

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第41號

上訴人 呂學雲

劉初枝(即劉欽洪承受訴訟人)

劉宏梁(即劉欽洪承受訴訟人)

劉宏洋(即劉欽洪承受訴訟人)

黃李彥文(即劉欽洪承受訴訟人)

黃子綺(即劉欽洪承受訴訟人)

黃薇帆(即劉欽洪承受訴訟人)

兼上六人

訴訟代理人 劉宏裕(即劉欽洪承受訴訟人)

參加人 劉昱霖

劉芳君

上訴人 劉宏靖

日仁言

劉享福

上五人

訴訟代理人 黃銀河律師

上訴人 呂學鎮

呂燕凱

呂俊男

呂駿烽

01 0000000000000000
02 呂紹淞
03 呂添福
04 呂楊玉蘭(即呂秋雄承受訴訟人)

05 0000000000000000
06 呂明憲(即呂秋雄承受訴訟人)

07 0000000000000000
08 兼 上二人

09 訴訟代理人 呂昆諭(即呂秋雄承受訴訟人)

10 0000000000000000
11 被上訴人 呂家均

12 訴訟代理人 呂泰一

13 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7
14 月26日臺灣新竹地方法院106年度訴字第498號第一審判決提起上
15 訴，經最高法院發回更審，本院於114年1月8日言詞辯論終結，
16 判決如下：

17 主 文

18 原判決廢棄。

19 兩造共有坐落新竹縣○○鎮○○段○○地號土地，應由兩造各依
20 附表一所示方案予以分割，並應按附表四所示給付補償或受領補
21 償。

22 第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由兩造按附表三「系爭土
23 地應有部分」欄所示比例負擔；參加訴訟費用由參加人負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面

26 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
27 中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不
28 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
29 定有明文。本件被上訴人於原審以劉宏靖、日仁言、劉享
30 福、劉欽洪、呂燕凱、呂學雲、呂學鎮、呂俊男、呂駿烽、
31 呂紹淞、呂添福、呂秋雄（劉宏靖以次4人下合稱劉宏靖等4

人；呂學雲以次7人與被上訴人下合稱呂學雲等8人）為被告，請求裁判分割共有之坐落新竹縣○○鎮○○段00地號土地（下稱系爭土地）；原審判決後，雖僅呂學雲、日仁言、劉宏靖提起上訴，惟分割共有物訴訟之訴訟標的對全體共有人必須合一確定，故本件上訴效力應及於未上訴之其他被告，爰將其等併列為上訴人，合先敘明。

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；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。查，劉欽洪、呂秋雄先後於民國112年7月12日、113年4月2日死亡，劉欽洪之全體繼承人為劉初枝、劉宏梁、劉宏洋、劉宏裕、黃李彥文、黃子綺、黃薇帆（下稱劉初枝等7人），呂秋雄之繼承人為呂楊玉蘭、呂明憲、呂昆諭（下稱呂楊玉蘭等3人），有卷附除戶、戶籍謄本、繼承系統表可稽（見本院卷第149至157頁、第255至279頁）；因劉初枝等7人、呂楊玉蘭等3人已分別為承受訴訟之聲明（見本院卷第145、147、242、359頁），核與上開規定相符，應予准許。

三、呂駿烽、呂添福經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核皆無民事訴訟法第386條所列各款情形，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：兩造為系爭土地之全體共有人，各人應有部分如附表三「系爭土地應有部分」欄所示，其上早年由兩造祖先劃分區域各自管領占有，後續並經部分共有人興建房屋、車庫、倉庫、菜園、雞舍、水井、通道等地上物；系爭土地既無不能分割情形，兩造間亦無不為分割之約定，經伊多次請求協議分割然迄今未果，為免彼此因使用問題造成衝突，伊應得請求裁判分割系爭土地等情。爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為判決依原判決主文所示方案分割系爭土地（原審為上訴人敗訴之判決；上訴人不服，提起上

01 訴)。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人則以：(一)呂學雲部分：系爭土地應依現況及坐落位
03 置，按各共有人歷來使用區域進行分配，如分得面積相較應
04 有部分比例尚有不足，得將附圖A編號戊部分分歸該等共有
05 人，避免過度找補；附圖A編號卯部分，其上有伊之新竹縣
06 ○○鎮○○○00巷20號建物（下稱20號建物），而圖中PQRS
07 區域（下稱系爭區域）內之H型鋼及水泥基座，係支撐20號
08 建物之重要結構，倘將該區域分割予被上訴人，勢將遭其要
09 求拆除前開結構，進而損及20號建物安全性，故應將系爭區
10 域併分歸予伊，以符合經濟效益；原審雖曾針對附圖A各編
11 號部分委由天下不動產估價師聯合事務所（下稱天下估價事
12 務所）鑑定價值，然該所出具之不動產估價報告書（下稱估
13 價報告）所作評估偏離真實行情甚多，並非可採；(二)劉宏靖
14 等4人部分：附圖A編號丁、酉部分願由劉宏靖、日仁言分得
15 並共有；另由劉享福取得編號丙、戌部分；編號乙、亥部分
16 上有劉欽洪之新竹縣○○鎮○○○00巷27號建物，宜由其分
17 得該部分土地；編號己部分劉宏靖等4人願於分得後共有；
18 編號甲部分則可由劉宏靖等4人與呂燕凱取得後共有；至編
19 號戊部分屬山地邊坡，坡度高又鄰近山溝，通行不便，不具
20 充分使用價值，伊等無意取得，應由各共有人按應有部分比
21 例維持共有；(三)呂學鎮部分：附圖A編號丑部分土地現由伊
22 在使用，願受分割取得，又編號子部分現係道路，宜由包括
23 伊在內之呂學雲等8人分割取得並共有；(四)呂燕凱部分：伊
24 願分割取得附圖A編號巳部分之土地，並同意和劉宏靖等4人
25 分得共有編號甲部分；(五)呂俊男部分：附圖A編號未部分可
26 由伊分割取得，另同意由呂學雲等8人分割後共有編號子部
27 分土地；(六)呂楊玉蘭等3人（即呂秋雄承受訴訟人）部分：
28 就附圖A編號申部分土地，願由伊等與呂駿烽、呂添福分得
29 後共有，並同意由呂學雲等8人取得編號子部分道路；(七)呂
30 紹淞部分：附圖A編號辰部分土地，其上之新竹縣○○鎮○
31 ○○00巷23號建物為伊所有，多年來由伊持續使用該部分土

01 地，故宜由伊分割取得；至編號子部分土地，則可由呂學雲
02 等8人分割後維持共有；(八)呂駿烽、呂添福未於言詞辯論期
03 日到場，據其等於原審到庭陳述略以：附圖A編號申部分得
04 由伊等與呂秋雄分割取得並共有，另願由呂學雲等8人分得
05 共有編號子部分之道路；各等語，資為抗辯。並於本院上訴
06 聲明：(一)原判決廢棄。(二)系爭土地應按114年1月8日言詞辯
07 論期日當庭所述方案為分割（見本院卷第370、371頁）。

08 三、查，(一)兩造為系爭土地之共有人，應有部分如附表三「系爭
09 土地應有部分」欄所示；(二)關於系爭土地目前之大致使用狀
10 況，詳如附圖A所示等情，有系爭土地登記公務用謄本、土
11 地建物查詢資料在卷可稽(前審卷一第527、537至545頁；本
12 院卷第353至357頁)，並為兩造所不爭執（見本院卷第244
13 頁），堪信為真。

14 四、本件應審究者為(一)被上訴人請求就系爭土地為分割，是否有
15 理？(二)如有，系爭土地之分割以何方法為當？(三)就兩造中不
16 能按其等應有部分受分配者，應如何為金錢補償？茲分別論
17 述如下：

18 (一)被上訴人請求就系爭土地為分割，是否有理？

19 按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分
20 割或契約定有不可分割之期限者，不在此限，民法第823條
21 第1項定有明文。查，兩造為系爭土地共有人（雖劉欽洪前
22 已將其系爭土地之應有部分移轉登記予參加人劉昱霖、劉芳
23 君〈見前審卷二第395、397、477頁〉，然依民法第254條第
24 1項當事人恆定原則之規定，於本件訴訟無影響），各人之
25 應有部分詳如附表三「系爭土地應有部分」欄所示乙情，有
26 系爭土地登記公務用謄本在卷可憑（見前審卷一第537至545
27 頁；本院卷第第353至357頁）；又系爭土地依其使用目的非
28 不能分割，亦查無應受分割限制之法令依據，兩造間復不存
29 在不得分割之協議，而為彼等所不爭；是被上訴人請求分割
30 系爭土地，核與民法第823條第1項規定相合，應予准許。

31 (二)系爭土地之分割以何方法為當？

01 1. 按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
02 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
03 下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原
04 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物
05 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
06 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
07 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
08 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
09 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
10 部分仍維持共有。民法第824條第2至4項分別定有明文。

11 2. 經查：

12 (1)系爭土地面積為3230.99平方公尺，使用分區為山坡地保
13 育區，使用類別則為丙種建築用地乙情，為卷附系爭土地
14 登記公務用謄本所載明（見前審卷一第537頁）；又系爭
15 土地地勢部分平坦，部分區域則為緩坡，呈現不規則形，
16 目前藉南側4公尺寬巷道對外聯通，屬單面臨路之臨接地
17 等情，有天下估價事務所出具之估價報告可憑（見原審卷
18 二第7頁）。其次，系爭土地早經共有人與其等祖先分別
19 開發，除多處搭蓋有建物外，亦存在菜園、車庫、倉庫、
20 雞舍、通道等諸多設施，實際占有情形如附圖A所載，此
21 經原審履勘確認無誤（見原審卷一第75至77頁勘驗測量筆
22 錄），並可對照新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政事
23 務所）106年6月12日北地所測字第0000000000號函檢附之
24 土地複丈成果圖（見原審卷一第80頁）。堪認系爭土地如
25 附圖A編號乙、亥部分常年歸劉欽洪居住所用；編號丙部
26 分由劉享福居住使用，其另於戌部分設建車庫；編號丑部
27 分業經呂學鎮闢設雞舍、菜園；編號寅部分建有新竹縣○
28 ○鎮○○○00巷22號建物（下稱22號建物），則為被上訴
29 人所有；編號卯部分之上另有呂學雲所有20號建物、倉庫
30 及菜園；編號辰部分為呂紹淞居住使用之建物；編號巳部
31 分有呂燕凱之菜園；編號午部分立有被上訴人父親呂泰一

之磚造建物；至呂俊男雖表示現無實際使用區域，但過往編號未部分曾存在其所居住之建物諸情（見原審卷一第122頁），亦為兩造所不否認，顯見眾人大致依彼此默契，在系爭土地上劃分區域各自使用，且均歷有年所。

(2)被上訴人固主張附圖A編號卯部分內之系爭區域，係105年9月間方遭呂學雲自立鐵柱、鐵皮圍住，致原屬伊22號建物前院之該處無法再作利用，且系爭區域下方有22號建物之化糞池、排水溝，若將之分配予呂學雲，將影響伊之權；呂學雲則辯稱系爭區域過往係由伊進行耕種，現伊有意收回云云。查，呂學雲雖辯謂曾在系爭區域開發耕作，但不見舉證以實其說，本難憑信；又被上訴人所稱家用化糞池因挖設於地下，無從查知確切位置，但傳統化糞池規格不至於超過長120公分、寬100公分（15人份），已有卷附規格尺寸目錄可參（見前審卷一第473、474頁），待本院前以被上訴人所指位置，委由測量人員按半徑75公分測繪化糞池大略位置後，更已足認22號建物之化糞池應不在系爭區域內，有竹北地政事務所109年2月20日北地所測字第0000000000號函檢附土地複丈成果圖可稽（見前審卷一第259、261頁）；其次，系爭區域內確經呂學雲立有H型鋼及固定水泥基座，支撐其20號建物之上層增建樓板，用以發揮穩定結構之作用，此觀現場照片亦明（見原審卷一第192、193頁、卷二第84頁；前審卷一第183至187頁、第401、403、409頁）；佐以被上訴人已自承22號建物之排水等民生管線不在系爭區域地下（見前審卷一第251頁），則若由被上訴人分受系爭區域，呂學雲復無法順利徵得使用授權，一旦經被上訴人請求排除前開房柱、基地之占有，勢將損及20號建物整體之安全性；反之若將系爭區域分歸呂學雲，按理尚不至於對被上訴人現時起居與生活利用模式產生嚴重影響；故於本件衡酌以上利害得失，為使分割方案不致害及既有工作物之現存效用，自不宜將系爭區域從附圖A編號卯部分分出劃入編號寅部分。至關

於編號卯部分經標示黃線處，被上訴人自承此為其埋設管線流經之陰井位置（見前審卷一第251頁），呂學雲則抗辯應於分割同時命被上訴人全部拆除云云；因依強制執行法第131條第1項前段規定，關於共有物分割之裁判，執行法院得將各共有人分得部分點交之，又若符合民法第786條規定要件，被上訴人亦非不得於支付償金後合法保留其管線設置，是呂學雲上開所辯，尚非可取。

(3)再經以前述使用現狀與兩造確認核對附圖A其餘編號部分，劉宏靖等4人、呂燕凱表明願分受編號甲部分並予共有，劉宏靖等4人願分割取得編號己部分後共有，劉宏靖、日仁言同意於分得由其2人長期使用之編號丁、酉部分後成立共有關係，呂學雲等8人陳明願分割取得編號子部分並共有，呂駿烽、呂添福、呂秋雄亦已陳明願就編號申部分於分割後由其等共有（見原審卷二第79、80、124、125、127、128頁；本院卷第179頁），凡此分配於兩造間亦無異議。然關於編號戊部分，兩造皆稱已成荒地再無利用事實（見本院卷第243頁），前亦未見何人表明願意分受，嗣雖有部分共有人稱欲出價受讓，然所提購買條件迄未獲致全體同意，因此包括劉宏靖、日仁言、劉享福、劉初枝等7人、呂學鎮、呂俊男、呂楊玉蘭等3人在內，均稱仍願繼續維持編號戊部分之共有關係（見本院卷第244頁）；復審以天下估價事務所之不動產估價師即鑑定人張峯嘉於本院前審證稱：戊是系爭土地最內側，未臨路，且地勢較高，開發成本必然更高等語（見前審卷二第308頁），即知編號戊部分進出不便，囿於其目前條件，規劃整地存在相當難度，如予單獨分出變價，難期兩造以外尚有他人意欲價購，縱共有人間有考慮買受者，因對編號戊部分使用受限現狀甚為瞭然，出價上當會傾向保守，致現階段難充分實現共有物之換價效益，無從兼顧共有人之實質公平；是本院認為編號戊部分如能於分割後繼續維持共有，對長期居住左近，就系爭土地整體環境均相當熟

01 悉之兩造而言，當更能透過充分討論從長計議，多方思索
02 整合系爭土地未來開發之最佳選項，有效去除急於解消全
03 部共有關係，因此無法完整審視各編號土地於分割後真正
04 價值之疑慮；另並為全體共有人利益最大化考量，免使編
05 號戊部分在分割後反減損其用益性，造成兩造得共同承擔
06 其不利益，本件自有必要使編號戊部分續由兩造於分割後
07 維持共有。

08 (4)則按共有物之裁判上分割，應以原物分割為原則，必須以
09 原物分割有事實上或法律上之困難，始得依變賣或其他方式
10 辦理；復分割共有物，以消滅共有關係為目的，然若法
11 院裁判分割共有土地時，部分共有人仍願維持其共有關
12 係，應得就該部分土地准該部分共有人成立新共有關係
13 （最高法院84年度台上字第2104號民事判決意旨參照）。
14 準此，本院斟酌兩造之共識意願，及系爭土地如附圖A所
15 示開發狀況，為求分割後得由現占有人延續歷來使用，維
16 持既有效用，並期以此為基礎再行拓展，使兩造繼續維持
17 或創設新共有關係續享其利，暨能促進將來之增益等情，
18 認應將系爭土地以附表一所示方案予以分割，就附圖A編
19 號乙、丙、丑、寅、卯、辰、巳、午、未、戌、亥部分，
20 分配予各該部分「取得人」欄所示之人單獨所有，就編號
21 甲、丁、己、子、申、酉部分，分配予各該部分「取得
22 人」欄所示之人另成立共有關係，就編號戊部分則繼續由
23 兩造依附表三「系爭土地應有部分」欄比例維持共有。又
24 編號甲、丁、己、子、申、酉分割後所另成立之共有部
25 分，各共有人之權利比例，應依其等原有系爭土地應有部
26 分比例換算如附表一「取得權利範圍」欄所示，較屬公允
27 適當；雖編號子、申部分，有部分分割後之共有人表示願
28 平均彼此所有權比例，但因未能確實徵得呂駿峰、呂添福
29 之具體同意，於本件即非可採。

30 3. 依上所述，系爭土地應為原物分割，並按附表一所示方案各
31 別分配相關編號土地，及為部分編號土地創設新共有關係與

維持原共有，以期充分延續提昇分割而成之各部分土地未來發展使用，與維持進而拓展來日之經濟效能。

(三)就兩造中不能按其等應有部分受分配者，應如何為金錢補償？

1. 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，民法第824條第3項亦有明定。蓋分割共有物而以原物分配於各共有人者，係以各共有人存於共有物之應有部分相互移轉，使共有人就各該分配所得之部分取得單獨之所有權。故以原物為分配時，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相互移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號民事判例意旨參照）。

2. 查，系爭土地主要須藉由南側4公尺寬之巷道聯外進出，現乃單面臨路之格局，已如前述，且系爭土地面積計達3230.99平方公尺，本有相當規模，於分割完成後各編號部分土地環境情況，與交通往來方便程度難求得一致，亦有地勢起伏等地景歧異，整治處理須行投入之成本當有差別，價值實無可能相當，自應區辨坐落位置與現狀條件各別評估鑑價；況如附表一所示分割方案，主要係依兩造占有現況與意願等情而為安排，是於計算後如共有人分割取得部分之價值，未能等同於按系爭土地市價總值換算其等原應有部分得受分配程度，即有在共有人間相互找補，由獲分配部分高於原應有部分價值者，依民法第824條第3項規定，以金錢補償其他分配不足額者之必要。

3. 查，天下估價事務所前後共就系爭土地出具四份估價報告，第一份估價報告係以原判決附圖所示分割方案為基準（見原審卷二第56頁），然此既與本院認屬適當如附表一所示分割方案有異，其鑑價結果即非可取；又第三、四份估價報告（外放標示「3」、「4」者，另見前審卷二第259至264頁、

第315至319頁），雖同於本院所採分割方案，然於報告中將與編號子部分連接區域均認有臨路，疏未慮及編號子部分僅係呂學雲等8人方便彼此通行闢設之內部簡易引道，難與具公用聯通性質之道路比擬，故亦均非可憑；則因第二份估價報告（外放標示「2」者）亦係以本院所採分割方案為依據，且無第一、三、四份估價報告之前述缺失，其鑑價結果當能適切反應系爭土地整體，與分割後各編號部分之市場合理價格，是於本件兩造間之金錢找補計算，應以天下估價事務所之第二份估價報告為準。

4. 劉宏靖等4人、呂學雲雖稱第二份估價報告就系爭土地鑑價之結果高於行情，仍非可信云云。惟查：

(1)關於系爭土地價值估定所憑原則與計算過程，業據證人張峯嘉證稱：本件鑑價所採之比較法，不動產估價技術規則規定至少需用3個案例來推估，如只採用1個，可能會刻意挑選較高或較低之案例致價格遭操弄；且3個案例的價格調整不得超過30%，調整後彼此間之試算價格也不可超過20%，避免案例品質間存在過大差異；而最終比較價格的加權權重決定會視案例調整幅度，採用反比的方式來決定權值；換言之，如果1個案例的調整幅度與勘估標的差異過大，則其權值就必須要賦予較小之值，藉此方式以合理取得比較價格的推估值；又每筆土地單看成交價格無法判斷是否合理，故伊當初是採用鄰近編定成交案例來決定價格的，其中1個案例就在基地附近，它的成交價格就是每坪5萬多元（即估價報告案例一）等語（見前審卷二第309至311頁）；足見估價報告確係由鑑定機構中領有專業證照之不動產估價師，於妥適蒐集資料執行分析，並參酌兩造各自分得土地形狀等合理項目調整後，依其鑑定經驗，確實依循相關公認估價準則綜合作成之專業評估，自具參考價值無誤。

(2)劉宏靖等4人辯稱呂學鎮於106年11月間曾出售其名下系爭土地應有部分之一部予劉欽洪、劉享福及劉宏靖，交易價

01 格約為每平方公尺新臺幣（下同）9075元（換算約每坪3萬
02 元），應可以此認定系爭土地整體價值云云，並引土地買
03 賣契約書為證（見前審卷二第87至91頁）。然呂學鎮前已
04 到庭陳明斯時係以朋友價格售予其他共有人（見前審卷二
05 第87、490頁），是以上基於交易雙方既有情誼特別商定
06 之價金標準，即無參考價值。

07 (3)呂學雲另抗辯坐落系爭土地附近，面積1330.78平方公尺
08 之同段00地號土地（下稱00地號土地），110年12月間其
09 一共有人曾以320萬元將應有部分（1萬2000分之2985）及
10 地上建物出售，縱建物部分毫無價值，換算00地號土地每
11 平方公尺價值亦僅應約9千餘元，且該土地既與系爭土地
12 條件相似，應可供本件估價參考云云，另提出不動產買賣
13 契約書為佐（見前審卷二第425至428頁）。但依第二份估
14 價報告所載，系爭土地分割後之各編號部分價值加總金額
15 為3775萬2085元，除以總面積3230.99平方公尺，系爭土
16 地每平方公尺價值亦約為1萬1684元，實與呂學雲前引買
17 賣事例之單價差距非大，況該例出賣人僅係轉讓00地號土
18 地之應有部分，自與系爭土地係以完整所有權進行市價評
19 估之原則有別，難逕為參採。

20 (4)呂學雲又抗辯依系爭土地登記謄本所示（見原審卷二第6
21 9、70頁），前於106年10月間曾有共有人將應有部分216
22 分之22設定最高限額144萬元之抵押權予新竹縣關西鎮農
23 會（下稱關西農會），推算即知系爭土地價值每平方公尺
24 至多約4300餘元云云。惟該共有人貸款之際是否已將名下
25 應有部分價值全供設定，或僅係針對實際需求部分提出申
26 請？又關西農會有無其他放貸考量，或係因斟酌系爭土地
27 並未坐落市區都會，方在鑑價時趨於保守？僅憑前開抵押
28 權登記形式，既均難釐清究明，當無由逕自納作本件評估
29 依據。

30 (5)呂學雲復辯稱第二份估價報告參考之同段000地號土地
31 （下稱000地號土地）區位格局均優於系爭土地，報告內

竟認兩者條件幾乎相同，顯悖實情；且於近期揭露之石光段所有土地買賣實價登錄紀錄，以加權平均數法計算後每平方公尺約7277元（見本院卷第235頁），自更具參考實益云云。但細繹第二份估價報告之勘查分析，於擇定000地號土地為比較標的後，鑑定人尚曾依序按地形、地勢、面積與規劃潛力、交通等條件逐項評比優劣，並透過確定價格日期等足以影響價值之相關因素，於調整加權比例後始行作成綜合計算（見第二份估價報告第21至27頁），顯非全盤援用000地號交易行情；況欲以買賣實例比較法進行土地價值估定，首重案例之品質定位及檢驗分析，縱呂學雲蒐集之前開同區段土地交易價格為真，其既無法證明交代各該買賣標的之主客觀條件與系爭土地確實相當，倘有實質差異又應如何調整，要非可執為有利於其之認定依據。

5. 基此，本院參酌天下估價事務所作成之第二份估價報告，按其所鑑得之附圖A各編號部分具體價值（見該報告第38頁），參照附表一所示各共有人分得之編號部分與取得之應有部分比例，整理計算各共有人分得部分之價值如附表二所示；再於分別臚列各共有人分得部分之總價值，並與其等按原應有部分本應分得之價值比較後，核算其間差額如附表三所示；最後就應給付補償之共有人即呂學雲、劉宏靖、被上訴人、呂紹淞、日仁言部分，各自結算其等應補償予劉欽洪、呂學鎮、呂燕凱、呂俊男、呂秋雄、呂駿烽、劉享福、呂添福之金額，確認兩造間應為找補之結果詳如附表四所示。

五、從而，本件被上訴人依民法第823條第1項、第824條規定訴請裁判分割系爭土地，為有理由。本院綜合審酌當事人意願、考量系爭土地各編號部分向來利用、經濟效益、面積、使用現況，顧全兩造全體共有人之現時與將來利益，併斟酌以原物分割基本原則，然附圖A編號戊部分基於兩造共有之最大利益，仍有維持共有之必要，暨檢視兩造間已否按原應有

01 比例足額分受，以定金錢找補計算之法，是就系爭土地之分
02 割方法應以附表一所示方案為適當。原審關於附圖A編號
03 寅、卯交接處之系爭區域分割後應歸屬何人，創設新共有關
04 係之編號部分各共有人應有部分以何法決定，又編號戊部分
05 如何分割為當等認定既與本院不同，原判決即屬無可維持，
06 是應認本件上訴為有理由，爰廢棄原判決，並改判如主文第
07 2項所示。又裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物
08 分割之方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟
09 效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不受起
10 訴聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，則依民事訴訟法
11 第80條之1、第85條第1項後段規定，由兩造依如附表三「系
12 爭土地應有部分」欄所示比例分擔訴訟費用，始為公平，爰
13 另諭知如主文第3項前段所示。

14 六、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
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，併此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

19 民事第九庭

20 審判長法 官 楊絮雲

21 法 官 徐雍甯

22 法 官 盧軍傑

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。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 24 日

31 書記官 李佳姿

附表一

附圖A 編號	面積(m ²)	取得人	取得權利範圍	備註
甲	120.31	劉欽洪	26710/87473	劉欽洪、呂燕凱、劉宏靖、劉享福、日仁言原應有部分通分後為26710/216000、8000/216000、12100/216000、30663/216000、10000/216000，取分子之總和為分母，分子不變。
		呂燕凱	8000/87473	
		劉宏靖	12100/87473	
		劉享福	30663/87473	
		日仁言	10000/87473	
乙	189.53	劉欽洪	全部	
丙	237.66	劉享福	全部	
丁	156.8	劉宏靖	121/221	劉宏靖、日仁言原應有部分通分後為12100/216000、10000/216000，取二人分子之總和為分母，分子不變。
		日仁言	100/221	
戊	592.89	劉欽洪	26710/216000	
		呂學鎮	35727/216000	
		呂學雲	15700/216000	
		呂燕凱	8000/216000	
		劉宏靖	12100/216000	
		呂俊男	26100/216000	
		呂秋雄	9000/216000	
		呂駿烽	10000/216000	
		呂家均	19226/216000	
		呂紹淞	3774/216000	
		劉享福	30663/216000	
		呂添福	9000/216000	

		日仁言	10000/216000	
己	318.86	劉欽洪	26710/79473	劉欽洪、劉宏靖、劉享福、日仁言原應有部分通分後為26710/216000、12100/216000、30663/216000、10000/216000，取分子之總和為分母，分子不變。
		劉宏靖	12100/79473	
		劉享福	30663/79473	
		日仁言	10000/79473	
子	105.72	呂學鎮	35727/128527	呂學鎮、呂學雲、呂俊男、呂秋雄、呂駿烽、呂家均、呂紹淞、呂添福原應有部分通分後為35727/216000、15700/216000、26100/216000、9000/216000、10000/216000、19226/216000、3774/216000、9000/216000，取分子之總和為分母，分子不變。
		呂學雲	15700/128527	
		呂俊男	26100/128527	
		呂秋雄	9000/128527	
		呂駿烽	10000/128527	
		呂家均	19226/128527	
		呂紹淞	3774/128527	
		呂添福	9000/128527	
丑	169.07	呂學鎮	全部	
寅	185.93	呂家均	全部	
卯	239.95	呂學雲	全部	
辰	104.5	呂紹淞	全部	
巳	72.69	呂燕凱	全部	
午	102.83	呂家均	全部	
未	204.69	呂俊男	全部	
申	219.59	呂秋雄	9000/28000	呂秋雄、呂駿烽、呂添福原應有部分通分後為9000/216000、10000/216000、9000/216000，
		呂駿烽	10000/28000	
		呂添福	9000/28000	

01

				取分子之總和為分母，分子不變。
酉	74.66	劉宏靖	121/221	劉宏靖、日仁言原應有部分通分後為12100/216000、10000/216000，取二人分子之總和為分母，分子不變。
		日仁言	100/221	
戌	76.07	劉享福	全部	
亥	59.24	劉欽洪	全部	

02

附表二

03

序號	所有權人	分得附圖A編號	總價值(A)	應有部分(B)	分得部分價值(C=A×B)
1	劉欽洪	甲	76萬5533元	26710/87473	23萬3757元
		乙	241萬1769元	全部	241萬1769元
		己	183萬9503元	26710/79473	61萬8237元
		亥	96萬4900元	全部	96萬4900元
		戌	336萬9987元	26710/216000	41萬6724元
2	呂學鎮	子	67萬2696元	35727/128527	18萬6991元
		丑	229萬4956元	全部	229萬4956元
		戌	336萬9987元	35727/216000	55萬7405元
3	呂學雲	子	67萬2696元	15700/128527	8萬2172元
		卯	407萬1232元	全部	407萬1232元
		戌	336萬9987元	15700/216000	24萬4948元
4	呂燕凱	甲	76萬5533元	8000/87473	7萬0013元
		巳	114萬0797元	全部	114萬0797元
		戌	336萬9987元	8000/216000	12萬4814元
5	劉宏靖	甲	76萬5533元	12100/87473	10萬5895元
		丁	186萬2314元	121/221	101萬9638元
		己	183萬9503元	12100/79473	28萬0070元
		酉	126萬6756元	121/221	69萬3563元

		戌	336萬9987元	12100/216000	18萬8782元
6	呂俊男	子	67萬2696元	26100/128527	13萬6604元
		未	321萬2405元	全部	321萬2405元
		戌	336萬9987元	26100/216000	40萬7207元
7	呂秋雄	子	67萬2696元	9000/128527	4萬7105元
		申	350萬2241元	9000/28000	112萬5720元
		戌	336萬9987元	9000/216000	14萬0416元
8	呂駿烽	子	67萬2696元	10000/128527	5萬2339元
		申	350萬2241元	10000/28000	125萬0801元
		戌	336萬9987元	10000/216000	15萬6018元
9	呂家均	子	67萬2696元	19226/128527	10萬0627元
		寅	304萬4232元	全部	304萬4232元
		午	174萬4717元	全部	174萬4717元
		戌	336萬9987元	19226/216000	29萬9960元
10	呂紹淞	子	67萬2696元	3774/128527	1萬9753元
		辰	177萬3052元	全部	177萬3052元
		戌	336萬9987元	3774/216000	5萬8881元
11	劉享福	甲	76萬5533元	30663/87473	26萬8352元
		丙	262萬1152元	全部	262萬1152元
		己	183萬9503元	30663/79473	70萬9734元
		戌	119萬3843元	全部	119萬3843元
		戌	336萬9987元	30663/216000	47萬8398元
12	呂添福	子	67萬2696元	9000/128527	4萬7105元
		申	350萬2241元	9000/28000	112萬5720元
		戌	336萬9988元	9000/216000	14萬0416元
13	日仁言	甲	76萬5533元	10000/87473	8萬7516元
		丁	186萬2314元	100/221	84萬2676元
		己	183萬9503元	10000/79473	23萬1462元
		酉	126萬6756元	100/221	57萬3193元
		戌	336萬9987元	10000/216000	15萬6018元
總額					3775 萬 2085

01

	元
--	---