

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第407號

上訴人 林鴻邦

訴訟代理人 吳姝叡律師

上訴人 賴正堂（即吳麗華之承受訴訟人）

0000000000000000

賴季融（即吳麗華之承受訴訟人）

0000000000000000

賴彥廷（即吳麗華之承受訴訟人）

0000000000000000

上訴人 吉田開發建設有限公司（原名稱吉田地產開發有限公司，即賴正堂、吳麗華之承當訴訟人）

0000000000000000

法定代理人 曾進興

上訴人 林文雯（即賴正堂等人之承當訴訟人）

0000000000000000

許文豪（即賴正堂等人之承當訴訟人）

0000000000000000

方博宇（即賴正堂等人之承當訴訟人）

0000000000000000

黃志彰（即賴正堂等人之承當訴訟人）

0000000000000000

許承煬（即賴正堂等人之承當訴訟人）

0000000000000000

彭靖軒（即賴正堂等人之承當訴訟人）

0000000000000000

0000000000000000

視同上訴人 賴耀霆

賴正惟

謝賴鳳梅

兼 上三人

01 共 同
02 訴訟代理人 呂德旺
03 視同上訴人 陳朝樹
04 黃建勛
05 蕭博仁
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 沈易珍
10 許合進
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 兼 上五人
14 共 同
15 訴訟代理人 李旻達
16 視同上訴人 何溪泉
17 上 一 人
18 訴訟代理人 王美滿
19 視同上訴人 余玉枝
20 0000000000000000
21 蔡重光
22 0000000000000000
23 被 上訴人 陳江玉女
24 0000000000000000
25 訴訟代理人 江肇欽律師
26 複 代理人 王禹傑律師
27 受 告知人 新北市土城區農會（即抵押權人）
28 0000000000000000
29 法定代理人 林義隆
30 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國108年3
31 月28日臺灣新北地方法院107年度重訴字第60號第一審判決提起

01 上訴，本院於113年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原判決廢棄。

04 兩造共有坐落新北市○○區○○段○○地號土地（面積一二二六
05 點四〇平方公尺）、同段○○地號土地（面積二三六五點八三平
06 方公尺），依附圖一所示方案A合併分割如下：(一)編號A（面積
07 二五四四點五〇平方公尺）區塊，分歸陳江玉女、賴耀霆、賴正
08 惟、謝賴鳳梅、呂德旺、陳朝樹、黃建勛、蕭博仁、沈易珍、許
09 合進、李旻達、何溪泉、余玉枝、蔡重光共同取得，並按附表三
10 「新權利範圍」所示比例維持共有；(二)編號B（面積五九八點七
11 一平方公尺）、編號C（面積二九九點三五平方公尺）、編號D
12 （面積一四九點六七平方公尺）區塊，分歸林鴻邦單獨取得。(三)
13 林鴻邦應按附表四「應補償金額」欄所示金額分別補償吉田開發
14 建設有限公司、林文雯、許文豪、方博宇、黃志彰、許承煬、彭
15 靖軒。(四)陳江玉女、賴耀霆、賴正惟、謝賴鳳梅、呂德旺、陳朝
16 樹、黃建勛、蕭博仁、沈易珍、許合進、李旻達、何溪泉、余玉
17 枝、蔡重光應按附表四「應為補償金額」欄所示金額分別補償林
18 鴻邦。

19 第一、二審訴訟費用，由兩造按附表一「訴訟費用分擔比例」欄
20 所示比例負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 一、本件原告陳江玉女於民國106年11月23日起訴請求就新北市
24 ○○區○○段00地號、同段00地號土地（下分稱地號，合稱
25 系爭土地）予以合併分割，斯時系爭土地全體共有人為附表
26 一編號1至15及賴正堂、吳麗華(2人為夫妻)共17人，各人之
27 應有部分如附表一（編號1至15及備註欄）所示（原審板司
28 調字卷第39至53頁）。原審訴訟繫屬期間，賴正堂於106年1
29 2月26日及107年1月22日將59地號應有部分24分之2、吳麗華
30 於106年12月27日及107年1月22日將59地號應有部分24分之1
31 均售讓登記予吉田開發建設有限公司（原名稱吉田地產開發

01 有限公司，下稱吉田公司；本院卷二第483頁、原審卷一第1
02 39至191頁），原審本於當事人恆定原則，仍以原共有人即
03 前述17人為兩造當事人作成原審判決。林鴻邦、賴正堂、吳
04 麗華不服原審判決，分別提起上訴。

05 二、按共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害關係，須共
06 有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬於民事訴訟
07 法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之各人必須合
08 一確定者，共同訴訟人中1人對於分割共有物之判決提起上
09 訴，係為有利益於共同訴訟人之行為，依同條項第1款之規
10 定，其效力及於共同訴訟人全體，應列其他共同訴訟人亦為
11 上訴人（最高法院42年台上字第318號判決先例、108年度台
12 上字第1841號判決意旨參照）。林鴻邦、賴正堂、吳麗華提
13 起上訴，乃有利益於同造共同訴訟人之行為，其上訴效力自
14 及於同造之賴耀霆、賴正惟、謝賴鳳梅、呂德旺、陳朝樹、
15 黃建勛、蕭博仁、沈易珍、許合進、李旻達、何溪泉、余玉
16 枝、蔡重光共13人（下稱賴耀霆等13人，與陳江玉女合稱陳
17 江玉女等14人），應視同賴耀霆等13人亦已提起上訴，爰將
18 其等併列為上訴人。

19 三、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然
20 停止；同法第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
21 即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項定有
22 明文。吳麗華於110年12月31日過世，法定繼承人賴正堂、
23 賴季融、賴彥廷遲未具狀聲明承受訴訟，經本院於112年3月
24 3日以裁定命賴正堂、賴季融、賴彥廷為吳麗華之承受訴訟
25 人續行訴訟，前述裁定已於112年6月6日送達完畢發生效力
26 （本院卷三第129至139、235至239頁）。賴季融雖於112年6
27 月20日就吳麗華所遺55地號應有部分24分之1辦妥分割繼承
28 登記，有土地登記謄本可稽（本院卷三第251頁），惟前述
29 裁定已發生羈束力，本院仍應將賴正堂、賴季融、賴彥廷列
30 為吳麗華之承受訴訟人（惟因賴季融乃分割繼承在實體上取
31 得應有部分權利之人，後敘實體認定仍以賴季融為主）。

01 四、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
02 訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
03 訴訟，民事訴訟法第254條第1項定有明文。賴正堂及吳麗華
04 將59地號應有部分共計24分之3均移轉登記予吉田公司後，
05 本院程序進行期間，賴正堂復於111年3月17日將55地號應有
06 部分24分之2售讓登記予吉田公司（本院卷二466頁），吉田
07 公司就前述權利範圍，另於108年3月5日、111年6月8日分別
08 移轉部分予林文雯、許文豪、方博宇、黃志彰、許承煬、彭
09 靖軒（合稱林文雯等6人，與吉田公司合稱吉田公司等7人），
10 致7人應有部分如附表一編號16至22所示（本院卷二第474至
11 475、491至492頁）。吉田公司等7人聲請承當訴訟，本院於
12 112年9月22日作成裁定准許之（本院卷三第283至287頁）。
13 關於賴正堂、吳麗華就59地號應有部分（24分之2、24分之1）
14 以及賴正堂就55地號應有部分24分之2，此部分由吉田公司
15 等7人承當訴訟。至於吳麗華所遺55地號應有部分24分之1仍
16 係由賴正堂、賴季融、賴彥廷為吳麗華之承受訴訟人。

17 五、兩造於原審及本院程序曾先後調整對於分割方案之意見，惟
18 此僅屬民事訴訟法第256條所定補充事實上及法律上陳述，
19 並非訴之變更或追加（本院自應以共有人最新之意見為審酌
20 基礎）。

21 六、賴正堂、賴季融、賴彥廷、吉田公司、黃志彰、林文雯、許
22 文豪、方博宇、許承煬、彭靖軒均經合法通知，無正當理由
23 而未到庭，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依陳
24 江玉女之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、陳江玉女主張：系爭土地由兩造分別共有，2筆土地原共有
27 人均相同，各共有人之應有部分如附表一所示。系爭土地無
28 不能分割情事，共有人間無訂立不得分割之協議，復無其他
29 法定禁止分割之情形，且符合合併分割之要件，因全體共有
30 人無法達成協議，為使法律關係單純化，避免長期維持共有
31 影響權益，並提昇系爭土地利用價值，依民法第823條第1項

規定，請求裁判合併分割系爭土地。賴耀霆等13人與伊使用目的同一且有共識，願於分割後繼續維持共有。系爭土地以原物分割並無困難，賴正堂及吳麗華按應有部分比例換算所得面積不足500平方公尺而未達最小建築面積，原判決所採附圖二方案B，其中CD區塊比鄰之同段58、60、61地號均已完成開發計畫並已取得建築執照，無從再與CD區塊合併開發利用，CD區塊極可能有嗣後無法作建築使用之重大疑慮。故伊認同林鴻邦於鈞院程序所提附圖一(即原判決附圖一)方案A，合併分割後分為二區塊，林鴻邦取得編號BCD區塊，並由林鴻邦以金錢補償賴正堂及吳麗華之承當訴訟或承受訴訟人，賴耀霆等13人與伊共同取得編號A區塊並維持共有，伊等應無庸為金錢補償。若認伊等應為金錢補償，亦應以永大不動產估價師聯合事務所(下稱永大事務所)109年5月4日函復之第2次修正估價報告書(下稱109年5月4日報告書)所載內容為據予以補償。

二、上訴人之抗辯：

- (一)、林鴻邦抗辯：伊於原審主張應繼續維持共有，如須分割應採附圖三方案C。伊於鈞院程序同意分割，以附圖一方案A，合併分割後分為二區塊，伊取得編號BCD區塊且以金錢補償賴正堂及吳麗華之承當訴訟或承受訴訟人，賴耀霆等13人與陳江玉女共同取得編號A區塊。因同段53地號係伊所有、56地號係明軒投資有限公司(原名稱明軒投資有限公司，下稱明軒公司)所有且已出具土地使用權同意書供伊使用，如由伊取得BCD區塊，可望合併申請開發建築。
- (二)、賴耀霆等13人抗辯：伊等均認同陳江玉女所提分割方案，且於合併分割後願與陳江玉女就分得區塊繼續維持共有。
- (三)、吉田公司等7人均未到庭，惟曾具狀抗辯：先位方案採附圖二方案B，其中編號CD區塊面積共449.02平方公尺，由伊等與吳麗華之承受訴訟人賴正堂、賴季融、賴彥廷維持共有。備位方案採附圖四方案D，其中編號CDE區塊面積共508.89平方公尺，由伊等與前述吳麗華之承受訴訟人維持共有，且

01 吉田公司願補償因分出編號E區塊(面積59.87平方公尺)使陳
02 江玉女等14人應有部分減少之價值。

03 (四)、賴正堂、賴季融、賴彥廷經本院以裁定命承受訴訟後，均未
04 到庭，亦無提出書狀作何聲明或陳述。於承受訴訟之前，賴
05 正堂及吳麗華曾主張變價分配，後改主張附圖四方案D(以
06 附圖二方案B為基礎再繪出編號E區塊)，以金錢補償而取得
07 編號E區塊，使編號CDE區塊合計面積超過500平方公尺。

08 三、原審就系爭土地准予合併分割，採附圖二方案B，就編號A
09 區塊(面積2544.50平方公尺)分歸陳江玉女與賴耀霆等13人
10 按原判決附表二所示比例維持共有、編號B區塊(面積598.71
11 平方公尺)由林鴻邦單獨取得、編號C區塊(面積299.35平方
12 公尺)由賴正堂單獨取得、編號D區塊(面積149.67平方公尺)
13 由吳麗華單獨取得，且陳江玉女等14人、賴正堂、吳麗華應
14 按原判決附表三所示金額補償林鴻邦。林鴻邦、賴正堂、吳
15 麗華不服原判決提起上訴，賴耀霆等13人視同亦提起上訴。
16 林鴻邦、賴正堂、吳麗華之上訴聲明均請求將原判決廢棄，
17 分割方案詳如前述。陳江玉女答辯聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項(見本院卷三第392至394頁準備程序筆錄，
19 並依判決格式增刪修改文句)：

20 (一)、系爭土地彼此相鄰，2筆土地之共有人於起訴前完全相同，
21 各共有人就系爭2筆土地之權利範圍詳如原審判決附表四所
22 示。系爭2筆土地現況均為空地。

23 (二)、系爭55地號面積1226.40平方公尺，系爭59地號面積2365.83
24 平方公尺，2筆土地總面積為3592.23平方公尺。

25 (三)、陳江玉女於原審起訴後，賴正堂、吳麗華於訴訟繫屬中分別
26 將系爭59地號土地之權利範圍(賴正堂權利範圍24分之2、吳
27 麗華權利範圍24分之1)、賴正堂就系爭55地號土地權利範圍
28 24分之2，以買賣為原因辦理所有權移轉登記予吉田公司，
29 吉田公司嗣又將其部分權利範圍分別移轉登記予黃志彰等6
30 人。吳麗華於110年12月31日死亡，其繼承人賴季融於112年
31 6月20日辦妥分割繼承登記。系爭2筆土地之現共有人及權利

01 範圍如附表一所示。

02 五、本院得心證之理由：

03 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
04 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
05 在此限。民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
06 依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於
07 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
08 任何共有人之請求，命為下列之分配：(一)以原物分配於各共
09 有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分
10 配於部分共有人。(二)原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
11 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
12 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配
13 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
14 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
15 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相
16 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
17 割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有
18 部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，
19 得適用前項規定，請求合併分割。同法第824條第1、2、3、
20 4、5、6項分別定有明文。查系爭土地相鄰，2筆土地之共有
21 人於起訴時完全相同，各共有人於2筆土地之應有部分亦均
22 相同；起訴繫屬後，賴正堂、吳麗華雖於訴訟中將應有部分
23 售讓予吉田公司，致2筆土地現共有人範圍不一及各人應有
24 部分詳如附表一所示，惟兩造（賴季融除外）均表明願合併
25 分割，系爭土地顯仍符合前述第824條第6項本文規定。系爭
26 土地之使用分區皆為住宅區，係屬都市計畫內之土地，不受
27 耕地及林業用地分割限制，此經新北市板橋地政事務所函復
28 在卷（原審卷一第61至62頁），新北市政府查復結果亦無曾
29 留設為法定空地而不能分割之情（原審卷一第63至64頁）。
30 兩造間就系爭土地並無不分割之約定，亦無因物之使用目的
31 不能分割之情形，彼此未能就分割方案達成協議，是以兩造

01 請求合併分割系爭土地，自應准許。

02 (二)、按法院定共有物分割之方法，雖應斟酌當事人之聲明、共有
03 物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等因素公平決定
04 之，但不受共有人所主張分割方法之拘束。茲就兩造主張之
05 分割方法析述如下：

06 1.系爭土地均為空地、無任何地上物存在，又具相當面積，以
07 原物分配應無困難，少數共有人曾一度主張變價分配，應無
08 可採。依地籍圖查詢資料，55地號在59地號西北側（本院卷
09 一第421至423頁）。55地號緊臨○○街（000地號，路寬12
10 公尺）、59地號緊臨○○路（94地號，路寬15公尺），此為
11 兩造所不爭（原審卷二第113頁），社團法人新北市不動產
12 估價師公會（下稱新北估價師公會）鑑定會勘紀錄表亦有提
13 及（見(110)估字第013號估價報告書）。系爭土地位於「變更
14 土城都市計畫（暫緩開發區及附近地區）細部計畫（市地重劃
15 區都市計畫檢討變更）」第二種住宅區，有新北市城鄉資訊
16 服務網查詢資料足稽（原審卷一第383至385頁），可作建築
17 基地之用，惟都市計畫規定建築基地最小基地規模500平方
18 公尺，有新北估價師公會109年3月6日回函可參（本院卷一
19 第294頁）。

20 2.林鴻邦、陳江玉女等14人主張之分割線相同，均援引附圖一
21 方案A，請求合併後分割成二大區塊，編號A區塊面積2544.
22 50平方公尺由陳江玉女等14人取得繼續維持共有，編號BCD
23 區塊面積共計1047.73平方公尺由林鴻邦單獨取得，且由林
24 鴻邦以金錢補償賴正堂及吳麗華之承當訴訟或承受訴訟人，
25 亦即使吉田公司等7人及賴季融退出共有、不受原物分配並
26 以金錢補償。查55地號之右側為同段53地號、左側為同段56
27 地號，53地號為林鴻邦所有、56地號係明軒公司所有且已出
28 具土地使用權同意書予林鴻邦，而林鴻邦之父林榮三乃明軒
29 公司最大股東等情，有林鴻邦所提之土地登記謄本、使用權
30 同意書、明軒公司設立登記表在卷可憑（原審卷一第349至3
31 59頁），互核均無不合，堪認倘將編號BCD區塊分歸林鴻邦

所有，該區塊左右鄰地或為林鴻邦所有或已由所有權人同意供林鴻邦使用，有利於林鴻邦自行斟酌與兩側鄰地如何整體規劃而提升經濟效用，陳江玉女等14人具互信基礎，均明示願取得編號A區塊維持共有，該區塊面積、臨路路寬、臨路面寬、平均深度等各項均甚具優勢，堪認前述方案應屬符合多數共有人意願及利益。相較於附圖二方案B、附圖三方案C、附圖四方案D係另繪出狹長區塊供其餘共有人取得原物並維持共有（詳下述；附圖三方案C原由林鴻邦所提，現已捨棄不採），應認林鴻邦、陳江玉女等14人所主張上述分割方案，甚為可採。

3. 分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，除部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，或有民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一部分歸部分共有人共有，創設另一新共有關係（最高法院112年度台上字第340號判決意旨參照）。而建地之分割，法院所採分割方法，原則上應以分割結果得建築房屋，始符合經濟效用（最高法院112年度台上字第24號判決意旨參照）。吳麗華所遺55地號應有部分由賴季融因分割繼承取得所有權後，賴季融成為共有人之一，自應斟酌賴季融之意願，然賴季融從不曾具狀或到庭表明願與吉田公司等7人維持共有，無從認為賴季融有明示願與吉田公司等7人維持共有之意思，吉田公司等7人所提先、備位方案均係表示欲與賴季融維持共有（本院卷三第161至164頁），此乃創設新共有關係，自無可採。附圖二方案B，編號C區塊面積299.35平方公尺係以賴正堂在2筆土地原應有部分比例換算而得出，編號D區塊面積149.67平方公尺係以吳麗華在2筆土地原應有部分比例換算而得出，賴正堂、吳麗華陸續將應有部分移轉予吉田公司後，賴季融以55地號應有部分24分之1換算可得面積僅51.10平方公尺（ $1226.40 \times 1/24 = 51.10$ ），吉田公司等7人就2筆土地應有部分換算可得面積僅397.92平方公尺。參酌建築法第44條規定「直轄市、縣(市)(局)政府應視當地實際情形，

規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築」，系爭土地得作建築基地乃兩造所是認，則其分割方法自應以分割結果得用於建築房屋、避免畸零地產生，始符經濟效用。然而，前述CD區塊比鄰之同段58、60、61地號均已完成開發計畫並取得建築執照，有陳江玉女所提新北市政府建管便民服務資訊網建照資料附卷足參(原審卷二第269至280頁，58地號為106年度土建字第381號、60及61地號為107年度土建字第7號)，無從再與CD區塊合併開發利用，吉田公司等7人與賴季融若各按應有部分各自取得原物，或合計應有部分取得原物，面積均小於500平方公尺，且無法與鄰地整合，勉強以原物分配結果，將有因不足建築基地最小面積而無法盡其用之重大疑慮。至附圖四方案D，純係吉田公司等7人為滿足自身取得原物之期待，要求變動減少陳江玉女等14人應有部分，以增加自己之應有部分，違背前述14人意願，遑論賴季融從未明示願維持共有，足見吉田公司等7人之先、備位方案顯然均無從採取，賴正堂及吳麗華前聲請就方案D所生價格差異進行鑑價，亦無調查必要。

4. 本院斟酌系爭土地原係由附表一編號1至15之人及賴正堂、吳麗華共有，賴正堂及吳麗華將應有部分售讓予吉田公司且吉田公司再移轉予林文雯等6人，導致應有部分零碎細分、共有人增加而更不利於整合，林鴻邦及陳江玉女等14人主張之上述分割方案，將可使系爭土地之經濟效益充分發揮，且林鴻邦表明願按新北估價師公會估價結果對吉田公司等7人及賴季融為金錢補償，已平衡兼顧吉田公司等7人及賴季融之利益，堪認應屬最符合共有物性質、經濟效用及全體共有人利益之分割方案。

(三)、關於金錢補償，應由何人補償何人及補償數額若干：

1. 原審曾發函囑託永大事務所進行估價鑑定(原審卷二第165至169頁)，該所於107年11月21日檢送第1次估價報告書到

01 院（原審卷二第203頁），兩造就報告書內容質疑諸多錯誤
02 矛盾之處，該所於108年1月21日函覆原審並檢送第1次修正
03 報告書到院，自承有多處誤植故予修正（原審卷二第285至2
04 87頁）。全案上訴後，本院曾函請新北估價師公會提供專業
05 意見，前述公會審查意見提及有部分區塊小於都市計畫規定
06 建築基地最小基地規模500平方公尺，依照估價常理及實務
07 經驗，分割後宗地價格應會依其個別條件有所價差，然永大
08 事務所評估價格卻並無差異，顯示略有不合理（本院卷一第
09 294頁），該所復提供第2次修正報告書到院，重新調整估價
10 結果（本院卷一第291至299頁，3份報告書均外放）。考量
11 永大事務所出具報告之錯誤頻仍，且原審請永大事務所估價
12 時提供之陳江玉女等14人在分割後維持共有之應有部分比例
13 表與實際狀況有些微落差（提供之比例表係以10萬為分母），
14 經本院重新計算精確比例製表（如附表三所示比例）闡明後，
15 陳江玉女具狀表明14人欲以附表三「新權利範圍」欄之比例
16 維持共有（本院卷二第15至16頁、第47、57頁），更徵永大
17 事務所按有落差之比例表出具之估價報告（找補金額），實
18 不適於且不足以採為本院命為金錢補償之依據。

19 2.本院發函囑託新北估價師公會重行鑑價，考量永大事務所之
20 估價報告以107年10月12日為價格日期，請新北估價師公會
21 以相同價格日期進行估價，新北估價師公會於111年3月21日
22 檢送估價報告書到院（本院卷二第427頁，下稱公會報告
23 書）。公會報告書評估系爭土地在合併分割前，55地號單價
24 為每坪79萬3250元、59地號單價為每坪83萬5000元，於合併
25 分割後，附圖一方案A，編號A區塊單價每坪84萬3350元，
26 編號BCD區塊單價每坪78萬4900元，並說明採比較法及土地
27 開發分析法之方式評估勘估標的（以59地號為比準地）正常
28 價格，並依勘估標的合併分割後個別條件差異推估各區塊之
29 正常價格。經採比較法及土地開發分析法評估後，認59地號
30 價格為每坪83萬5000元，並以59地號為比準地，依個別因素
31 差異，考量面積、形狀、臨路路寬、臨路面寬、平均深度、

商效等因素進行試算調整，求取55地號正常價格為每坪79萬3250元。復說明評估過程：面積越大規劃利用越具彈性，以每80評為級距作調整；長方形及矩形等在規畫建築時較易規劃且建案外觀格局佳，故地形為正方形、長方形調整率為0%，多邊形調整率為-3%，長條型調整率為-5%；臨路路寬越寬則行車較便利、路寬越窄則行車越不便利，以每5M為級距調整；臨路面寬越寬則可規劃氣派社區大廳營造社區價值，比準地面寬54M，臨路面寬高於比準地向上調整、低於比準地向下修正，以每20M為級距作調整；比準地平均深度42.2M，平均深度高於比準地向上調整、低於比準地向下修正，以每20M為級距作調整；另依現況是否具店面效益作調整，不具店面效益調整-10%。據此評估在分割前，55地號就面積應調整-4%、臨路面寬應調整-1%，評估單價為每坪79萬3250元($835000 \times 95\% = 793250$ ；參系爭報告書第56至58頁)。上述報告就評估過程之認定標準說理清楚明確，所為估價結果洵堪採取。依上開說明可知，分割前之55地號與59地號，係因面積、臨路面寬之差異，致2筆土地存有價差，59地號價值較高，55地號價值較低。

3. 本院所採認之分割方案，係使林鴻邦及陳江玉女等14人取得原物，吉田公司等7人與賴季融均未受分配原物，由林鴻邦吸收吉田公司等7人與賴季融之應有部分比例，並由林鴻邦對於前述8人為金錢補償。合併分割後，陳江玉女等14人係按應有部分比例換算相對面積而取得編號A區塊，林鴻邦係按其原有及前述吸收而來應有部分比例換算相對面積而取得編號BCD區塊。對於未分得原物之吉田公司等7人與賴季融而言，渠等原各擁有如附表二編號16至23所示「持分總價值」（應有部分土地之市場價值），是於分割後，因未取得原物而應受林鴻邦補償之金額，自應如前述分割前「持分總價值」所示。是以，林鴻邦應按附表四「應補償金額」欄所示金額（即附表二編號16至23之「持分總價值」）分別補償予吉田公司等7人與賴季融。

01 4.按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有
02 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
03 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
04 償者，倘有分得價值較高及分得價值較低之共有人時，分得
05 價值較高之共有人即應對於分得價值較低之共有人為補償，
06 並依該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分
07 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
08 字第2676號裁判意旨參照）。查分割前系爭土地，既因2筆
09 土地面積、臨路面寬之差異致存有價差，且陳江玉女等14人
10 及林鴻邦在2筆土地原均各有其應有部分，合併分割之後，
11 陳江玉女等14人按應有部分比例換算所得面積集中在編號A
12 區塊（原59地號位置，價高），林鴻邦按原有及吸收而來之
13 應有部分比例換算所得面積集中在編號BCD區塊（原55地號
14 位置，價低），依前述共有物應有部分互相移轉之本旨，陳
15 江玉女等14人自應對林鴻邦為金錢補償。林鴻邦取得面積共
16 1047.73平方公尺即316.94坪，分割之前，應有部分分布2筆
17 土地時之「分割前價值」為2億6012萬6978元，分割之後，
18 集中在原55地號位置之價值為2億5141萬2655元，二者價差
19 為871萬4323元，此即林鴻邦因應有部分互相移轉導致價值
20 短少而應受補償之金額，且應由陳江玉女等14人按彼此內部
21 比例對於林鴻邦為金錢補償。是陳江玉女等14人應按附表四
22 「應為補償金額」欄所示金額分別補償予林鴻邦。

23 5.公會報告書雖有評估於合併分割後，附圖一方案A，編號A
24 區塊單價每坪84萬3350元，編號BCD區塊單價每坪78萬4900
25 元，然細閱報告內容可知，前述價格變動，係因合併分割之
26 後，編號A區塊面積更大（與比準地即原59地號相較更大），
27 故調整1%（ $835000 \times 101\% = 843350$ ），而編號BCD區塊因面積
28 更小，故調整-5%、臨路面寬仍調整-1%，而使單價下跌（ 83
29 $5000 \times 94\% = 784900$ ）。如與上述分割前求取55地號地價調整
30 過程相互參看，可知「面積變動」係造成調整比例差異而使
31 地價不同之原因。而編號A區塊面積更大、編號BCD區塊面積

01 更小之狀態（原55地號370.99坪、原59地號715.66坪，合併
02 分割後，BCD區塊316.94坪、A區塊769.71坪），主因係陳江
03 玉女等14人聯合彼此應有部分比例自願維持共有而取得相對
04 較大面積，林鴻邦憑原有及吸收而來應有部分比例僅能取得
05 相對較小面積所使然。是以，合併分割後因面積大小所生之
06 漲價、跌價，該漲跌幅度自不生金錢補償之問題。

07 (四)、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
08 權。應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受
09 影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人所分得之
10 部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴
11 訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1
12 第1項、第2項定有明文。查共有人賴耀霆於107年3月21日提
13 供其名下系爭土地應有部分為新北市土城區農會（下稱土城
14 區農會）設定最高限額抵押權，本院已於111年8月5日發函
15 對土城區農會告知訴訟（本院卷三第39至40頁），受告知人
16 土城區農會於本院言詞辯論終結前未聲請參加訴訟，依上開
17 規定，前述抵押權於本件訴訟判決確定時，應移存至抵押人
18 賴耀霆分得部分。又民法第824條之1第2項但書各款規定，
19 乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有
20 所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為
21 已足（本院暨所屬法院98年度法律座談會研討意見參照），
22 本院自無須於判決主文為諭知，併此敘明。

23 六、綜上所述，陳江玉女請求合併分割系爭土地，本院斟酌上
24 情，認以附圖一方案A將系爭土地合併分割為二區塊，編號
25 A區塊面積2544.50平方公尺由陳江玉女等14人取得並按附表
26 三「新權利範圍」欄所示比例繼續維持共有，編號BCD區塊
27 面積共計1047.73平方公尺由林鴻邦單獨取得，且由林鴻邦
28 按附表四「應補償金額」欄所示金額分別補償予吉田公司等
29 7人與賴季融，而吉田公司等7人與賴季融不受原物分配，另
30 陳江玉女等14人尚應按附表四「應為補償金額」欄所示金額
31 分別補償予林鴻邦。原審判決採附圖二方案B，將土地分割

01 為四塊，其中CD區塊面積過小有無法建築之疑慮，並命陳江
02 玉女等14人及賴正堂、吳麗華對林鴻邦金錢補償，此方法並
03 不妥適，經賴正堂及吳麗華售讓應有部分、吳麗華死亡由賴
04 季融分割繼承後，原判決所定分割方案更無可維持。林鴻邦
05 等人上訴意旨指摘原判決之分割方法不當，求予廢棄改判，
06 為有理由，爰廢棄原判決，改判如主文第2項所示。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
08 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
09 論列，附此敘明。

10 八、未按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
11 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
12 事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割結果，共有人均蒙
13 其利，關於訴訟費用之負擔，自應由全體共有人各自按應有
14 部分比例分擔，方屬公允，爰諭知兩造就訴訟費用應負擔之
15 比例如主文第3項所示。

16 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第463條、第3
17 85條第1項前段、第450條、第80條之1，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
19 民事第十九庭

20 審判長法 官 魏麗娟

21 法 官 郭佳瑛

22 法 官 張婷妮

23 正本係照原本作成。

24 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
25 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
26 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
27 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
28 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項
29 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

