

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上易字第296號

上訴人 蔡河

蔡德福

蔡燁禎（即蔡德水之承當訴訟人）

共同

訴訟代理人 歐嘉文律師

複代理人 陳朝復律師

被上訴人 鄭淑卿（即周昆河兼周蔡礪之承受訴訟人）

訴訟代理人 吳復興律師

周淑英

被上訴人 東和樂器木業股份有限公司

法定代理人 陳典宏

訴訟代理人 王明宏律師

被上訴人 周崑水

周勇宇（即周宗志之承當訴訟人）

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣嘉義地方法院第一審判決（109年度訴字第803號）提起上訴，本院於115年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

兩造共有坐落嘉義縣○○鎮○○段000地號土地，應分割如附圖B所示：代號乙部分、面積99.03平方公尺之土地、分配由被上訴人鄭淑卿單獨取得；代號丙部分、面積172.12平方公尺之土地、分配由上訴人蔡河、蔡燁禎、蔡德福共同取得，並按應有部分各

3分之1比例維持共有；代號甲部分、面積190.94平方公尺之土地、分配由被上訴人東和樂器木業股份有限公司單獨取得；代號丁部分、面積34.39平方公尺之土地，由鄭淑卿、蔡河、蔡燁禎、蔡德福、東和樂器木業股份有限公司共同取得，並按應有部分3439分之747、10317分之1346、10317分之1346、10317分之1346、3439分之1346比例維持共有。

兩造應補償或受補償金額如附表三之(二)所示。

第一、二審訴訟費用由兩造按附表一「應負擔訴訟費用比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。查坐落嘉義縣○○鎮○○段000地號、面積496.48平方公尺之土地（下稱系爭土地），原為上訴人蔡河、蔡德福、被上訴人周崑水、東和樂器木業股份有限公司（下稱東和公司）及訴外人蔡德水、周昆河、周蔡礪、周宗志即周竹雄之承受訴訟人（周竹雄於原審死亡，周宗志具狀聲明承受訴訟，經原判決准許）共有。嗣於本院審理中，蔡德水於民國111年5月13日將其所有系爭土地之應有部分9分之1贈與蔡燁禎，周宗志於110年9月9日將其所有系爭土地之應有部分9分之1贈與周勇宇，有系爭土地查詢資料在卷可稽（本院卷二第174頁），蔡燁禎、周勇宇已分別於113年7月12日、115年1月12日具狀聲明承當訴訟（本院卷二第126頁、卷三第5頁），兩造均未為反對之意思表示，核無不合，均應准許。

二、次按當事人死亡者，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。當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程

01 序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當
02 然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。
03 他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第1
04 70條、第175條亦有規定。查周蔡礪於本院審理中之111年9
05 月27日死亡，其所有系爭土地應有部分27分之4由周昆河繼
06 承取得，周昆河並於112年2月17日具狀聲明承受訴訟（本院
07 卷一第381-403頁）；周昆河嗣於112年5月26日死亡，其所
08 有系爭土地應有部分27分之5（按：周昆河原應有部分27分
09 之1加上繼承自周蔡礪應有部分27分之4，合計為27分之5）
10 由鄭淑卿分割繼承取得，並據鄭淑卿具狀聲明承受訴訟（本
11 院卷二第25-29頁）；又東和公司法定代理人於本院審理中
12 已變更為陳典宏，並據其於113年8月7日具狀聲明承受訴訟
13 （本院卷二第153-157頁），均核與上開規定無不符，亦均
14 應准許。

15 三、被上訴人周崑水、周勇宇經合法通知，未於言詞辯論期日到
16 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之
17 聲請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示
20 。兩造並無使用目的上及約定上不能分割情形。依民法第82
21 3條第1項、第824條第1項、第2項之規定請求裁判分割。原
22 判決所採如原判決附圖二所示分割方案，尚有未洽，爰提起
23 上訴。又於伊提起上訴後，東和公司與鄭淑卿各自提出之分
24 割方案，皆有不合法或不甚公平之處，為求物權利益最大化
25 ，請求將系爭土地為變價分割等語。並上訴聲明：(一)原判決
26 廢棄。(二)兩造共有系爭土地應予變價分割，所得價金由兩造
27 按應有部分比例分配。

28 二、被上訴人部分：

29 (一)東和公司則以：伊不同意上訴人所提變價分割方案，因系爭
30 土地雖係14邊且多角之不規則地形，但其面積達496.48平方
31 公尺，在事實上及法律規定，並無不能為適宜分割之情事。

伊主張按嘉義縣朴子地政事務所（下稱朴子地政）113年1月31日複丈成果圖（下稱附圖A）所示分割方法為分割，依該方案，鄭淑卿取得代號寅、面積165.5平方公尺之土地，足可供其建築，且鄭淑卿並為屋前同段000地號土地（下稱000土地）共有人，現本即藉由000土地對外通行公路，並無其所稱分配到代號寅土地為袋地無法對外通行及建築之情事；至上訴人之房屋本即為未依法合法取得建築執照之違章建築，上訴人既已主張變價分割，即表示其不再堅持保留占用系爭土地上之房屋，本件分割亦無需就採用附圖A方案是否會拆除上訴人房屋為考量。至鄭淑卿所主張朴子地政114年11月21日複丈成果圖（下稱附圖B）之分割方案，參酌嘉義縣政府函覆即可知該分割方案有欠當之情事，且各共有人取得面積亦與各自按應有部分比例核算之面積不吻合，況經法院判決分割土地者，除非有特殊情況，以不再有命原共有就分割後之某筆土地再命原共有人繼續保持共有情事出現，附圖B方案卻仍要原共有人繼續保持共有代號丁部分，顯非適當；另鄭淑卿所主張附圖B方案之價金找補，應係參酌陸德不動產估價師聯合事務所（下稱陸德估價師事務所）110年7月15日就原判決附圖一（下稱附圖一）方案所作找補為其參考依據，惟附圖一方案已為原判決所不採，且附圖B方案與附圖一方案完全不同，要難比附援引等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原判決廢棄。2.兩造共有系爭土地應分割如附圖A所示，即代號寅部分、面積165.5平方公尺之土地、分配由鄭淑卿取得；代號子部分、面積165.49平方公尺之土地、分配由上訴人共同取得並按應有部分各3分之1比例維持共有；代號丑部分、面積165.49平方公尺之土地、分配由東和公司取得。3.周勇宇、周崑水應依附表二所示金額受補償。

(二)鄭淑卿則以：伊不同意上訴人所提變價分割方案，因系爭土地上伊房屋現還有人在居住，且依最高法院112年度台上字第2100號民事判決意旨，系爭土地仍應以原物分割為優先考慮，上訴人主張變價分割之意見，應非適當，而無可採。至

於東和公司所提附圖A方案，伊無法負擔將周崑水、周勇宇之應有部分分歸伊取得後所應補償之新臺幣（下同）863,134元，且系爭土地屬乙種建地，依最高法院112年度台上字第24號民事判決意旨，鄭淑卿分得之土地有為袋地且無法建築的問題。系爭土地與000土地之共有人不完全相同，鄭淑卿雖在000土地亦有應有部分20分之2，但在000土地分割前尚無法確定伊所能取得之位置，故不得因此認依東和公司之附圖A方案分割，鄭淑卿分得之土地即非袋地。此外，陸德估價師事務所就附圖A方案所為之鑑定報告，漏未審酌鄭淑卿分得之土地為袋地，鑑價計算基礎就有錯誤，故該鑑價報告之金額亦非可採。而伊主張之附圖B方案已預留代號丁之通行道路，足以解決鄭淑卿及東和公司日後無法建築之問題，亦無上訴人所陳將使其等分得之土地形成無法供建築之畸零地之情事，且由上訴人變更聲明可知，其原保留祖厝之意願已變更，故無須考量上訴人房屋是否會有部分遭拆除之問題等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.原判決廢棄。2.兩造共有系爭土地應分割如附圖B所示，即：代號乙部分、面積99.03平方公尺之土地、分配由鄭淑卿單獨取得；代號丙部分、面積172.12平方公尺之土地、分配由上訴人共同取得並按應有部分各3分之1比例維持共有；代號甲部分、面積190.94平方公尺之土地、分配由東和公司單獨取得；代號丁部分、面積34.39平方公尺之土地，由鄭淑卿、蔡河、蔡燁禎、蔡德福、東和公司共同取得，並按應有部分3439分之747、10317分之1346、10317分之1346、10317分之1346、3439分之1346比例維持共有。3.兩造之補償及受補償金額如下：(1)東和公司應補償490,266元。(2)鄭淑卿應補償226,116元。(3)上訴人應共同補償415,863元。(4)周勇宇受補償849,030元。(5)周崑水受補償283,215元。

(三)周勇宇未為聲明，惟具狀表示：同意鄭淑卿之分割方案暨鄭淑卿於114年12月23日民事陳報找補金額狀所列計之找補金額等語。

01 (四)周崑水未到庭或提出書狀為任何聲明及陳述。

02 三、本院之判斷：

03 (一)兩造為系爭土地之共有人，應有部分比例如附表一所示，兩
04 造間就系爭土地並無不為分割之約定，依系爭土地之使用目
05 的亦無不能分割之情事，及無任何不能分割之法令禁止等情
06 ，有系爭土地查詢資料在卷可稽（本院卷二第173-174頁）
07 ，且為上訴人、鄭淑卿、東和公司所不爭執。因此，上訴人
08 依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，並無不合，
09 應予准許。

10 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
11 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
12 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一
13 、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有
14 困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困
15 難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之
16 一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
17 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
18 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第1至3
19 項分別定有明文。裁判上定共有物分割之方法時，分配原物
20 與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，
21 不受任何共有人主張之拘束；共有物分割之方法，須先就原
22 物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各
23 共有人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有
24 部分受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途
25 ；法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有之利害關係，及
26 共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不
27 能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相
28 當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院51年台上字第
29 271號、57年台上字第2117號裁判意旨參照）。第按分割共
30 有物，固以消滅共有關係為目的，原則上應將土地分配於各
31 共有人單獨所有，惟法院裁判分割共有土地時，如因該土地

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，仍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（最高法院112年度台上字第1368號裁判意旨參照）。經查：

1.依本院111年3月8日勘驗現場結果：(1)系爭土地前有同段000地號，現編為嘉義縣○○鎮○○路，供通行使用，寬約12米，往北可通往布新橋，向南可連接172縣道。(2)系爭土地上西側現有二層樓RC磚造樓房（編號J、有多層階梯，門牌為○○路00號），據訴訟代理人周淑英稱，係周昆河、周蔡礪占有使用。前揭建物右側現為空地，有一堵斷牆（編號K），再右側有一層樓磚木造樓房（蓋有鐵皮、編號L，據歐嘉文律師稱係上訴人三人占有使用），該建物右側連接同段000地號，其上有一層樓RC磚造樓房，再右側為寬約2米、無名且無尾巷道。(3)系爭土地另於上開編號J建物東北側，另有一層樓RC磚造樓房（編號I，門牌為○○路00巷0號），此建物西北側另有一鐵皮涼棚（訴外人所有）等情，有本院勘驗筆錄、現場圖及現場照片在卷足稽（本院卷一第129-138頁），此部分事實即堪認定。

2.次查，系爭土地呈14邊且多角之不規則地形，共有人現為7人，面積為496.48平方公尺等情，有複丈成果圖及系爭土地查詢資料在卷可稽，亦可認定。本院審酌上情，認若全部共有均分配土地，將使部分共有人分得土地面積過小且形狀不規則，不利日後使用上之經濟利用價值，而周勇宇亦具狀表示其同意鄭淑卿之分割方案即周勇宇、周崑水不分配土地而受領金錢補償之方案（本院卷三第5頁），是東和公司及鄭淑卿之分割方案均採部分共有人不分配土地而受領金錢補償之方案，應無不當。

3.上訴人固主張將系爭土地以全部變價分割方式，將所得價金分配予各共有人，對兩造較為有利云云；然系爭土地上有原共有人周昆河、周蔡礪占有使用之二層樓RC磚造樓房（門牌為○○路00號）、上訴人占有使用之一層樓磚木造樓房（蓋

有鐵皮），以及另有二棟一層樓RC磚造樓房坐落於系爭土地上，若將系爭土地採變價分割方式，將使該建物日後有拆除之風險，不符合上開地上物所有人日後繼續使用各該建物之經濟利益，且鄭淑卿、東和公司均已為不同意將系爭土地為變價分割之表示，本件採原物分割亦無困難，依前揭規定及說明，上訴人主張全部變價分割，將所得價金分配予各共有人，即難認為適當，而無可採。

4.茲就東和公司主張之附圖A方案與鄭淑卿主張之附圖B方案，兩者之優劣審酌如下：

(1)經核東和公司主張之附圖A方案，鄭淑卿分得之代號寅部分土地須經由000土地始能通往南側之172縣道，而鄭淑卿雖為000土地共有人，其應有部分為20分之2（本院卷二第361-364頁），然在000土地分割前，尚無法確定其所能取得之位置，且縱使鄭淑卿能分得臨路之位置，而系爭土地為建地，其使用目的應為建築房屋之用，則鄭淑卿因其就000土地之應有部分為20分之2，將來分得000土地臨路之寬度若過窄亦未必能符合建築房屋之規定，顯然影響鄭淑卿分割後使用土地之利益。其次，參酌附表二就附圖A方案補償金額合計1,494,092元，亦較附表三之(二)就附圖B方案補償金額合計1,213,549元為多。因此，東和公司所採附圖A方案，對於全體共有人而言，難謂係適當、合理之分割方法。

(2)復審酌鄭淑卿所採附圖B方案分割之結果，就上訴人、鄭淑卿及東和公司所分得之土地，均有道路可對外通行公路或臨路之情形，並無鄭淑卿日後可能有無法建築之疑義，是鄭淑卿所採附圖B方案較能充分發揮土地利用之最大經濟效益，且符合共有人使用系爭土地之現狀，應屬適當、合理之分割方法。

(3)至東和公司固稱參酌嘉義縣政府函覆即可知鄭淑卿所採附圖B方案有欠當情事等語。惟查，嘉義縣政府114年9月12日府經建字第1140242180號函說明欄第三、四點固稱：三、參照所附分割兩方案是否均以「編號丁」土地做為私設通路供「

01 編號甲、乙」進出？倘是，則附件二方案與建築線鄰接處（
02 D線）疑有本縣畸零地使用自治條例第7條所定地界曲折之情形（基地界線與建築線斜交角度不滿60度或超過120度者）

03 。四、另旨揭土地依「變更布袋都市計畫（第三次通盤檢討）
04 案土地使用分區管制要點」住宅區應設置法定停車位及規
05 畫車道，爰所附兩分割方案因「編號乙」土地地界角度，C
06 線寬度恐不足以供設置車道淨寬度3.5公尺（或必須繳納停
07 車空間代金），建請再釐清等語（本院卷二第419-420頁）
08 ，然附圖B方案並無地界曲折之情形，且鄭淑卿嗣依該函調
09 整後之附圖B方案已將寬度更正為4公尺，經核亦已無嘉義縣
10 政府前揭函文所指之相關建築疑義，東和公司此部分之主張
11 ，尚無可採。
12

13 (4)東和公司另稱依鄭淑卿所採附圖B方案，各共有人取得面積
14 與各自按應有部分比例核算之面積不相吻合等語。惟查，本
15 件若使全部共有人均分配土地，將使部分共有人分得土地面
16 積過小且形狀不規則，不利日後使用上之經濟利用價值，以
17 及依全體共有人之意願，本件宜採周勇宇、周崑水不分配土
18 地而受領金錢補償之方案等情，業經認定如上，因此，分配
19 土地之各共有人取得面積較各自按應有部分比例核算之面積
20 為多之情形，應屬必然之結果；且斟酌附表三之(一)「分配面
21 積」欄所示東和公司分配之面積及其較應有部分比例核算之
22 面積僅多分配38.91平方公尺，相較於上訴人多分配20.09平
23 方公尺、鄭淑卿多分配14.56平方公尺，經與各自原應有部
24 分相核，東和公司並未多分配較高比例之土地面積，是東和
25 公司以附圖B方案之分配結果使得各共有人取得土地之面積
26 與各自按應有部分比例核算之面積不相吻合為由，主張附圖
27 B方案不可採等語，尚非有據。

28 (5)東和公司復主張經法院判決分割土地者，除非有特殊情況，
29 以不再有命原共有就分割後之某筆土地再命原共有人繼續保
30 持共有情事出現，附圖B方案卻仍要原共有人繼續保持共有
31 代號丁部分土地等語。惟查，東和公司所採附圖A方案分割

之結果，鄭淑卿分得之代號寅部分土地無法對外通行，且將來若分得000土地之臨路寬度過窄，可能有無法符合建築房屋規定之情形，業經認定如上，因此，附圖B方案既屬能解決上開通行及建築問題之方案，即使附圖B方案分割後丁部分仍維持共有，應屬因使用目的不能分割之情形，則附圖B方案就該丁部分土地准部分共有人成立新共有關係，亦與分割共有物之規定相符。東和公司此部分主張，尚非可採。

(6)因此，經比較東和公司主張之附圖A方案與鄭淑卿主張之附圖B方案之優劣點後，本院認鄭淑卿所採附圖B方案應為較公平、適當之分割方案。

5.依上所述，本院依系爭土地及分割後地形、臨路及道路通行狀況、各共有人應有部分比例、使用現況、土地整體利用之經濟利益暨效用價值、共有人之意願及全體共有人之利害關係等情狀，認鄭淑卿主張之附圖B方案為較符合整體共有人土地之經濟價值、兼顧當事人利益及妥適公平之分割方案，爰判決如主文第二項所示。

(三)另按原物為分配時，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。而共有物之原物分割，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85年度台上字第2676號判決意旨參照）。經查：

1.鄭淑卿所提之附圖B方案，未完全按照各共有人原有持分比例分配到相等之土地面積，亦即周勇宇、周崑水未受分配，且東和公司分配之代號甲部分土地不臨路且距離道路較遠，並呈多邊形之形狀，其價值顯然較低於其他區塊，自有鑑估

01 補償之必要。本院審酌兩造均不再請求就附圖B方案鑑估補
02 償，而陸德估價師事務所110年7月15日估價報告書雖原係針
03 對附圖一方案所為之估價報告書，然經比較附圖一方案與附
04 圖B分割方案，二方案就東和公司、鄭淑卿及上訴人分配之
05 位置、形狀均大致相同，差異僅附圖B方案中周勇宇、周崑
06 水不受分配，以及鄭淑卿共同取得丁部分之道路用地而無袋
07 地疑慮等二部分，是本院認本件共有人互為補償部分，應得
08 參酌陸德估價師事務所110年7月15日估價報告書關於分割後
09 代號甲、乙、丙部分土地之每平方公尺單價，資為計算周勇
10 宇、周崑水應受補償金額之依據；至東和公司固認附圖一
11 方案為原判決所不採，且附圖B方案與附圖一方案完全不同，
12 陸德估價師事務所110年7月15日就附圖一方案之估價報告書
13 難以援引參考等語。惟查，原判決是否採取附圖一方案，與
14 陸德估價師事務所110年7月15日就附圖一方案之估價報告書
15 能否參考援用無涉，且附圖一方案與附圖B方案就東和公司
16 、鄭淑卿及上訴人分配之位置、形狀均大致相同，且兩造均
17 不就附圖B方案為鑑估補償等情，均如前述，因此，東和公
18 司認陸德估價師事務所110年7月15日就附圖一方案之估價報
19 告書不能援引參考云云，尚難採憑。

- 20 2.茲審酌陸德估價師事務所110年7月15日估價報告書第52頁認
21 朴子地政複丈日期110年1月5日複丈成果圖中上訴人分得之
22 丙部分為比準地，土地單價每平方公尺20,700元，而該報告
23 書第51頁認東和公司分得之甲部分土地，經依比較法及土地
24 開發分析法之加權數計算後認土地單價每平方公尺12,600
25 元，上開二部分應得於本件援用。又該報告書第52頁認鄭淑
26 卿（按：原共有人為周昆河、周蔡礪）分得之乙部分總調整
27 率為75%，因鄭淑卿依附圖B複丈成果圖分配之乙部分已無
28 不臨路之情形，則鄭淑卿依該複丈成果圖分得之乙部分總調
29 整率應變更為102%即土地單價每平方公尺21,114元。至該
30 報告書認朴子地政複丈日期110年1月5日複丈成果圖中路地
31 部分應以甲部分土地70%評估，然就附圖B方案所示，因兩

01 造係依原應有部分比例共有路地即丁部分，且得與兩造取得
02 之位置配合使用，爰認丁部分路地與各共有人取得之甲、
03 乙、丙部分土地合計面積即可，毋庸另訂其取得之價值，應
04 予敘明。

05 3.依上所述，就附圖B方案，周崑水、周勇宇因未分配土地而
06 應受補償，因此，計算其二人應受補償金額時，應以有分配
07 到土地之共有人即上訴人、東和公司及鄭淑卿，各以其多分
08 得之土地面積分別乘上甲、乙、丙部分土地之每平方公尺單
09 價，其計算之結果如附表三之(一)所示。又分得土地之共有人
10 應補償周崑水、周勇宇之金額總計為1,213,549元，再由周
11 崑水、周勇宇二人按其原應有部分比例4分之1、4分之3分配
12 取得。準此，周崑水可取得之補償金額為303,387元、周勇
13 宇可取得之補償金額為910,162元。是系爭土地經依附圖B方
14 案分割後，兩造依附表三之(二)補償或受補償，應符公平、適
15 當之方案，爰判決如主文第三項所示。

16 四、綜上所述，上訴人依民法第823條第1項規定請求分割系爭土
17 地，為有理由，應予准許。本院審酌系爭土地分割後之經濟
18 效益、共有人之意願、目前土地使用現況、是否因而形成袋
19 地等情狀，認系爭土地依附圖B方案為分割，並按附表三之
20 (二)補償或受補償，為適當公平之分割方法，並符合系爭土地
21 分割之整體效益及共有人全體之利益。原判決所定之分割方
22 法，以及未命共有人間互為金錢補償，尚有未洽。上訴意旨
23 指摘原判決不當，請求廢棄改判，為有理由，應由本院將原
24 判決予以廢棄，改判如主文第二、三項所示。

25 五、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
26 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
27 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 23 日
30 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

01

法 官 黃聖涵

02

法 官 張家瑛

03 上為正本係照原本作成。

04 不得上訴。

05 中 華 民 國 115 年 4 月 23 日

06

書記官 王杏月

07 附表一：

08

編號	共 有 人 姓 名	應有部分 比例	應有部分比 例合計	換 算 面 積	應負擔訴訟 費用比例
1	周崑水	1/27	1/27	18.40m ²	1/27
2	周勇宇(即周宗志 之承當訴訟人)	1/9	1/9	55.16m ²	1/9
3	蔡河	1/9	1/9	55.16m ² (按：附圖B方 案記載為55.17 m ² ，以使加總後 面積與登記面積 相符)	1/9
4	蔡燁禎(即蔡德水 之承當訴訟人)	1/9	1/9	55.16m ²	1/9
5	蔡德福	1/9	1/9	55.16m ²	1/9
6	鄭淑卿(即周昆河 兼周蔡礪之承受訴 訟人)	原周昆河 之1/27 原周蔡礪 之4/27	5/27 (1/27 +4/27=5/27)	91.94m ² (18.39 +73.55=91.94)	5/27
7	東和公司	1/3	1/3	165.49m ²	1/3

09 附表二：東和公司主張之附圖A方案各共有人相互補償明細

10 (單位：新臺幣元)

11

受補償人 應補償人	周崑水	周勇宇(即周宗志之承 當訴訟人)	應補償金合計
蔡河	29,324	87,971	117,295
蔡燁禎(即蔡德	29,324	87,971	117,296

(續上頁)

01

水之承當訴訟人)			
蔡德福	29,324	87,971	117,295
鄭淑卿即周昆河兼周蔡礪之承受訴訟人	215,783	647,351	863,134
東和公司	69,767	209,305	279,072
受補償金合計	373,522	1,120,570	1,494,092

02

附表三之(一)：本院認定依鄭淑卿主張之附圖B方案各共有人分得之土地價差(單位：新臺幣元)

03

04

序號	各共有人	持分面積	分配面積	多分配之價值即超額分配應提供補償之金額	分配不足即應接受補償之金額
1	周崑水	18.40m ²	0m ²	0元	受補償303,387元
2	周勇宇(即周宗志之承當訴訟人)	55.16m ²	0m ²	0元	受補償910,162元
3	蔡河	55.16m ²	共同分配： 丙172.12m ² 丁13.46m ² 合計：185.58m ² (多分配20.09m ²)	多分配20.09平方公尺×20,700元=415,863元，即蔡河、蔡燁禎、蔡德福各應補償138,621元	
4	蔡燁禎(即蔡德水之承當訴訟人)	55.16m ²			
5	蔡德福	55.16m ²			
6	鄭淑卿(即周昆河兼周蔡礪之承受訴訟人)	91.94m ²	分配： 乙：99.03m ² 丁：7.47m ² 合計：106.5m ² (多分配14.56m ²)	多分配14.56平方公尺×21,114元=307,420元，即鄭淑卿應補償307,420元	
7	東和公司	165.49m ²	分配： 甲：190.94m ² 丁：13.46m ² 合計：204.4m ² (多分配38.91m ²)	多分配38.91平方公尺×12,600元=490,266元，即東和公司應補償490,266元	
合計		496.48m ²	496.48m ²	1,213,549元	1,213,549元
備註：朴子地政於附圖B方案就蔡河之持分面積記載為55.17m ² ，使加總後面積與登記面積相符，因此，持分面積欄合計列仍依登記面積記載為496.48m ² ，惟為求各共有人補償金額一致性，本院於計算補償金額時，蔡河之持分面積仍以55.16m ² 計算之。					

05

附表三之(二)：本院認定依鄭淑卿主張之附圖B方案各共有人相互

01
02

補償明細(單位：新臺幣元)

受補償人 應補償人	周崑水	周勇宇(即周宗志之承 當訴訟人)	應補償金合計
蔡河	34,655	103,966	138,621
蔡煒禎(即蔡德水 之承當訴訟人)	34,655	103,966	138,621
蔡德福	34,655	103,966	138,621
鄭淑卿(即周昆河 兼周蔡礪之承受訴 訟人)	76,855	230,565	307,420
東和公司	122,567	367,699	490,266
受補償金合計	303,387	910,162	1,213,549