之90、27分之  
26 1、1620分之11、27分之1，以買賣為登記原因，移轉登記予  
27 陳智仁；陳諺炫於109年5月6日，將其系爭000地號土地應有  
28 部分14分之6，以贈與為登記原因，移轉登記予陳威銘；陳  
29 金刑於111年11月13日死亡，繼承人為陳麗美、陳世紘，有  
30 繼承系統表、陳金刑除戶戶籍謄本、繼承人戶籍謄本在卷可  
31 稽（見本院卷三第313至322頁），惟其於死亡前之同年9月1

01 3日，將其系爭00、00、000、000、000、000、000、000地  
02 號土地，應有部分均為40分之1，以贈與為登記原因，移轉  
03 登記予陳世紘；徐昕沂再於112年7月17日向陳世紘買受上開  
04 土地；繼受人陳智仁、陳威銘、徐昕沂依民事訴訟法第254  
05 條第2項規定，聲請承當訴訟（見本院卷四第113頁、卷五第  
06 35至67頁），亦無不合，應予准許。

07 四、本件共有人陳武祥、謝寶珠、張鄭冬秋、張珠蘭、張桂月、  
08 汪順德、廖桂嬋、陳綉鳳、陳彥蓁、陳金榜、陳鎮洋、徐昕  
09 沂、鄭惠陽，經合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論  
10 期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上  
11 訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

## 12 貳、實體部分

### 13 一、上訴人部分

14 （一）林陳美玉主張：兩造共有之系爭9筆土地，共有人大多數  
15 相同，土地使用分區為住宅區，兩造間並無不分割之契約，  
16 亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟因無法協議  
17 決定分割之方法；爰依民法第823條第1項規定，訴請裁判  
18 分割兩造共有之系爭9筆土地。臺南市○○地政事務所  
19 （下稱○○地政）110年12月17日複丈成果圖（如附圖  
20 三）所示之分割方法（下稱丙案），係依各共有人所有房  
21 屋坐落位置為分割，使房屋所有權人或處分權人取得其房  
22 屋坐落土地所有權，以符土地使用現況，可避免房屋與坐  
23 落土地之所有權人不同，日後將衍生其他拆屋還地爭議之  
24 困擾。又共有人中主張丙案者計有12人，就系爭9筆土地  
25 應有部分合計亦已過半，顯見丙案兼顧多數共有人之意  
26 願，符合土地分割之公平性及多數共有人之意見，為適當  
27 之分割方案。再依不動產估價師事務所就目前三個分割方  
28 案鑑價結果可知，丙案分割方法對土地利用經濟效用最佳，  
29 應以丙案所示分割方法為可採等語（原判決採如附圖  
30 一所示分割方案即甲案分割，上訴人不服，提起上訴），  
31 並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）系爭9筆土地應

01 合併分割如丙案所示。(三)兩造應提出之補償或受補償  
02 金額如許智欽不動產估價師事務所估價報告書第20頁找補  
03 配賦表所示。

04 (二)林光慕、郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊月、陳得寶、陳  
05 明進、陳明福、陳麗華、陳根柳、陳武祥、陳威銘、李春  
06 惠：同意林陳美玉主張之丙分割方案及找補配賦表。

07 (三)陳澤虎、陳智仁、陳冠良、郭清淋：陳澤虎、謝寶珠前於  
08 系爭000、000、000地號土地上，依序營造門牌號碼臺南  
09 市○○區○○路000號、000號之合法建物，依建築法第11  
10 條第1、3項規定，本件所採之分割方案即應符合法定空地  
11 分割辦法之規定，如附圖二所採之乙案分割方法，與共有  
12 人實際使用現況最為相符，且估算之價格最符合目前的市  
13 價，故兩造應提出之補償或受補償金額如長信不動產估價  
14 師聯合事務所估價報告書(下稱乙案估價報告書)第16頁  
15 找補配賦表所示。並答辯聲明：(一)系爭9筆土地應分  
16 割如附圖二所示。(二)兩造應提出之補償或受補償金額  
17 如乙案估價報告書第16頁找補配賦表所示。

18 (四)薛麗香：系爭9筆土地應分割如○○地政108年4月12日複  
19 丈成果圖(即附圖一，下稱甲案)所示，此為伊優先方  
20 案，惟考量土地所有權人人數眾多，為方便整合分割方  
21 案，伊亦同意乙分割方案。

22 (五)上訴人郭清籐、陳中山：同意乙分割方案及乙案找補配賦  
23 表。

24 (六)謝寶珠主張：丙案估價報告書估價過高，致伊原本只要找  
25 補8萬元變成600萬元，伊不同意該方案。

26 (七)被上訴人汪順德未於最後言詞辯論期日到場，亦未表示同  
27 意何方案。

28 (八)陳綉鳳、陳鎮洋、陳彥蓁、徐昕沂、陳金榜、鄭惠陽、廖  
29 桂嬋、張鄭冬秋、張珠蘭、張桂月未於言詞辯論期日到  
30 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

31 二、被上訴人陳良宇辯以：兩造共有系爭9筆土地，原審依甲案

01 合併分割，並依長信不動產估價書鑑定結果估算各共有人間  
02 應找補之金額，並無不合理，本件上訴無理由，並答辯聲  
03 明：上訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷五第118頁，為說明方便，字句  
05 略作修正）：

06 （一）系爭9筆土地共有人部分相同，且均無依法令規定或契約  
07 約定不得分割之情形（見原審卷一第89、231頁、原審卷  
08 三第283至349頁）。

09 （二）系爭00、000、000、000地號土地地目為道（使用分區均  
10 為住宅區），其餘系爭00、000、000、000、000地號土地  
11 地目均為建（見原審卷一第89頁、原審卷三第283至349  
12 頁）。

13 （三）系爭9筆土地上有如○○地政107年12月19日函檢附之土地  
14 複丈成果圖（即附圖四）所示之建物（見原審卷三第265  
15 至275頁）。

16 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3  
17 款規定，整理並協議簡化爭點如下（見本院卷五第119  
18 頁）：

19 （一）系爭9筆土地應如何分割，較符合當事人利益及土地經濟  
20 利用？

21 （二）系爭9筆土地所採行之分割方法，有無金錢補償之適用？  
22 若有，兩造應互相找補之金額為若干？

23 五、本院之判斷

24 （一）系爭9筆土地應如何分割，較符合當事人利益及土地經濟  
25 利用？

26 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
27 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
28 者，不在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行  
29 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
30 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請  
31 求，命為下列之分配：以原物分配於各共有人。但各共有

01 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
02 人。原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於  
03 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變  
04 賣，以價金分配於各共有人。另以原物為分配時，如共有  
05 人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金  
06 錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要  
07 情形，得就共有物之一部分仍維持共有。另共有人相同之  
08 數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割；  
09 民法第823條第1項、第824條第1項至第5項分別定有明  
10 文。查系爭9筆土地為兩造分別共有，應有部分之比例如  
11 附表一所示；其中系爭00、000、000、000地號土地地目  
12 為道（使用分區均為住宅區），其餘系爭00、000、000、  
13 000、000地號土地地目均為建，此為兩造所不爭執（見不  
14 爭執事項(二)），堪信為真實。系爭9筆土地並無不能分割  
15 之情形，共有人間又無不分割之特約，兩造前經原法院新  
16 市簡易庭通知調解，多數共有人均未到場而無法調解成立  
17 等情，有系爭9筆土地登記謄本、臺南市○○區公所核發  
18 之都市計畫土地使用分區證明書及調解程序筆錄附卷可查  
19 （見原審卷一第191至231、251至303、341至342頁）；再  
20 參酌兩造就本件分割方法已各有主張，亦各有爭執以察，  
21 顯已無法協議分割；則上訴人訴請裁判合併分割，於法自  
22 無不合。

23 2.次按共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之唯一標  
24 準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依使用現狀  
25 分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有人因此而受  
26 有損害，仍不得因之指為違法。又共有土地之分管使用，  
27 不過定暫時狀態而已，共有人仍就全部共有土地享有權  
28 利，得就全部共有土地主張按應有部分為分割，而法院裁  
29 判分割共有物，除應斟酌共有人之利害關係及共有物之性  
30 質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用以及全體共有  
31 人之利益等有關情狀，定一公平、適當及合理之方法以決

01 之；換言之，裁判分割共有物，屬形成判決，在裁判上定  
02 共有物之分割分法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共  
03 有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人聲明、主  
04 張或分管約定之拘束（最高法院71年度台上字第2825號、  
05 81年度台上字第31號及93年度台上字第1797號裁判參  
06 照）。另按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁  
07 判分割共有物土地時，除因該土地內部分土地之使用目的  
08 不能分割或部分共有人仍願維持其共有關係，應就該部分  
09 土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將  
10 土地分配於各共有人單獨所有（最高法院96年度台上字第  
11 108號裁判參照）。再按定共有物分割之方法，應斟酌各  
12 共有人之意願、利害關係、共有物之價格、利用價值及分  
13 割後各部分之經濟價值與其應有部分之比值是否相當而為  
14 適當之分配，始能謂為適當而公平（最高法院94年度台上  
15 字第1149號裁判參照）。

### 16 3.經查：

17 (1)系爭9筆土地相鄰，西側臨南北向道路幅約18公尺之○  
18 ○路，北側臨東西向道路幅約8公尺之巷道，東側臨路  
19 幅約1公尺之道路。

20 (2)地上建物坐落現況：系爭9筆土地經現場勘測結果，地  
21 上建物依序為門牌號碼○○路000號、000號、000號、0  
22 00號、000號、000號、000號、000號、000號、000號、  
23 000號、000號、000巷0號、000巷0、0、0號、○○○街  
24 000巷00號、○○○街000巷00號、○○○街000巷00  
25 號、○○○街000巷00之0號、○○○街000巷00號、○  
26 ○○街000巷00號、○○○街000巷00號等建物，此有附  
27 圖四及照片35張在卷可稽（見原審卷三237至第273  
28 頁），除通行巷道及防火巷外，幾已蓋滿建物，各建物  
29 所有人詳如附圖四所示，自堪信為真實。

30 4.次查兩造於本院審理時就系爭9筆土地之分割方案，除未  
31 到場或到場未表示意見之當事人外，就甲、乙、丙分割方

01 案，各有同意者，是本院仍應就甲、乙、丙分割方案之爭  
02 點，分別比較說明如下：

03 (1)共有人之意願：同意甲方案者有陳良宇、薛麗香2人；  
04 同意乙方案者為陳智仁、陳澤虎、陳冠良、郭清淋、郭  
05 清籐、陳中山；另薛麗香亦同意此方案，合計為7人；  
06 同意丙方案者：林陳美玉、林光慕、陳明福、陳明進、  
07 陳得寶、陳麗華、陳根柳、陳武祥、郭川田、郭金山、  
08 郭怡秀、陳威銘、李春惠、郭瓊月等14人，共有人之意  
09 願以丙方案佔最多數。

10 (2)本件許智欽不動產估價師事務所就丙估價方案宗地總價  
11 值新臺幣（下同）1億5,719萬1,940元；長信不動產估  
12 價師聯合事務所甲估價方案宗地總價值1億3,306萬1,40  
13 0元、乙估價方案宗地總價值1億3,311萬1,752元。因許  
14 智欽不動產估價師事務所與長信不動產估價師聯合事務  
15 所係不同之估價單位，估價之方法並非完全相同，就系  
16 爭9筆土地分割後之土地利用經濟效用，見仁見智。

17 (3)按裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而  
18 分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任  
19 何共有人主張之拘束。又分割共有物以原物分配於各共  
20 有人為原則，法院就共有物為裁判分割時，應依民法第  
21 824條之規定為適當之分割，即考慮各共有人之意願、  
22 共有物之性質、使用現狀、經濟效用及全體共有人之利  
23 益等因素公平決定之（最高法院69年台上字第1831號裁  
24 判參照）。共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之  
25 唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依  
26 使用現狀分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有  
27 人因此而受有損害，仍不得因之指為違法。另法院定共  
28 有物分割之方法即為裁判分割時，需衡酌共有物之性  
29 質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共  
30 有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相  
31 當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平

01 (最高法院109年度台上字第926號民事裁判參照)。

02 (4)上開甲、乙、丙三方案，均係以系爭9筆土地之建築物  
03 現況為分割，所採分割方案除訴外人陳○○、陳○○佔  
04 用之○○路000號、000號建物應否變價分割或分配予薛  
05 麗香、陳冠良之不同外，其餘大致相同；惟丙分割方案  
06 係將陳○○、陳○○佔用之○○路000號、000號建物坐  
07 落基地即J2、J3、J4、H1、H2分歸薛麗香取得，然其補  
08 償金額高達1,242萬3,970元。薛麗香於111年12月22日  
09 具狀陳明其年齡為66歲，一直以來從事○○，從未外出  
10 謀生，無力負擔高額之分割補償金（見本院卷三第367  
11 至368頁）。如採丙分割方案，薛麗香於補償高達1,242  
12 萬3,970元後，尚須另對陳○○、陳○○進行訴訟始能  
13 取得分配之土地，對薛麗香顯不公平，況薛麗香若無能  
14 力找補，將造成共有人間辦理分割登記之困擾，或衍生  
15 其他不必要之訴訟，準此，本院審酌系爭9筆土地分割  
16 之整體利益、兩造應有部分比例、各共有人分得土地之  
17 完整性、通行之便利性、經濟效用之發揮及到場共有  
18 人之意願等情，認乙分割方案應較符合系爭9筆土地分割  
19 之整體效益及共有人全體利益。

20 (二)兩造應互相找補之金額為若干？

21 1.另按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按  
22 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；民法第824條第3  
23 項定有明文。即法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有  
24 人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價  
25 格，倘共有人不能按其應有部分受分配或所分配之不  
26 動產，其價值不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最  
27 高法院57年台上字第2117號及63年台上字第2680號裁判  
28 參照）。準此，關於共有物之分割，如依原物之數量按  
29 應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，  
30 應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價  
31 值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價  
值較高之

01 共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值  
02 較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定  
03 其給付金額，方為公允。

04 2. 查，兩造依附圖二所示乙分割方案予以分割取得之土地，  
05 部分共有人未分得土地或分配之土地面積有所增減，且因  
06 系爭9筆土地位○○市○○路、○○○街000巷交岔路口，  
07 各筆分割後之土地形狀有所不同，利用度及市場價格不可  
08 同一而論，分配取得面臨○○路之土地，相較於取得內側  
09 及○○○街000巷或分割道路之土地，顯然因商業使用效  
10 益高而有較高之土地價值，自不得依同一標準予以計算各  
11 筆土地價格及應補償之金額。故本院就附圖二所示之分割  
12 方案送請長信不動產估價師聯合事務所進行鑑價，並審酌  
13 該事務所就系爭9筆土地鑑價出具之鑑定報告書，係針對  
14 分割位置及面積，進行系爭9筆土地產權、一般因素、不  
15 動產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用情況予  
16 以分析，採用市場比較法、土地開發分析法等2種估價方  
17 式後，再進行選定比準地之評估，復以比準地價格為基  
18 礎，考量個別條件差異程度進行調整、修正推估而得出分  
19 割後各筆土地之價格，並據以計算差額找補，鑑定內容及  
20 技術具有一定之專業性，且鑑定人領有不動產估價師證  
21 書，對於土地價額之評析亦有相當之經歷，以上開估價方  
22 式評估系爭9筆土地分割後之價值，應屬公正客觀。且長  
23 信不動產估價師聯合事務所就甲方案及乙方案前後二次鑑  
24 價，乙方案較甲方案為多數人所同意，況同意甲方案之薛  
25 麗香亦同意乙方案之找補金額，故本院採取乙方案之找補  
26 金額。至許智欽不動產估價師事務所估價報告書第20頁之  
27 找補配賦表，因有上開薛麗香無能力找補之疑慮，故不宜  
28 採用，附此敘明。

29 六、綜上所述，本件上訴人主張兩造就系爭9筆土地並無不分割  
30 之特約，又無不能分割之情事，既屬可信，其依民法第823  
31 條第1項前段、第824條規定，請求合併分割系爭9筆土地，

01 為有理由，應予准許；本院審酌系爭9筆土地之性質、使用  
02 現況、共有人之意願、分割後之最大功能、經濟效用、利用  
03 方便性及能否妥適規劃使用，並兼顧全體共有人之利益均  
04 衡、公平，併避免衍生後續紛爭等情事，認應以對現況變化  
05 較小即如附圖二之乙分割方案，較為適當可採。至共有人間  
06 因分歸土地之分配價值低於其原應有部分價值，則以附表三  
07 之金錢補償方式平衡之。原判決採用如附圖一所示之甲方案  
08 分割，固屬有據，惟未及審酌共有人之意願，準此，原審判  
09 決所之分割方案既有未合，即屬無從維持；是上訴人上訴意  
10 旨指摘原判決不當，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主  
11 文所示。

12 七、復按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割  
13 而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
14 質人所分得之部分：（一）權利人同意分割；（二）權利人  
15 已參加共有物分割訴訟；（三）權利人經共有人告知訴訟而  
16 未參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準  
17 用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定；抵押權除法  
18 律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受  
19 賠償或其他利益者，不在此限。抵押權人對於前項抵押人所  
20 得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權  
21 同。民法第824條之1第2項、第3項、第881條第1、2項分別  
22 定有明文。查林光慕於90年8月23日將其所有系爭00、000、  
23 000、000、000地號土地之應有部分各為16200分之2249、16  
24 200分之2249、16200分之1759、16200分之2369、16200分之  
25 2369設定最高限額抵押權予林叔汶，有上開地號土地登記謄  
26 本在卷可參；而抵押權人林叔汶經原法院依法通知其參加訴  
27 訟而未參加，是依前揭規定，因林光慕依上開分割方案並未  
28 分配足夠土地而受補償取得760萬322元之金額，該抵押權即  
29 因消滅而不生移存於其他土地之結果，林叔汶另得依民法第  
30 881條第2項規定向林光慕主張，併予指明之。

31 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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，併此敘明。

03 九、次按因共有物分割，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平  
04 者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴  
05 訟法第80條之1定有明文。查本件係因分割共有物而涉訟，  
06 乃具有非訟事件之性質，林陳美玉之起訴及陳良宇之反訴雖  
07 均於法有據，然對造等之應訴實因訴訟性質所不得不然，故  
08 所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要；又分割共有物之訴，  
09 實質上並無所謂何造勝訴敗訴之問題，即僅由法院斟酌何種  
10 分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，  
11 以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同；縱法院認  
12 陳良宇請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民  
13 法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係  
14 互負擔保責任，即該判決尚非片面命林陳美玉或陳良宇負義  
15 務；遑論兩造主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋  
16 寧為渠等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准林陳美玉或  
17 陳良宇分割共有物之請求，即命其他共有人應負擔全部訴訟  
18 費用，不免失衡。故本院審酌兩造各自因本件分割訴訟所得  
19 之利益等情，認本件之訴訟費用，應由共有人依附表四所示  
20 之應有部分比例分擔，始合公平原則，附此敘明。

21 十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第7  
22 8條、第80條之1、第463條、第385條第1項前段，判決如主  
23 文。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 25 日  
25 民事第四庭 審判長法官 莊俊華

26 法官 黃義成

27 法官 陳春長

28 上為正本係照原本作成。

29 不得上訴。

## 03 【附表一】

編號	107.06.12 起訴及 107.10.04 反訴時 土地謄本上登 記之共有人	本院 言詞辯 論時之 共有人	00地號之 權利範圍	000地號 之權利範 圍	000地號 之權利範 圍	000地號 之權利範 圍	000地號之 權利範圍	00地號之 權利範圍 (反訴)	000地號 之權利範 圍(反訴)	000地 號之權 利範圍 (反訴)	000地號 之權利範 圍(反訴)
1	陳玉清 (91.11.24歿)	陳綉鳳	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	---	1/180
陳鎮洋		1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	---	1/180
陳彥菁		1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	1/180	---	1/180
徐昕沂		1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	---	1/40
陳金榜		1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	1/40	---	1/40
2	陳良宇	陳良宇	1/48	1/48	1/48	1/48	1/48	1/48	1/48	3/14	1/48
3	陳威銘	陳威銘	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	6/14	1/96
4	陳澤虎	陳澤虎	290/3240	290/3240	72/810	290/3240	290/3240	72/810	72/810	29/140	290/3240
5	---	陳智仁	91/1620	91/1620	38/1620	40/1620	1/3240	23/405	23/405	1/140	1/3240
6	---	陳冠良	---	---	---	---	1/3240	---	---	---	181/3240
7	鄭吳滿玉 (111.12.03歿)	鄭惠陽	60/6480	60/6480	20/6480	60/6480	60/6480	60/6480	60/6480	---	50/6480
8	薛麗香	薛麗香	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	1/24	---	1/24
9	郭陳進治 (107.02.24歿)	郭川田	13/480	13/480	13/480	13/480	13/480	13/480	13/480	---	13/480
9-1		郭金山	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	---	1/96
9-2		郭怡秀	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	---	1/96
9-3		郭瓊月	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	---	1/96
10	陳梁春月 (110.01.14歿)	陳麗華	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	---	135/1620
11	陳阿興 (112.09.23歿)	陳武祥	180/1620	180/1620	---	180/1620	180/1620	---	---	---	---
12	陳得寶	陳得寶	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	135/1620	---	135/1620
13	謝寶珠	謝寶珠	31/405	31/405	31/405	31/405	31/405	31/405	31/405	2/14	31/405
14	林光慕	林光慕	2249/16200	2249/16200	1759/16200	2369/16200	2369/16200	---	---	---	---
15	林陳美玉	林陳美玉	1/16200	1/16200	1/16200	1/16200	1/16200	---	---	---	---
16	陳合家	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
17	陳明進	陳明進	375/6480	375/6480	279/6480	375/6480	375/6480	375/6480	375/6480	---	395/6480
18	陳明福	陳明福	375/6480	375/6480	279/6480	375/6480	375/6480	375/6480	375/6480	---	395/6480
19	廖桂嬋	廖桂嬋	180/6480	180/6480	60/6480	180/6480	180/6480	180/6480	180/6480	---	150/6480
20	李春惠	李春惠	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	1/96	---	1/96
21	張鄭冬秋	張鄭冬秋	---	---	公同共有 31/1620	---	---	---	公同共有 1/27	---	公同共有 1/27
22	張珠蘭	張珠蘭	---	---		---	---	---		---	
23	張桂月	張桂月	---	---		---	---	---		---	
24	汪水生	汪順德	---	---		25/1620	39/1620	---		1/54	

(續上頁)

01

	(108.04.13竣)										
25	李水佰	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
26	郭清淋	郭清淋	---	---	1/24	---	---	1/24	1/24	---	1/24
27	郭清藤	郭清藤	---	---	1/24	---	---	1/24	1/24	---	1/24
28	陳根柳	陳根柳	---	---	9/81	---	---	1/9	1/9	---	1/9
29	陳中山	陳中山	---	---	---	---	78/1620	1/27	---	---	---
30	陳諺炫	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

02

## 【附表二】(土地分配表, 對照附圖編號)

03

(面積單位: 平方公尺)

04

編號	面積	取得人姓名	權利範圍	編號	面積	取得人姓名	權利範圍
A1	0.24	陳中山	1/1	D1	5.40	陳良宇	1/1
A2	11.28			D2	0.16		
A3	0.27			D3	3.71		
B1	3.24	陳根柳	1/1	D4	5.13	陳威銘	1/1
B2	7.92			D6	0.86		
B3	14.36			E1	6.21	陳澤虎	應有部分 1323999/1611154
B4	0.08			E2	12.15		
B5	0.28			F1	4.32	陳智仁	應有部分 287155/1611154
U	0.32			F2	16.76		
C1	9.51			陳明進	1/1	F3	115.45
C2	83.89	F4	5.37				
C4	0.65	G1	1.14			謝寶珠	1/1
C5	25.94	G2	19.60				
C6	3.39	G3	62.35				
C3	10.58	陳金榜	應有部分 362208/1464220			G4	8.05
D5	0.16			G5	1.32		
E3	0.4	陳彥蓁	應有部分 80491/1464220	H1	5.58		
F5	15.96			H2	22.65		
H3	3.58	陳綉鳳	應有部分 80491/1464220	H6	1.01		
H4	55.75			H7	3.17		
H5	19.21	陳鎮洋	應有部分 80491/1464220	I	28.77	陳冠良	1/1
				徐昕沂 (陳世絃)	應有部分 362208/1464220		
		陳良宇	應有部分 334818/1464220	J	49.03	薛麗香	1/1
J1	9.55						

	陳威銘	應有部分 216876/1464220	K	48.60	郭川田	應有部分 392392/845149
	鄭惠陽	應有部分 93952/1464220	K1	6.93	郭金山	應有部分 150919/845149
	汪順德	應有部分 240052/1464220			郭怡秀	應有部分 150919/845149
	薛麗香	應有部分 603679/1464220			郭瓊月	應有部分 150919/845149
	郭川田	應有部分 392392/1464220	L1	10.51	薛麗香	應有部分 603679/1811036
	郭金山	應有部分 150919/1464220	L2	45.55	陳金榜	應有部分 362208/1811036
	郭怡秀	應有部分 150919/1464220			郭川田	應有部分 392392/1811036
	郭瓊月	應有部分 150919/1464220			郭金山	應有部分 150919/1811036
	陳澤虎	應有部分 1323999/1464220			郭怡秀	應有部分 150919/1811036
	陳智仁	應有部分 287155/1464220			郭瓊月	應有部分 150919/1811036
	陳冠良	應有部分 302295/1464220	L3	98.21	陳金榜	1/1
	陳麗華	應有部分 1207358/1464220	L4	21.10		
	陳得寶	應有部分 1207358/1464220	M	53.43	郭清籐	1/1
	謝寶珠	應有部分 1130967/1464220	M1	4.69		
	郭清淋	應有部分 540679/1464220	N	53.38	郭清淋	1/1
	郭清籐	應有部分 540679/1464220	N1	11.59		
	陳明進	應有部分 778684/1464220	O	69.58	陳麗華	應有部分 1/2
	陳明福	應有部分 778684/1464220	O1	30.71	陳得寶	應有部分 1/2
	陳根柳	應有部分 1441811/1464220	O2	1.49		
	廖桂嬋	應有部分 281855/1464220	P	115.23		
	李春惠	應有部分	V	25.58		
			Q	79.39	陳根柳	1/1
			Q1	32.23		
			Q2	7.13		
			R	61.41	陳明福	1/1
			R1	4.71		

	張鄭冬秋	應有部分 150919/1464220	S	28.75	李春惠	1/1
			S1	0.98		
	張珠蘭 張桂月	388226/1464220 (共同共有)	T	32.27	陳良宇	1/1
			T1	1.33		
	陳武祥	應有部分 168000/1464220				
	林光幕	應有部分 780069/1464220				
	林陳美玉	應有部分 412/1464220				
	陳中山	應有部分 32635/1464220				

**【附註】**

編號C3、D5、E3、F5、H3、H4、H5，附圖記載取得人為陳玉清之全體繼承人、鄭吳滿玉、汪水生、郭陳進治、陳梁春月、張學昭、陳阿興之部分：

1. 陳玉清之應有部分已繼承登記為陳綉鳳、陳鎮洋、陳彥蓁、陳世紘、陳金榜所有，而陳世紘之部分又於112年8月24日以買賣為原因，移轉登記為徐昕沂所有，故「陳玉清之全體繼承人」之部分由陳綉鳳、陳鎮洋、陳彥蓁、徐昕沂、陳金榜依上開比例取得。
2. 鄭吳滿玉於訴訟中死亡，其應有部分由鄭惠陽繼承取得。
3. 汪水生於訴訟中死亡，其應有部分由汪順德繼承取得。
4. 郭陳進治於訴訟中死亡，其應有部分由郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊月繼承取得，故「郭陳進治」之部分由郭川田、郭金山、郭怡秀、郭瓊月依上開比例取得。
5. 陳梁春月於訴訟中死亡，其應有部分由陳麗華繼承取得。
6. 張學昭於本件起訴前即死亡，其應有部分由張鄭冬秋、張珠蘭、張桂月共同共有，故「張學昭」之部分由張鄭冬秋、張珠蘭、張桂月共同共有。
7. 陳阿興於訴訟中死亡，其應有部分由陳武祥繼承取得。



## 【附表四】

編號	姓名	訴訟費用 負擔比例	編號	姓名	訴訟費用 負擔比例
1	陳良宇	2%	18	陳金榜、徐昕沂 (原為陳金強)	2%
2	陳威銘	1%	19	陳金榜	2%
3	陳澤虎	9%	20	陳彥蓁	1%
4	鄭惠陽	1%	21	陳綉鳳	1%
5	薛麗香	4%	22	郭川田	2%
6	陳麗華	8%	23	郭金山	1%
7	陳武祥	1%	24	郭怡秀	1%
8	陳得寶	8%	25	郭瓊月	1%
9	謝寶珠	7%	26	陳鎮洋	1%
10	林光慕	5%	27	陳根柳	10%
11	林陳美玉	1%	28	陳中山	1%
12	陳明進	5%	29	郭清淋	3%
13	陳明福	5%	30	郭清籐	3%
14	廖桂嬋	2%	31	汪順德	2%
15	李春惠	1%	32	張鄭冬秋、張珠 蘭、張桂月 (共同共有)	2%
16	陳智仁	2%	33	陳威銘 (原為陳諺炫)	1%
17	徐昕沂 (原為陳金刑)	2%	34	陳冠良	2%

