

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上字第103號

上訴人 詳如附表一編號1～14所示
視同上訴人 詳如附表一編號15～43所示
追加被告 詳如附表一編號44～48所示
被上訴人 沈喜靜
沈育正

共同
訴訟代理人 沈喜燕

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國111年1月24日臺灣臺南地方法院第一審判決（109年度訴字第461號）提起上訴，本院於114年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於土地分割方法及補償金額部分，暨該部分訴訟費用之裁判，應予廢棄。

二、兩造共有坐落臺南市○市區○○段0000地號（重測前：臺南市○市區○○段000地號）、面積4,238平方公尺之土地，應分割如臺南市新化地政事務所民國112年10月20日土地複丈成果圖（即附圖B方案）及其附表所示，即：

（一）編號甲4部分、面積826平方公尺之土地，分歸上訴人康旭利、康萬華、康志遠、康世章、朱世全、朱時賢、康秉強、康祐華、林美鳳、林龍見、林德興、康碧香、呂康碧祝、葉康逢春、視同上訴人張枝明、康靖娟、康智翔（前2人兼康陳燕之承受訴訟人）、張明清、陳舜宗、陳俊旭、陳俊茂、陳欣智（前4人即陳張桂月之承受訴訟人）、童萬枝、錢劉金涼、錢建宏、錢建能（前3人即錢明發之承受訴訟人）、錢明雄、錢明政、洪國琳、吳宜樺、張雅雲、謝依玲、謝真美、陳謝玉枝、康義宗、康永杰、鼎禾開發股份有限公司、被上訴人沈育正、沈喜靜共同取得，並依上開附圖分割方案表編號甲4「取得人及持分比例」欄所示之比例保持共有，

01 供作道路使用。

02 (二)編號乙4部分、面積271平方公尺之土地，分歸上訴人康旭利
03 取得。

04 (三)編號丙4部分、面積224平方公尺之土地，分歸上訴人康萬華
05 取得。

06 (四)編號丁4部分、面積96平方公尺之土地，分歸上訴人康志遠
07 取得。

08 (五)編號戊4部分、面積102平方公尺之土地，分歸視同上訴人張
09 枝明、康靖娟、康智翔（前2人兼康陳燕之承受訴訟人）、
10 張明清、陳舜宗、陳俊旭、陳俊茂、陳欣智（前4人即陳張
11 桂月之承受訴訟人）、童萬枝、錢劉金涼、錢建宏、錢建能
12 （前3人即錢明發之承受訴訟人）、錢明雄、錢明政、洪國
13 琳、吳宜樺、張雅雲、謝依玲、謝真美、陳謝玉枝共同取
14 得，並保持公同共有。

15 (六)編號己4部分、面積366平方公尺之土地，分歸上訴人康秉
16 強、康祐華、林美鳳、林龍見、林德興、康碧香、呂康碧
17 祝、葉康逢春共同取得，並依上開附圖分割方案表編號己4
18 「取得人及持分比例」欄所示之比例保持共有。

19 (七)編號庚4部分、面積498平方公尺之土地，分歸上訴人康世
20 章、朱世全、朱時賢共同取得，並依上開附圖分割方案表編
21 號庚4「取得人及持分比例」欄所示之比例保持共有。

22 (八)編號辛4部分、面積1,579平方公尺之土地，分歸視同上訴人
23 康義宗、鼎禾開發股份有限公司、被上訴人沈育正、沈喜靜
24 共同取得，並依上開附圖分割方案表編號辛4「取得人及持
25 分比例」欄所示之比例保持共有。

26 (九)編號壬4部分、面積276平方公尺之土地，分歸視同上訴人康
27 永杰取得。

28 三、兩造應依附件三（即B方案、價格日期民國113年6月18日）
29 「分割方案共有人間相互找補明細表」所示之金額互為補
30 償。

31 四、廢棄部分，第一、二審訴訟費用，由兩造按附表二「訴訟費

用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之；但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。本件原審判決分割兩造共有坐落臺南市○市區○○段0000地號土地（重測前為臺南市○市區○○段000地號，下稱系爭土地）後，雖僅附表一編號1～14所示當事人（即被告）提起上訴，惟本件為分割共有物之訴，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於未提起上訴之同造當事人（即附表一編號15～43所示等人），爰併列其等為視同上訴人。又附表一編號44～48所示之田明木、田清翔、田秀月、陳素琴、田婕琪（下稱田明木等5人）於民國112年12月20日、同年月28日具狀陳報其等與康登記（下稱康登記等6人）均為康蒼吉之繼承人，就系爭土地已辦理繼承登記（即康登記等6人均公同共有康蒼吉之應有部分84分之4），承受本件分割共有物訴訟等情，有其等提出之民事聲明承受訴訟狀2份、繼承系統表及系爭土地登記第一類謄本在卷可憑（本院卷一第429-435頁、本院卷一第451-453頁），然查被上訴人即原告於原審因康蒼吉於起訴前已死亡，而追加康蒼吉之繼承人康登記並撤回對康蒼吉之訴訟，經本院將田明木等5人上開承受訴訟狀送達被上訴人，被上訴人均未表示異議，且兩造均為本案言詞辯論，參以田明木等5人就系爭土地確已就康蒼吉之應有部分辦理土地繼承登記完畢，就系爭

01 土地之分割確有效力必須合一確定之情形，堪認兩造均同意
02 田明木等5人須列為本件分割共有物訴訟之被告，而有追加
03 田明木等5人為被告之意，基於本件訴訟標的對系爭土地之
04 全體共有人有合一確定之必要性，此等追加於法相符，應予
05 准許。

06 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
07 訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
08 訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或第
09 三人得聲請法院裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
10 條第1項、第2項定有明文。本件原審被告康瑞坤於原審判決
11 後，其所有系爭土地之應有部分42分之1於112年6月8日出售
12 移轉予朱時賢取得，有系爭土地建物查詢資料在卷可憑（見
13 本院卷二第353頁），經朱時賢於本院審理中聲請承當訴訟
14 （見本院卷一第309-310、335、337-338頁），且被上訴人
15 於112年11月7日準備程序中對此表示同意，經核與法相符，
16 自應准許。

17 三、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
18 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。承受訴
19 訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦
20 得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明
21 文。查原視同上訴人康陳燕、陳張桂月、錢明發等人，分別
22 於本件訴訟中114年4月11日、114年6月26日、112年10月21
23 日死亡，經被上訴人分別於114年5月28日、114年7月28日、
24 113年1月5日具狀聲明康陳燕、陳張桂月、錢明發之全體繼
25 承人承受訴訟，亦即分別由附表一編號25、26之康智翔、康
26 靖娟承受康陳燕之訴訟，由附表一編號28～31之陳舜宗、陳
27 俊旭、陳俊茂、陳欣智承受陳張桂月之訴訟，由附表一編號
28 33～35之錢劉金涼、錢建宏、錢建能承受錢明發之訴訟，有
29 被上訴人提出之聲明承受訴訟狀、繼承系統表、除戶戶籍謄
30 本及全體繼承人戶籍謄本在卷可稽（本院卷一第459-463
31 頁、本院卷二第323-331、383-393頁），經核於法無不合，

亦應准許。

四、上訴人康萬華、康志遠、康旭利、康秉強、康碧香、視同上訴人張枝明、康靖娟、康智翔、張明清、陳舜宗、陳俊茂、陳欣智、陳俊旭、童萬枝、錢明雄、錢明政、洪國琳、吳宜樺、張雅雲、謝依玲、謝真美、陳謝玉枝、田明木、田秀月、陳素琴、田婕琪、錢劉金涼、錢建宏、錢建能等人，經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，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。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表二應有部分比例欄所示，系爭土地無因物之使用目的及依法令不得分割之情形，兩造亦未以契約訂有不為分割之期限，惟兩造無法達成分割之協議，為充分利用各共有人之土地，爰依民法第823條、第824條規定，訴請裁判分割。原審判決所採之分割方案即臺南市新化地政事務所111年4月25日土地複丈成果圖（即附圖A方案，下稱A方案，見原審卷二第287頁）所示分割方法，就分割後之地形、保留供作道路之位置及面積、對外通行、需拆除之地上物範圍等方面，對兩造均屬妥適公允之方案，原審判決所採之分割A方案及喬巴不動產估價師事務所（下稱喬巴事務所）就A方案所鑑定之兩造相互找補金額表即附件一，均屬妥當等語。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則辯以：

（一）康世章、朱世全、朱時賢（下稱康世章等3人）部分：原審判決認定「本案有分得土地，但未使用附圖A方案編號甲3所示道路之共有人康義宗、康永杰、鼎禾開發股份有限公司（下稱鼎禾公司）無需分擔上開編號甲3道路之應有部分」，未考量康義宗、康永杰、鼎禾公司於A方案已分得地理位置優勢之臨路土地，無須開通道路即可對外通行，其取得之土地區塊價值已屬較高，竟又認其等無須分擔上開編號

01 甲3道路土地之應有部分，顯失公平，且A方案中之道路為無
02 尾巷，不利於通行，亦不利於土地整體利用，故提出B分割
03 方案即臺南市新化地政事務所112年10月20日土地複丈成果
04 圖（即附圖B方案，下稱B方案，見本院卷二第41頁）所示分
05 割方法，系爭土地將因道路面積增加，出入方便而提昇其整
06 體利用及經濟價值，且分得土地之共有人均得使用道路部分
07 而均獲有利益，並請求依喬巴事務所就B方案以原審同一鑑
08 價基準日期111年6月20日之鑑價報告及兩造找補金額表即附
09 件二為相互找補金額依據等語。上訴人對原審判決不服提起
10 上訴，並聲明：原判決關於系爭土地分割方法及補償金額部
11 分，暨訴訟費用之裁判廢棄，請求依B方案所示方法分割系
12 爭土地及依附件二相互找補明細表互為找補等語。

13 (二)康祐華、林美鳳、林德興、呂康碧祝、葉康逢春、林龍見

14 （下合稱林龍見等6人）部分：原審判決所採A方案中編號辛
15 3地形方正且臨6米道路，分割後開發價值倍增又無需負擔編
16 號甲3之道路用地持分，顯有偏惠，故提出C分割方案即臺南
17 市新化地政事務所113年3月29日土地複丈成果圖（即附圖C
18 方案，下稱C方案，見本院卷二第39頁）所示分割方法，分
19 割後各筆土地面臨道路且產權獨立，分割後將拆除地上物、
20 開發新建案，如沈喜靜、鼎禾公司、康義宗等人配置土地集
21 中、方正且臨道路，有利建案規劃。C方案將編號癸5分配予
22 被上訴人沈育正，雖該區塊狀似不規則，然與鄰地○○段00
23 00地號土地有整合優勢，且○○段0000地號土地上已有社區
24 建物、有法定空地可供人車通行並銜接至社區南北向道路，
25 如後續地段整合成功，可改變北區塊無尾巷的情勢，並請求
26 依喬巴事務所就C方案以鑑價基準日期113年6月18日之鑑價
27 報告及兩造找補金額表即附件四為相互找補金額依據等語。

28 (三)康萬華部分：我對原審判決所採A方案要我補償其他共有人
29 新臺幣（下同）400多萬元，非常不服，我的應有部分面積
30 也沒有很多，為何要補償這麼多錢。我在系爭土地上有未保
31 存登記建物即臺南市新化地政事務所110年3月29日土地複丈

01 成果圖（見原審卷二第93頁，下稱附圖一）編號H（即門牌
02 號碼000號）之建物（下稱000號建物），目前仍在居住使
03 用。我要採B方案分割，因為依B方案供作道路使用的範圍，
04 我要拆除的建物H部分是拆除該建物的前方即三合院兩側前
05 方之護龍，該處是放置物品的空間，不會拆到後方的主體建
06 物，比較不會影響我居住使用，如果拆該建物後方，神明廳
07 祖先牌位及神明都要找地方安置，也會影響我主要居住的空間，
08 所以B方案縱使面積減少、道路面積增加我也沒意見等
09 語。

10 (四)財政部國有財產署南區分署（下稱國產署南區分署）部分：
11 贊成依原審判決所採A方案分割，我們不分配土地，要金錢
12 補償，並主張以喬巴事務所所作之康世章分割方案即B方案
13 （價格日期：113年6月18日）鑑價報告補償金額受補償等
14 語。

15 (五)康義宗、康永杰、鼎禾公司、吳宜樺、謝依玲、謝真美、陳
16 素琴部分：主張依原審判決所採A方案分割及附件一之相互
17 找補金額等語。

18 (六)康仙力、康維中、康瓊文、康懿文、康家銘（下合稱康家銘
19 等5人）部分：我們自原審即主張不分受土地，完全以金錢
20 受補償，又找補金額，如以111年之鑑定價格基準日期之鑑
21 價報告作找補依據，顯然嚴重低估市場價值，主張應以最近
22 日期即B方案113年6月18日價格日期鑑價的附件三作為找補
23 基準。至於分割方案，我們是希望儘量讓目前仍居住在系爭
24 土地上的長輩在分割後，仍然可以安居在上面，不用拆除建
25 物，或不需要負擔過高的補償金額，希望鈞院參酌這些因素
26 酌定方案等語。

27 (七)康碧香部分：意見同林龍見，我對於原審判決所採A方案
28 中，道路只在北區區塊，南區部分就沒有劃設道路，南區的
29 取得人沒有分擔道路這部分，認為不公平，也對原審判決之
30 找補金額有意見，雖然鑑價有專業判斷，但我們分到的區塊
31 是無尾巷裡面的土地，價格為何會跟南區塊地形方正且有臨

01 路的其他區塊價格一樣等語。

02 (八)康志遠、康旭利、康秉強、張枝明、康靖娟、康智翔、張明
03 清、陳舜宗、陳俊旭、陳俊茂、陳欣智、童萬枝、錢劉金
04 涼、錢建宏、錢建能、錢明雄、錢明政、洪國琳、陳謝玉
05 枝、張雅雲、田明木、田秀月、田婕琪，均未於本件審理中
06 到庭，亦未具狀為何聲明或主張。

07 三、兩造不爭執之事項：

08 (一)兩造共有系爭土地（乙種建築用地）、面積4,238平方公
09 尺。系爭土地目前之登記所有權人及應有部分比例，如附表
10 二所示（依本院卷二第81-89頁之系爭土地建物查詢資料整
11 理）。

12 (二)系爭土地原共有人康蒼吉於被上訴人起訴前已死亡，康蒼吉
13 之繼承人為康登記，因康登記已失蹤，經原審108年度司財
14 管字第1號、109年度司繼字第1344號、110年度司繼字第183
15 5號民事裁定選任國產署南區分署為康蒼吉之繼承人康登記
16 之遺產管理人(原審卷一第19-77頁、原審卷二第213-222
17 頁)。康蒼吉之應有部分，由繼承人康登記、田明木、田清
18 翔、田秀月、陳素琴、田婕琪（以下合稱康登記等6人）繼
19 承，現已辦理繼承登記完畢（公同共有84分之4）。

20 (三)系爭土地原共有人康榮春於被上訴人起訴前已死亡，康榮春
21 之繼承人康榮芳、錢進財、謝張笑皆已死亡，該三人之繼承
22 人分別為張枝明、康陳燕（於114年4月11日死亡，由康智翔
23 及康靖娟承受訴訟）、康靖娟、康智翔、張明清、陳張桂
24 月、童萬枝、錢明發、錢明雄、錢明政、洪國琳、吳宜樺、
25 張雅雲、謝依玲、謝真美、陳謝玉枝等16人，此部分業經原
26 審判決應辦理繼承登記，惟尚未辦理完畢。被上訴人提起本
27 件分割共有物之訴，併予請求上開繼承人就系爭土地辦理繼
28 承登記，業經原審判決應辦理繼承登記，為兩造不爭執。

29 (四)系爭土地無不分割之約定，亦無使用目的不能分割之情形，
30 兩造同意分割（惟就分割方法無法達成協議）。

31 (五)系爭土地南鄰柏油鄉道，最南側目前空地及樹木，往北分別

有門牌號碼○○000號、000號、000號、000號(000號與000號約在同一平行線)、000號、000號、000號建物，最北鄰柏油鄉道，另有第三人所有之門牌號碼○○000號建物占用部分系爭土地東側，系爭土地東南側所鄰0000-0地號土地現為柏油路，該路往北延伸至000號與000號相鄰處，經該相鄰處往北步行至000號建物北側，另有一柏油路（東西向），往西延伸再往北通行到最北側柏油路等情，有原審109年12月21日勘驗筆錄暨現場照片、附圖一在卷可按（原審訴字卷二第45-85、89-93頁）。

(六)對於本件原審及本院囑託喬巴事務所鑑定之鑑定報告，均不爭執。

四、本院之判斷：

(一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表二應有部分比例欄所示，兩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，有系爭土地登記第一類謄本為憑，且為到場兩造所不爭執，自堪信實。因此，被上訴人依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土地，並無不合，應予准許。

(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履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一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難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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1至3項分別定有明文。裁判上定共有物分割之方法時，分配原物與變賣之而分配價金，孰為適當，法院本有自由裁量之權，不受任何共有人主張之拘束；共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，則予變賣，以價金分配於各共有

01 人。而就原物分配時，如發見共有人中有不能按其應有部分
02 受分配者，亦得以金錢補償之，並非定出於變賣之一途；法
03 院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有
04 物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按
05 其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時
06 ，法院非不得命以金錢補償之。

07 (三)經查，系爭土地南鄰柏油鄉道，最南側目前空地及樹木，往
08 北分別有門牌號碼○○000號、000號、000號、000號(000號
09 與000號約在同一平行線)、000號、000號、000號建物，最
10 北鄰柏油鄉道，另有第三人所有之門牌號碼○○000號建物
11 占用部分系爭土地東側，系爭土地東南側所鄰0000-0地號土
12 地現為柏油路，該路往北延伸至000號與000號相鄰處，經該
13 相鄰處往北步行至000號建物北側，另有一柏油路（東西
14 向），往西延伸再往北通行到最北側柏油路等情，有原審10
15 9年12月21日勘驗筆錄及現場照片、附圖一編號A～H所示地
16 上建物在卷可佐（原審訴字卷二第45-85、89-93頁）。次
17 查，附圖一編號A～H之建物，均係未保存登記建物，且該等
18 建物之所有權或事實上處分權人分別為000號建物（編號H）
19 為康萬華所有，000號（編號G）及000號（編號F）建物為康
20 地所有而由林龍見等6人繼承，000號（編號B、C）建物為康
21 義宗所有，000號（編號A）建物為被上訴人共有，000號
22 （編號E）及000號（編號D）建物為康世章等3人（其中朱時
23 賢之部分係自康瑞坤處取得）共有，且除000號建物現康萬
24 華仍居住使用，000、000號建物現康世章仍居住使用中之
25 外，其餘建物現均未供居住使用等情，業經康萬華、兼訴訟
26 代理人林龍見、康世章等3人、康義宗、兼訴訟代理人康家
27 銘、康永杰、鼎禾公司、陳素琴及被上訴人於114年2月18日
28 本院準備程序到庭表示不爭執（見本院卷二第202-207
29 頁），是上情堪可認定。

30 (四)何分割方案為符合整體共有人之經濟利益、兼顧當事人利益
31 及妥適公平之分割方案：

01 1.按裁判上定共有物分割之方法，法院本有自由裁量權，不受
02 任何人主張之拘束，應斟酌各共有人之利害關係、使用情
03 形、共有物之性質及價值、經濟效用，並符合公平經濟原
04 則，其分割方法始得謂為適當（最高法院110年度台上字第2
05 390號裁判意旨參照）。是法院為裁判分割前，應顧及公
06 平、當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有
07 物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有
08 人之主觀因素與使用現狀、利害關係等因素綜合判斷。復按
09 分割共有物，固以消滅共有關係為目的，原則上應將土地分
10 配於各共有人單獨所有，惟法院裁判分割共有土地時，如因
11 該土地內部分土地之使用目的不能分割（如為道路）或部分
12 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
13 准該部分共有人成立新共有關係（最高法院112年度台上字
14 第1368號裁判意旨參照）。

15 2.就A、B、C分割方案下分別供作道路使用之區塊即附圖A方案
16 編號甲3、附圖B方案編號甲4、附圖C方案編號甲5，其上需
17 拆除之現有地上建物範圍及影響而言，B方案下需拆除之地
18 上建物數及範圍較少，且將拆除之000號（附圖一編號H）建
19 物部分，僅係該三合院之前方護龍區域，不致影響康萬華主
20 要生活居住使用之主廳部分，亦不會拆除到康世章目前仍居
21 住使用之000、000號（附圖一編號E、D）建物，至於其他拆
22 除之地上建物均係到庭共有人表示未供居住或願意拆除不保
23 留之部分。而觀之A方案及C方案需拆除之建物及範圍，均較
24 B方案多，且A、C方案下均須拆除康萬華、康世章現仍居住
25 使用之上開建物，對康萬華、康世章之居住現況將造成重大
26 影響而極為不利，故就拆除地上建物數及範圍此部分因素，
27 B方案顯係對現況建物影響較小，且較能保障已有相當歲數
28 之康萬華、康世章得以繼續居住使用上開000、000、000號
29 建物之權益之分割方案，而優於A、C方案。

30 3.就分得之土地區塊地形、道路規劃及整體經濟價值等因素而
31 言，B方案分割後土地均屬方正，且其上私設通路甲4區塊南

01 北貫通，使每區塊之土地均能便利對外通行，有利土地整體
02 利用，增加土地整體之經濟價值，且其上私設通路由分割後
03 取得土地之共有人保持共有，使取得土地之共有人均分擔該
04 私設通路之應有部分，較屬公允。又觀之A、B、C方案之鑑
05 價報告，可見B方案於111年6月20日之整體土地價值為147,7
06 66,701元，相較A方案於111年6月20日之整體土地價值143,8
07 74,701元為高；且B方案於113年6月18日之整體土地價值為1
08 96,728,699元，相較C方案於113年6月18日之整體土地價值1
09 89,341,600元為高，此有喬巴事務所就A、B、C方案所為之
10 鑑價報告在卷可佐（本院卷一第223頁、本院卷二第259頁、
11 喬巴事務所113喬南估字第11306052號不動產估價報告書第
12 8、14、86-87頁），可見B方案分割後之土地整體價值較
13 高，最有利於全體共有人。反觀A方案下，雖分割後之大部
14 分區塊地形尚屬方正，但編號己3區塊之地形內凹不規則，
15 且作為道路使用區塊之甲3區塊，並未貫穿南北，會形成無
16 尾巷之情形，不利整體使用，亦有損價值，且甲3區塊僅由
17 取得相鄰區塊之部分共有人共有，除加大該部分共有人因取
18 得較多土地面積而需補償其他共有人更多金額之可能外，亦
19 造成取得辛3、壬3之共有人無需分擔作為道路使用之甲3區
20 塊應有部分，而對其他分擔甲3區塊應有部分之共有人不公
21 平。而就C方案下，可見分割後之癸5、庚5區塊之地形均屬
22 不規則、刀柄形狀，不利該2區塊之土地利用，有損其土地
23 經濟價值；又其上規劃作為道路使用之甲5區塊，地形呈T字
24 形，且亦有將成無尾巷情形，不利土地整體利用，亦將減損
25 土地價值；且甲5區塊僅由取得相鄰區塊之部分共有人共
26 有，除加大該部分共有人因取得較多土地面積而需補償其他
27 共有人更多金額之可能外，亦造成取得辛5、壬5之共有人無
28 需分擔作為道路使用之甲5區塊應有部分，而對其他分擔甲5
29 區塊應有部分之共有人不公平；再者，林龍見等6人雖稱C方
30 案編號癸5分配予被上訴人沈育正，雖該區塊狀似不規則，
31 然與鄰地○○段0000地號土地有整合優勢，且○○段0000地

01 號土地上已有社區建物、有法定空地可供人車通行並銜接至
02 社區南北向道路，如後續地段整合成功，可改變北區塊無尾
03 巷的情勢云云，然依此所述及觀之附圖C方案，可知○○段0
04 000地號土地並非本案當事人所有之土地，且其上已蓋有他
05 人之社區建物，本案共有人並無權通行或使用○○段0000地
06 號土地，林龍見等6人之此等主張，僅係其片面之意見及推
07 論，法律上對取得癸5之共有人並無任何法律上權益之保
08 障，故難認可採。是以，就分得之土地區塊地形、道路規劃
09 及整體經濟價值等因素而言，B方案仍優於A、C方案。

10 4.至於B方案下之作為道路使用之甲4區塊之面積，雖較A、C方
11 案均較多，然承前所述，該道路南北貫穿之規劃，顯提升系
12 爭土地之整體經濟價值，業如前開鑑價報告所示，且該方案
13 下，通行方式更為便利，且由分割後取得各區塊土地之共有
14 人一同分擔作為道路使用之甲4區塊，對該等共有人均屬公
15 平，不會產生部分共有人分割後取得土地卻未分擔道路用地
16 之不公現象，且亦不會因此產生部分共有人既已分擔作為道
17 路使用區塊應有部分之不利益，卻因加計分得之道路用地應
18 有部分面積後，使取得總面積變大，反而還要增加對其他共
19 有人之補償金額之權益失衡及矛盾結果。基此考量，應認B
20 方案仍較A、C方案為佳。

21 5.綜上所述，本院依系爭土地及分割後地形、臨路及道路通行
22 狀況、各共有人應有部分比例、使用現況，土地整體利用之
23 經濟利益及效用價值，及兩造之意願、全體共有人之利害關
24 係等情狀，認B方案為符合整體共有人土地之經濟價值、兼
25 顧當事人利益及妥適公平之分割方案。

26 (五)再按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係、
27 使用情形，及各共有人分割後所得之利用價值、利用前景，
28 暨分割後各部分之經濟價值是否相當，而為適當之分配，始
29 能謂為適當而公平。於共有人中有不能按其應有部分受分
30 配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，應以適當之價
31 格補償之，始符合公平經濟之原則（最高法院106年度台上

字第1194號裁判意旨參照）。查系爭土地依B方案所示方法分割後，因有部分共有人【即康家銘等5人、康丑、康順祈、康登記等6人（康丑、康順祈、康登記之遺產管理人為國產署南區分署）】未受土地分配，其餘共有人所分得之土地臨對外道路遠近、形狀皆有差異，價值即有不等，且各共有人受分配之土地面積亦有增減，自應予以金錢互為補償。又經本院囑託喬巴事務所鑑定系爭土地以113年6月18日為價格日期之市場價格及依B方案所示分割方案，各共有人間因受分配土地之位置及未受分配土地之應互為補償之金額為何，經鑑定人勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，與鑑定估價師專業意見分析後，綜合考量勘估標的不動產屬性、地區特性，採用比較法、土地開發分析法評估基準宗地地價，以之作為各分配位置宗地價值評估之基準地價，再進行宗地個別條件修正，以決定勘估標的按預擬分割方案進行分割後各分配位置土地單價及共有人間應為找補之金額如附件三所示，有喬巴事務所不動產估價報告書存卷可參（報告書外放，見該報告書第2-9頁），經核該鑑定結果有其理論基礎及評估依據，並無明顯不當之處，應可採為本件金錢補償之參考。至康世章等人雖主張依喬巴事務所就B方案以原審同一鑑價基準日期111年6月20日之鑑價報告及兩造找補金額表即附件二為相互找補金額依據等語，然本件係分割系爭土地之訴訟，分割後各共有人所受之分配情形，如有不符合其應有部分應得之價值，本應以分割當時之系爭土地最近價格作為各共有人互為找補金額之基準，以符合系爭土地價值之最新現狀及市場行情，對共有人較屬公平，而康世章等人所主張之111年6月20日鑑價報告，至今已相隔3年之久，難認該鑑價報告結果符合目前系爭土地之市場價值，故康世章等人此部分主張，應不可採。爰判決如主文第3項所示。

五、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項及第824條規定，請求將系爭土地分割，於法有據。又康世章等人所提出之B

01 方案，及依附件三所示之共有人間相互找補金額表所示之找
02 補情形及金額，核屬適當公允之分割方法。從而，原審判決
03 所採之A方案及林龍見等6人於上訴後提出之C方案，均非適
04 當之分割方法，上訴人就土地分割方法及補償金額部分之上
05 訴，為有理由，爰由本院將原判決關於土地分割方法及補償
06 金額部分，暨訴訟費用之裁判，應予廢棄，改判如主文第
07 二、三項所示。

08 六、又本件分割共有物事件，由敗訴當事人負擔訴訟費用，顯失
09 公平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依附表二訴
10 訟費用負擔比例欄所示比例分擔。

11 七、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
12 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
13 之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第8
15 0條之1、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段，判決
16 如主文。

17 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日
18 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

19 法官 郭貞秀

20 法官 黃聖涵

21 上為正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
23 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書
24 狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師
25 或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律
26 師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1
27 項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律
28 師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 18 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表一：上訴人/視同上訴人/追加被告暨訴訟代理人

編號	上訴人/視同上訴人/追加被告暨訴訟代理人	住居所
	編號1~14：上訴人 編號15~43：視同上訴人 編號44~48：追加被告	
1	康萬華	住臺南市○市區○○000號
2	康志遠	住○○市○○區○○路○段○○○巷00號
3	康旭利	住臺南市○市區○○000號
4	康秉強（即康地之承受訴訟人）	住○○市○區○○路000巷000弄0號
5	康祐華（即康地之承受訴訟人）	住臺南市○市區○○里○○000號
6	林美鳳（即康地之承受訴訟人）	住屏東縣○○市○○路000○0號
7	林德興（即康地之承受訴訟人）	住臺南市○市區○○里○○000號

8	呂康碧祝（即康地之承受訴訟人）	住○○市○○區○○里○○00號之0
9	葉康逢春（即康地之承受訴訟人）	住○○市○區○○街000巷00號
10	兼編號5至9訴訟代理人 林龍見（即康地之承受訴訟人）	住臺南市○○區○○里○○000號
11	康碧香（即康地之承受訴訟人）	住臺南市○○區○○里○○000○0號
12	康世章	住臺南市○○區○○000號
13	朱世全	住○○市○○區○○○路0段000巷○00 0號
14	朱時賢（即康瑞坤之承當訴訟人）	住○○市○○區○○路0段000號0樓
	編號12至14訴訟代理人 吳信文律師	
15	財政部國有財產署南區分署(即康丑、康順祈、康蒼吉之繼承人康登記之遺產管理人)	設高雄市○○區○○○路00號00樓
	法定代理人 黃莉莉	住○○市○○區○○○路00號00樓
	訴訟代理人 蔡奇宏	住○○市○區○○街0號0樓
	複代理人 黃昭萍	住○○市○區○○街0號0樓
	王文文	住同上
16	康義宗	住○○市○○區○○街000巷00號00樓 之0
17	康仙力	住○○市○○區○○○路00號0樓
18	康維中	住○○市○○區○○○路00號0樓
19	康瓊文	住○○市○○區○○路000巷00號0樓
20	康懿文	住○○市○○區○○路000巷0號0樓
21	兼編號17至20訴訟代理人	住○○市○○區○○○街00巷00號

	康家銘	
22	康永杰	住臺南市○市區○○000號 居臺南市○市區○○里000000號
23	鼎禾開發股份有限公司	設臺南市○市區○○000○0號0樓
	法定代理人 楊蕙瑄	住臺南市○市區○○000○0號0樓
	訴訟代理人 謝明峰	住臺南市○市區○○000○0號
24	張枝明	住臺南市○市區○○里○○000號
25	康智翔（兼康陳燕之承受訴訟人）	住臺南市○市區○○里○○000號
26	康靖娟（兼康陳燕之承受訴訟人）	住○○市○○區○○路0段00巷00弄00號
27	張明清	住臺南市○市區○○路000號
28	陳舜宗（即陳張桂月之承受訴訟人）	住臺南市○市區○○里○○00○0號
29	陳俊旭（即陳張桂月之承受訴訟人）	住臺南市○市區○○里○○00○0號
30	陳俊茂（即陳張桂月之承受訴訟人）	住○○市○○區○○○00○00號
31	陳欣智（即陳張桂月之承受訴訟人）	住臺南市○市區○○里○○00○0號
32	童萬枝	住屏東縣○○鄉○○村○○路00號
33	錢劉金涼（即錢明發之承受訴訟人）	住○○市○○區○○路000巷00號
34	錢建宏（即錢明發之承受訴訟人）	住○○市○○區○○路000巷00號
35	錢建能（即錢明發之承受訴訟人）	住○○市○○區○○路00號0樓之0
36	錢明雄	住○○市○○區○○巷00○0號
37	錢明政	住○○市○○區○○○路000○0號
38	洪國琳	住○○市○○區○○街00號
39	吳宜樺	住○○市○○區○○路0段000巷00弄00號

01

40	陳謝玉枝	住屏東縣○○鎮○○街0○○號
41	張雅雲	住○○市○○區○○路0段00巷00號
42	謝依玲	住○○市○○區○○路0段00巷00號
43	謝真美	住○○市○○區○○路0段00巷00號
44	田明木（即康蒼吉之繼承人）	住○○市○○區○○路0段000巷0弄0○○號
45	田清翔（即康蒼吉之繼承人）	住○○市○○區○○街00號之0
46	田秀月（即康蒼吉之繼承人）	住○○市○區○○路0段00巷0號之0
47	陳素琴（即康蒼吉之繼承人）	住○○市○○區○○里○○0號
48	田婕琪（即康蒼吉之繼承人）	住○○市○○區○○路000巷00弄00號之0

02

附表二：土地共有人（按土地登記順序）

03

編號	土地共有人	繼承人/遺產管理人及說明	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	康丑（歿）	管理者：財政部國有財產署南區分署，管理者為遺產管理人	84分之3	84分之3
2	康榮春（歿）	①張枝明 ②康靖娟（兼康榮春之繼承人康陳燕之承受訴訟人） ③康智翔（兼康榮春之繼承人康陳燕之承受訴訟人） ④張明清 ⑤陳舜宗（即陳張桂月之承受訴訟人）	公同共有 84分之2	連帶負擔 84分之2

		⑥陳俊旭（即陳張桂月之承受訴訟人） ⑦陳俊茂（即陳張桂月之承受訴訟人） ⑧陳欣智（即陳張桂月之承受訴訟人） ⑨童萬枝 ⑩錢劉金涼（即錢明發之承受訴訟人） ⑪錢建宏（即錢明發之承受訴訟人） ⑫錢建能（即錢明發之承受訴訟人） ⑬錢明雄 ⑭錢明政 ⑮洪國琳 ⑯吳宜樺 ⑰張雅雲 ⑱謝依玲 ⑲謝真美 ⑳陳謝玉枝		
3	康萬華		84分之4	84分之4
4	康義宗		84分之12	84分之12
5	康仙力		28分之1	28分之1
6	康維中		56分之1	56分之1
7	康家銘		56分之1	56分之1
8	康志遠		42分之1	42分之1
9	康旭利		84分之4	84分之4
10	康永杰		84分之6	84分之6
11	康世章		168分之3	168分之3
12	朱世全		168分之3	168分之3
13	康順祈	管理者：財政部國有	42分之1	42分之1

		財產署南區分署，管理者為遺產管理人	(有假扣押登記，本院卷二第350頁)	
14	康瓊文		56分之1	56分之1
15	康懿文		56分之1	56分之1
16	沈喜靜		252分之6	252分之6
17	沈育正		21分之1	21分之1
18	鼎禾開發股份有限公司		252分之70	252分之70
19	康秉強	均為康地之繼承人	504分之1	504分之1
20	康祐華		504分之1	504分之1
21	林龍見		756分之1	756分之1
22	林德興		756分之1	756分之1
23	林美鳳		756分之1	756分之1
24	康碧香		252分之1	252分之1
25	呂康碧祝		252分之1	252分之1
26	葉康逢春		252分之1	252分之1
27	朱時賢	112.08.03承當康瑞坤訴訟(本院卷一第309頁)	42分之1	42分之1
28	康登記(即康蒼吉之繼承人)	管理者：財政部國有財產署南區分署，管理者為遺產管人 田明木等5人聲明承受訴訟(本院卷一第429-431、453頁)	共同共有 84分之4	連帶負擔 84分之4
29	田明木(即康蒼吉之繼承人)			
30	田清翔(即康蒼吉之繼承人)			
31	田秀月(即康蒼吉之繼承人)			
32	陳素琴(即康蒼吉之繼承人)			

(續上頁)

01

33	田婕琪（即康蒼吉之繼承人）			
----	---------------	--	--	--