

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度訴字第764號

原告 陳滋彥
何陳玉美
陳和美
陳晴美
陳芳俊
陳豐彥
上一人
法定代理人 陳在駿
兼共同
訴訟代理人 陳東彥
複代理人 曾能煜律師
被告 陳涓全
陳郁初
陳東波
陳在洎
上三人
兼共同
訴訟代理人 陳在塾
上二人
兼共同
訴訟代理人 陳東波
被告 陳思孝（即陳弘政之繼承人）
陳慧珊（即陳弘政之繼承人）
陳彥文（即陳弘政之繼承人）
鍾媛婷
陳文平
陳文元
上三人共同
訴訟代理人 陳志峯律師
複代理人 郭明翰律師

01		王紹安律師	
02	被	張傳滿	
03	告	呂紹國	
04		呂岱諭	
05		呂岱樺	
06	兼上二人		
07	法定代理人	曾靜文	
08	被	陳碧珠	
09	告	張詠珊	
10		徐逸清	(應受送達處所不明)
11		徐逸平	
12		徐逸心	
13		張素香	
14		張素珍	
15		張素梅	
16		張秋鳳	
17		張秋英	
18		美山林建設有限公司	
19	法定代理人	鄭奕孟	
20	訴訟代理人	洪大明律師	
21	複代理人	鄭玉金律師	
22		潘和峰律師	
23	訴訟代理人	江慧敏律師	
24	被	陳志忠	
25	受告知訴訟	郭彩森	
26	人		
27		鍊東實業有限公司	
28	董	沈其晃	
29		黃素花	
30	股	簡華霖	
31	東	江麗華	

簡華銓

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國109年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告陳思孝、陳慧珊、陳彥文應就被繼承人陳弘政所有坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地之應有部分六十分之二辦理繼承登記。

兩造共有坐落新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地、面積三五六點七五平方公尺土地如附圖編號A部分土地（面積二三點七八平方公尺）分歸被告美山林建設有限公司取得，附圖編號B部分土地（面積七一點三五平方公尺）分歸原告陳滋彥、何陳玉美、陳和美、陳晴美、陳豐彥、陳芳俊按附表一所示「分割後應有部分」欄分別共有，附圖編號C部分土地（面積二六一點六二平方公尺）分歸剩餘被告按附表一所示「分割後應有部分」欄分別共有，並由原告陳滋彥、何陳玉美、陳和美、陳晴美、陳豐彥、陳芳俊，分別按附表二所示之金額補償予被告。

訴訟費用由兩造依附表三所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按當事人喪失訴訟能力，訴訟程序在有法定代理人承受訴訟以前當然停止；第170條之規定，於有訴訟代理人時不適用之；第170條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條中段、第175條第1項前段分別定有明文。查原告陳豐彥於訴訟程序進行中，因已不能為意思表示或受意思表示，或不能辨識其意思表示之效果，其養子陳在駿聲請監護宣告，經本院以107年度監宣字第220號裁定宣告原告陳豐彥為受監護宣告人，並選定陳在駿為其監護人，有上開裁定在卷可稽（見本院卷二第119至120頁），陳在駿於民國106年3月20日具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第295頁），於法並無不合，應予准許。

01 二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
02 於訴訟無影響；第三人如經兩造同意，得聲請代移轉之當事
03 人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段分別
04 定有明文。準此，訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係移轉
05 於第三人，於訴訟無影響，第三人固可依法承當訴訟，惟如
06 第三人未承當訴訟，則依前揭民事訴訟法第254條第1項之
07 規定，移轉訴訟標的法律關係之當事人自仍居於當事人地位
08 ，續行繫屬之訴訟，不因訴訟標的之移轉，致失其為訴訟之
09 權能。查鍾季玲起訴時原為新竹縣○○鄉○○段○○○○○○○○號
10 土地（下稱系爭土地）之共有人，嗣於107年12月21日即訴
11 訟繫屬中，將其所有系爭土地之應有部分1/15，全數出賣予
12 美山林建設有限公司（下稱美山林公司），並於108年1月
13 7日辦畢所有權移轉登記，有土地登記謄本可參（見本院卷
14 一第219頁），復經原告及鍾季玲表示同意美山林承當訴訟
15 （見本院卷二第135頁、第139頁），並經本院將該次言詞
16 辯論筆錄送達其餘被告表示意見，被告等皆未表示反對，核
17 與上開規定相符，應予准許，則原當事人即脫離鍾季玲本件
18 訴訟，合先敘明。

19 三、又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
20 者，非為訴之變更或追加，第256條定有明文。查原告起訴
21 時原以系爭土地之共有人為被告，並請求陳弘政之繼承人即
22 陳思考、陳慧珊、陳彥文為繼承登記，並聲明為：（一）被告陳
23 思考、陳慧珊、陳彥文應就其被繼承人陳弘政所有系爭土地
24 所有權應有部分2/60，辦理分別共有之繼承登記；（二）原告與
25 被告陳涓全、陳郁初、陳思考、陳慧珊、陳彥文、陳東波、
26 陳在塾、陳在洎、鍾媛婷、陳文平、陳文元、張傳滿、呂紹
27 國、曾靜文、呂岱諭、呂岱樺、陳碧珠、張詠珊、徐逸清、
28 徐逸平、徐逸心、張素香、張素珍、張素梅、張秋鳳、張秋
29 英、鍾季玲、陳志忠等人共有系爭土地，面積356.75m²，准
30 予分割，並將如起訴狀附圖一所示編號甲黃色螢光筆部分土
31 地（以實測為準）分歸於原告7人共有，起訴狀附圖一所示

編號乙橘色螢光筆部分土地分歸於被告共有（見本院卷一第5至7頁）。嗣經本院囑託新竹縣湖口地政事務所製作土地複丈成果圖方案一（即本判決附圖），原告遂依此具狀更正其第二項聲明為：兩造共有之系爭土地，准予分割，分割方法如附圖所示編號A部分23.78 m²土地，歸由被告美山林公司取得、編號B部分71.35 m²土地，歸由原告等7人共有、編號C部分261.62m²土地，歸由其餘被告共有，並依民事準備一狀附表2所示丁欄所示應有部分比例維持共有或單獨所有（見本院卷一第439至440頁）。核原告修正其提出之分割方案，僅屬補充及更正事實上之陳述，非為訴之變更，亦應准許。

四、末按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進程程度以書面通知該第三人，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1分別定有明文。查系爭土地前共有人陳能旭將其應有部分5分之1設定抵押權予鍊東實業股份有限公司（下稱鍊東公司）、被告鍾媛婷，並經鍊東公司於79年11月6日向本院辦理查封登記在案；被告陳思孝、陳慧珊、陳彥文之被繼承人陳弘政就其所有應有部分60分之2設定最高限額抵押權予郭彩森等情，有系爭土地登記謄本可參（本院卷第217至219頁），則原告請求判決分割系爭土地，抵押權人鍊東公司、郭彩森就系爭土地之分割自有法律上之利害關係，為保障其等之權利，經本院依法告知訴訟後，均未聲明參加本件訴訟，併此敘明。

五、被告陳思孝、陳慧珊、陳彥文、張傳滿、呂紹國、呂岱諭、呂岱樺、曾靜文、陳碧珠、張詠珊、徐逸清、徐逸平、徐逸心、張素香、張素珍、張素梅、張秋鳳、張秋英均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

01 一、原告主張：

02 系爭土地為兩造所共有，面積356.75m²，為住宅用地，目前
03 使用現況為空地，部分為私有通道，其餘則雜草叢生，原告
04 等人應有部分合計為1/5，而系爭土地並無不能分割之情形
05 ，且兩造間亦無不為分割之特約，惟兩造亦未能達成分割協
06 議。又新竹縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號
07 地為原告等人所共有，倘將系爭土地如附圖所示編號B部分
08 分歸於原告等人共有，即可與上開土地合併使用，並可通行
09 至連外道路，充分發揮土地功能，其餘相對人除被告鍾媛婷
10 外，均未居住於系爭土地或鄰近地區，對系爭土地使用無事
11 實上之利益。又被告美山林公司前於鄰地興建社區時，已將
12 系爭土地作為建築基地之通路，倘若其非附圖所示編號C部
13 分土地所有權人，又能單獨分得編號A部分土地所有權人，
14 尚能取得找補金額，有雙重得利之嫌。此外，變價分割是在
15 無法原物分割時，始採用之方案，系爭土地共有人多需使用
16 系爭土地通行鄰近土地，採取變價分割若為現共有人以外之
17 人購得，對現共有人均不利。為此，爰依民法第823條、第
18 824條提起本件分割共有物之訴訟，並聲明：被告陳思孝、
19 陳慧珊、陳彥文應就其被繼承人陳弘政所有系爭土地所有權
20 應有部分2/60，辦理分別共有之繼承登記；兩造共有之系爭
21 土地，准予分割，分割方法如附圖所示編號A部分23.78 m²
22 土地，歸由被告美山林公司取得、編號B部分71.35 m²土地
23 ，歸由原告等7人共有、編號C部分261.62m²土地，歸由其
24 餘被告共有，並依民事準備一狀附表2所示丁欄所示應有部
25 分比例維持共有或單獨所有。

26 二、被告則以：

27 （一）被告陳涓全答辯略以：被告陳涓全並無出售應有部分之意
28 願，雖系爭土地分割後所得面積不多，然被告陳涓全多是
29 透過系爭土地上道路出入，如不影響出入，對於分割方案
30 並無特別意見。

31 （二）被告陳郁初、陳東坡、陳在洎、陳在塾（下稱陳郁初等4

人) 答辯略以：希望與陳家人分在一起，可以共同利用土地，不影響出入通行即可，希望被告陳郁初等4人能獨立分得一塊土地。

(三) 被告鍾媛婷、陳文平、陳文元(下稱鍾媛婷等3人) 答辯略以：系爭土地現設有道路，倘該道路為私設道路而非既成道路，其餘共有人維持共有，該道路得否繼續通行尚在未定。又倘依附圖所示之方案分割系爭土地，原告等人及被告美山林公司分得部分均未分得道路，系爭土地道路全數歸由剩餘共有人分得，該部分道路土地共有人完全無法利用，顯非合理之分割方式，該道路面積仍應由全體共有人維持共有等語。此外，鑑價報告鑑價時，並未將系爭土地含有既成道路之事時納為估價參考依據，縱本院以附圖所示之方案分割，該鑑價報告亦不能作為找補之依據，故希望以優先以變價分割方式處理，倘本院認不宜變價分割，至少應採取如109年6月17日複丈成果圖所示A、B部分由兩造維持共有，方為妥適。

(四) 被告美山林公司答辯略以：被告美山林公司在系爭土地之應有部分為1/15，換算面積後約為23.78 m²，附圖所示編號A部分土地，地形不規則且狹長，然其與被告所有同段1052-2地號土地相鄰，基於土地合併利用、完整等因素考量，又不影響其他共有人之利益，應由被告美山林公司單獨分得附圖所示編號A部分23.78 m²土地，較為適當。又鑑價報告鑑價時，關於找補部分已考量中正路三段26巷現為空地及道路，且該道路大部分坐落在被告美山林公司所有之1050-2地號土地，實無雙重得利之問題。另對於其他共有人間如何分割並無意見等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、受訴訟告知人郭彩森表示：對分割不太清楚，只是想把錢拿回來等語。

四、得心證之理由：

(一) 按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承

01 人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承
02 人本身者，不在此限，民法第1148條第1項定有明文；又
03 按分割共有物乃直接對共有物之權利有所變動，性質上屬
04 處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民法
05 第759條規定，其繼承人，自非先經繼承登記，不得訴請
06 分割共有物，而於該繼承人為被告之情形，為求訴訟之經
07 濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，
08 即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記並請求
09 該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共
10 有之不動產（最高法院68年第13次民事庭會議決議（二）
11 、70年第2次民事庭會議決議（二）、69年台上字第1134
12 號判例要旨參照）。經查，系爭土地原共有人陳弘政已於
13 105年11月25日即本件原告起訴前死亡，而其繼承人為陳
14 思孝、陳慧珊、陳彥文，惟上開繼承人並未就被繼承人陳
15 弘政所有系爭土地應有部分60分之2辦理繼承登記等情，
16 業據原告提出系爭土地第一類登記謄本（本院卷一第203
17 至221頁、卷二第189至207頁），復經本院調取107年
18 竹調字第128號卷宗所附繼承系統表、戶籍謄本（竹調卷
19 第171至176頁），核閱無訛，則原告請求被告陳思孝、
20 陳慧珊、陳彥文辦理繼承登記，揆之前揭說明，於法尚無
21 不合，應予准許。

22 （二）次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
23 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
24 者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之
25 。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
26 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，
27 為裁判分割，民法第823條第1項、第824條第1項、第
28 2項分別定有明文。查原告主張系爭土地為兩造所共有，
29 原告等人應有部分合計為5分之1，被告等人應有部分各
30 如附表一「分割前應有部分」欄所示，且系爭土地並無不
31 能分割之情形，兩造間亦無不分割之協議，惟兩造卻無法

協議分割系爭土地等情，有系爭土地登記謄本可參，並經
本院調取上開分割共有物調解卷宗，核閱無訛，上情且為
到庭被告所不爭執，是原告請求將系爭土地予以裁判分割
，即無不合。

(三) 第按共有物之分割，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。又定共有物分割之方法
，固可由法院自由裁量，但亦須以其方法適當者為限；又
法院裁判分割共有物，須斟酌各共有人之利害關係、使用
情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原
則，其分割方法始得謂為適當（最高法院 90 年台上字第 16
07 號判決意旨參照）。另法院為裁判分割時，固然原則上
應消滅其共有關係，然若為共有人客觀上之利益或其他必
要情形時，則就共有物之一部，於分割時，縱共有人不願
維持共有，法院仍得分割由共有人維持共有，且此等共有
，包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之二種情形
，此乃賦予法院就共有物之特定部分不予分割之裁量權，
另於共有人明示在分割後仍願維持共有時，此時為該等共
有人之利益，仍得判決該等共有人於分割後繼續保持共有
。經查：

1、系爭土地除中端有被告鍾媛婷所有位於鄰地 989 地號土地
之部分鐵皮圍牆跨及系爭土地、東北端有實地鐵皮、中北
端及南端鋪有柏油道路外，其餘部分則為空地雜草叢生等
情，業經本院會同兩造到場勘驗屬實，有本院勘驗測量筆

錄、現場照片、新竹縣新湖地政事務所108年3月8日新湖地測字第1082300045號函暨所附土地複丈成果圖、109年6月24日新湖地測字第1092300144號函暨所附土地複丈成果圖可參（本院卷一第43頁、第195至196頁、第249至253頁、卷二第85至87頁）。

2、又系爭土地左側相鄰之中美段984、984-1、985、986地號土地均為原告等人所共有，與系爭土地右側相鄰之同段1050-2地號土地為被告美山林公司所有、與系爭土地西南端相鄰之同段989地號土地為被告鍾媛婷所有，系爭土地現有部分鐵皮圍牆跨及系爭土地，土地地籍謄本（本院卷一第227至241頁）；暨參酌目前供通行柏油道路由北至南依序坐落在1021-3（即系爭土地）、1050-2、1050-17、1041、989、987、960地號土地現為湖口鄉公所維護管理之道路，目前無人申請為既成道路，僅為私設道路，其中1050-2、1050-17、1041地號土地經申請為建築基地內法定空地，其餘989、987、960地號土地無建築執照申請紀錄等情，且道路中段大多位於被告美山林公司所有之1050-2、1050-17地號土地等情，有新竹縣湖口鄉公所109年4月21日湖所工字第1090052855號函、新竹縣政府109年4月23日府工養字第1090350245號函、新竹縣政府109年4月27日府工建字第1093603628號函所附106年建字第652號建造執照、108年府使字第217、218號使用執照地籍套繪圖及現況配置圖、109年6月24日新湖地測字第1092300144號函所附土地複丈成果圖可憑（本院卷二第35頁、第37頁、第45至55頁、第85至87頁）；被告陳涓全、陳郁初、陳東波、陳在洎、陳在塾表示須透過上開道路出入通行，原告等人表示倘其等依附圖所示分割方式分得B部分土地，其等共有之984、985、986地號土地得直接透過B部分土地通行至公路，毋須使用系爭土地上現有道路，將毋庸透過系爭土地現有道路通行，而被告美山林公司分得後亦得透過鄰地1050-2地號土地及A部分土

地通行至中正路三段26巷，毋庸透過系爭土地現有道路通行，甚且私設道路本得由共有人予以廢除或變更等情，是本院審酌全體共有人之公平利益，參酌系爭土地之現狀、經濟效益等情事，認將系爭土地如附圖所示A部分（面積23.78平方公尺）分歸被告美山林公司所有、B部分（面積71.35平方公尺）分歸原告等人共有、C部分（261.62平方公尺）分歸其餘被告按應有部分比例維持共有，並由原告以金錢個別補償其餘共有人，不僅原告、被告美山林公司得透過分得土地與其等各所有之鄰地相互運用，提高土地利用及經濟價值，而其餘被告無論欲將分得土地加以變賣或申請為道路作為其等通行使用均無不可，由其等就C部分維持共有，最能符合全體共有人利益及公平經濟效用原則，應屬適當。

3、至陳郁初等4人雖稱希望其等能獨立分得一塊土地等語，惟查，本件審理迄今已逾2年，被告陳郁初等4人應有部分合計為5分之1，換算後面積達71.35平方公尺，然其等並未提出具體之分割方案，即就其等願分得之分割位置及範圍，及其餘共有人應如何分配系爭土地之分割方案加以詳述，亦未於本院會同兩造及地政人員履勘時，現場提出分割方案並請求加以測量，又其等遲至109年10月27日最後言詞辯論期日始為前開主張，有礙訴訟終結，是其等空言主張，洵無足採。

4、至被告鍾媛婷等3人雖希望採行變價分割，惟依前開之規定，需原物分配顯有困難時，始得為變價分割，亦即如土地因原物分割，各當事人分得之土地面積過小，顯然不能作何用途，並徒然減損土地之經濟效用時，變價分割始為妥適之分割方式。經查，系爭土地依本院所採之原物分割方案，分得土地之原告及被告美山林公司，均得透過分得土地與其等各所有之鄰地相互運用，其餘被告亦得將該私設道路限於僅供其等通行使用，且此分割方式相較變價分割土地價值僅減損280,931元，貶損率僅為2.15%【計算式

01 ：13,047,528－（2,805,839＋701,366＋9,259,392）
02 ＝280,931；280,931÷13,047,528≈2.15%】，對系爭
03 土地價值影響，並未過高，有鑑價報告書可參（本院卷一
04 第325頁，詳如下述），且原告等人、被告美山林公司、
05 其餘被告等人各可分得之土地面積依序為71.35、23.78
06 、216.62平方公尺，亦無均過小致無法利用之情形，並不
07 該當原物分配顯有困難，是被告鍾媛婷等3人主張應採取
08 變價分割之方式，顯非可採。又其等雖稱倘不適宜為變價
09 分割，則應採取如新湖地政事務所109年6月17日複丈成
10 果圖所示將系爭土地上柏油路面維持共有，惟原告等人及
11 被告美山林公司分割後均無須使用該道路通行，強令其等
12 維持共有，非但對其等無益，且不利於日後分割該土地或
13 管理使用該私設道路，徒增尚須透過該私設道路通行之共
14 有人困擾，顯非適當之分割方式，亦不可採。

15 （四）又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配或不能按其
16 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
17 項已有規定，又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有
18 人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格
19 ，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之
20 不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（
21 最高法院57年度台上字第2117號判例意旨可參）。是於裁
22 判分割共有土地時，倘部分共有人全未受分配取得土地、
23 或受分配取得之土地，其價值較其分割前，依應有部分所
24 換算其土地之價值為低時，自仍得依民法第824條第3項
25 之規定，由其他共有人以金錢加以補償，以兼顧經濟上之
26 價值與維持公平。經查：

- 27 1、系爭土地位於美成路49巷及中正路三段26巷交匯處南側，
28 而土地緊鄰道路，會因交通便利等因素，增益土地之價值
29 ，且土地臨路之面向多寡及所鄰道路之寬窄，暨其地形之
30 方整性與否，均與土地之利用程度有關，亦會牽動土地之
31 價值等情，為眾所週知之事。因依本件所採之原物分割方

案，系爭土地共有人所個分得如附圖所示各部分土地，其面臨道路之情形、土地之地形均有異，而上開之因素，因會影響到土地分得人所分得土地之價值，自與其間於分割後，是否需互相金錢找補及找補之數額有關，準此，原告聲請就此等相關事項送請鑑定，自屬有據。

2、經本院囑託天下不動產估價師聯合事務所，就本院所採之原物分割方案，審酌分得土地共有人所分得土地之位置目前是否有臨路、是否有屬裡地或外地等價值不一之情形，就各共有人分得土地之價值，予以鑑定，並計算出共有人之間之金錢找補數額乙情，業據其針對系爭土地進行系爭土地價格形成之一般因素、區域因素、個別因素、系爭不動產現況之分析，並以比較法及土地開發分析為估價方法，考量系爭土地當地市場供需與交易慣例及土地之區域條件、個別條件等價格影響因素，進行評估，而認定以原告分得之B部分土地，作為比價基礎之標準宗地（即比準地），其每坪價格為130,000元（本院卷一第365頁），並以此為基礎，考量系爭土地分割後各宗土地之各別差異進行百分率調整，評估分割後系爭土地各部分土地之每坪單價數額及總價數額，進而估定系爭土地分割前為13,047,528元，分割後B部分土地價值為2,805,839元、A部分土地價值為701,366元、C部分土地價值為9,259,392元，有鑑價報告書可參（本院卷一第367至369頁）。

3、復經本院依兩造於分割前就系爭土地依其等應有部分所換算之應有面積，乘以前述分割前之土地每平方公尺之平均單價，而得出分割前原告等人、被告美山林公司、其餘被告等人就其應有部分所應擁有之總價數額各如附表一「分割前應有價值」欄所示之金額，合計後分別為2,609,506元、869,835元、9,568,187元，乘以分割後價值剩餘比率後（即扣除貶損率）後為97.85%【計算式： $100 - \frac{13,047,528 - (2,805,839 + 701,366 + 9,259,392)}{13,047,528} \div 97.85$ 】，計算兩造就其應有部分於分割後

01 所應擁有之總價數額各如附表一「分割後應有價值」欄所
02 示之金額，合計後分別為2,553,319元、851,106元、9,
03 362,171元，扣除兩造依本院所採之原物分割方案，兩造
04 所獲得之實際價值各如附表一「分割後實得價值」欄所示
05 之金額，合計後分別為2,805,839元、701,366元、9,25
06 9,392元，則兩造溢領或短缺之金額，合計後分別為原告
07 等人應補償之金額252,520元、被告美山林公司應受補償
08 之金額為149,740元、其餘被告等人應受補償之金額為10
09 2,779元，惟若將各原告應補償之金額分別計算，將因小
10 數點四捨五入問題，造成尚有餘額無法完全受償之情形，
11 本院爰依職權將補償金額之總額調整為：原告等人應補償
12 之金額為252,487元、被告美山林公司應受補償之金額為
13 149,743元、其餘被告等人應受補償之金額為102,744元
14 ，是兩造應補償及受補償金額各如附表二所示之金額。

15 4、至原告雖稱如被告美山林公司分得A部分土地，又自C部
16 分出入將導致其因本件分割結果受有雙重得利等情，惟查
17 ，系爭土地上之道路為私設道路，已如前述，被告美山林
18 公司分得A部分土地後，已無權通行位於C部分土地之道
19 路，其餘被告亦得阻止或與被告美山林公司達成協議，始
20 得令被告美山林公司通行該處私設道路，是原告此部分主
21 張，委無可採。另被告鍾媛婷等3人雖稱鑑價報告鑑價時
22 未就系爭土地存有道路等因素加以鑑價，其鑑價結果有誤
23 等情，然依鑑價報告所載估價報告書摘要勘估標的使用現
24 況、勘察結論、建物與基地周遭環境適合性分析記載本案
25 土地為空地及道路；現況為空地及道路（中正路三段26巷
26 ）使用；本勘估標的位於美城路49巷及中正路三段26巷交
27 匯處南側，現況為空地及道路（本院卷一第324頁、第33
28 6頁、第345頁），且由鑑價報告附件所示現況照片等情
29 （本院卷一第391頁），足見估價師估價時已將系爭土地
30 上有道路使用情形加以審酌，則被告鍾媛婷等3人除此部
31 分外，未就鑑價報告所載之評估方式、標的、參考因素等

影響鑑價結果之因素有何不可採之處，則其前揭所辯，亦不可採。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段之規定，本於共有人地位，請求陳思考、陳慧珊、陳彥文應就被繼承人陳弘政所有坐落系爭土地之應有部分60分之2辦理繼承登記，為有理由，應予准許。本院審酌上開情狀，認系爭土地應予分割，分割方法如附圖所示編號A部分土地（面積23.78平方公尺），歸由被告美山林公司取得；編號B部分土地（面積71.35平方公尺），歸由原告等人共有；編號C部分土地（面積261.62平方公尺），歸由其餘被告依附表一所示「分割後應有部分欄」比例維持共有，並由原告等人各依附表二所示之金額欄B以金錢補償被告之分割方法最為適宜，爰判決如主文第1至3項所示。

五、末因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。經查，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，並依其所述方式定分割方法，亦屬共有人共蒙其利，如僅因法院准原告分割共有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，是認按應有部分比例負擔，應屬適當。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 109 年 11 月 24 日

民事第一庭 法官 王碧瑩

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 109 年 11 月 24 日
03 書記官 嚴翠意