臺灣橋頭地方法院民事判決

105年度訴字第1877號

原　　告　石玉珍（日文姓名：石井正春）
訴訟代理人　呂郁斌律師
被　　告　李春生
參 加 人　三信開發股份有限公司
法定代理人　李春生

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108 年6 月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落高雄市○○區○○○段○○○○號，面積二二八四平方公尺之土地及同段一六三地號，面積四四一八平方公尺之土地，依下列方法合併分割：㈠如附圖一C方案所示複丈後162 地號面積九三六平方公尺之土地及複丈後163 地號面積二四一五平方公尺之土地分歸原告取得；㈡如附圖一C方案所示複丈後162 ⑴地號面積一三四八平方公尺之土地及複丈後163 ⑴地號面積二○○三平方公尺之土地分歸被告取得。

原告應給付被告新臺幣叁拾叁萬伍仟壹佰元。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一；參加訴訟費用由參加人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。所稱「有法律上利害關係之第三人」，係指第三人在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益之人（最高法院94年度台抗字第1183號判決參照）。被告係坐落高雄市○○區○○○段○○○ ○號及同段163 地號土地（下合稱系爭土地，如單指其一，則逕稱地號）之共有人，其所有應有部分比例均為1/2 ，被告就其應有部分設定共同擔保債權金額新臺幣（下同）1000萬元之抵押權（下稱系爭抵押權）予三信開發股份有限公司（下稱三信公司），三信公司為系爭土

地之抵押權人，就系爭土地之分割有法律上利害關係，其為輔助被告，於民國105 年12月30日具狀聲請參加訴訟（本院卷㈠第141 至142 頁），應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：系爭土地為兩造共有，應有部分各均1/2 ，系爭土地互相毗鄰，兩造多年來就系爭土地實質分管，訂有分管協議，原告占用系爭土地東半部，並與他人訂立三七五租約出租，被告占用西半部，並搭建如附圖三所示之建物、地上物。兩造就系爭土地並無不能分割之約定，亦無因使用目的不能分割，惟未能就分割方法達成協議，為此爰依民法第823 條、第824 條規定，請求合併分割系爭土地，由各共有人按其應有部分1/2 換算之面積平均分得土地，依附圖一C 方案（下稱C 方案）所示，將複丈後162 地號936 平方公尺、複丈後163 地號2,415 平方公尺，共3,351 平方公尺之土地分歸伊，另將複丈後162 ⑴地號1,348 平方公尺、複丈後163 ⑴地號2,003 平方公尺，合計共3,351 平方公尺之土地分歸被告。因兩造分得土地之價值有不均之情形，伊願按鑑定報告書之鑑定結果補償被告335,100 元。

二、被告則以：本件原告並非系爭土地登記謄本上所載之「石玉珍」，且伊曾按原告於起訴狀所載住所「高雄市○○區○○里000 ○0 號」寄信，經郵局以查無此址退回，原告於書狀所載事項與民事訴訟法第116 條當事人應記載事項不符。系爭土地原即有分管事實，100 年8 月8 日原告授權訴外人馬麗美與伊簽訂分耕證明書，伊所分管之土地上有管理室、廁所、大門、水池等地上物坐落，為區域計劃前三信公司合法申請興建之門牌號碼高雄市○○區○○里○○巷000 ○0 號建物，有房屋稅籍證明及房屋稅單可證。系爭土地應採附圖二所示D 方案（下稱D 方案）分割，將複丈後162 地號936 平方公尺、複丈後163 地號2,313 平方公尺，共3,249 平方公尺之土地分歸原告，另將複丈後162 ⑴地號1,348 平方公尺、複丈後163 ⑴地號2,105 平方公尺，合計共3,351 平方

公尺之土地分歸被告將複丈後162 、163 地號共3,453 平方公尺之土地分歸伊取得，伊因此分得之土地雖較伊按應有部分1/2 換算得出之面積多102 平方公尺，然伊分得之土地有溝渠通過，溝渠面積占141 平方公尺，使伊可用土地之面積較原告少，遑論尚有既成道路及農舍，且依鑑定報告書之意見，於採取D 方案時，原告尚仍需補償伊59,700元，可知依D 方案為分割較公平等語資為抗辯。

三、參加人三信公司則以：伊為輔助被告參加訴訟，伊同意分割，惟伊於60年間左右申請設立私立三信墓園，於系爭土地上設有農舍、廁所、水池、大門等，業經原告之同意，系爭土地若加以分割，有損參加人利益等語。

四、本院於108 年1 月15日、同年6 月18日言詞辯論期日協同兩造及參加人彙整不爭執及爭執事項如下（本院卷㈡140 至141 頁、第184 至185 頁；另不爭執事項4.依系爭土地登記謄本、異動索引及登記簿之記載增修如後）：

㈠不爭執事項：

1.系爭土地為兩造共有，應有部分均各為1/2 。

2.系爭162 地號土地面積2,284 平方公尺，系爭163 地號土地面積4,418 平方公尺，上開二筆地號土地南北相毗鄰，系爭162 地號土地北側為系爭163 地號土地。系爭土地之使用分區均為一般農業區，使用類別均為農牧用地，屬農業發展條例（下稱農發條例）第3 條第1 項第11款規定之耕地。依高雄市政府地政局岡山地政事務所（下稱岡山地政事務所）105 年10月24日函所載，系爭土地之分割應依農發條例第16條第1 項第4 款、第5 款及耕地分割執行要點第11點、第12點規定辦理，有上開函文附卷可憑（本院卷㈠第24頁）。

3.系爭土地無不分割之協議，未定有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造就分割方法未能達成協議。

4.原告與黃平至遲於58年間就系爭土地已有分管協議，由

黃平占用系爭土地之西半部，原告占用東半部，之後黃平於84年3月13日將其應有部分1/2因買賣移轉登記予訴外人黃鄭淑女，被告嗣於89年10月31日因買賣受讓黃鄭淑女之應有部分1/2，有岡山地政事務所105年10月24日函檢附系爭土地登記公務用謄本、異動索引及岡山地政事務所105年12月13日函所附土地登記簿附卷可考（本院卷㈠24至36頁、第90至94頁），被告取得系爭土地應有部分1/2後，知悉上開分管協議，並承受分管協議。兩造就系爭土地基於前述分管協議於100年8月8日簽署分耕證明書（本院卷㈠第121至123頁）。

5.如附圖一、二（即C、D方案）藍色線以西為被告占用，其上有如附圖三所示三信墓園之大門、農舍、廁所及蓄水池，上開農舍係作為三信墓園之管理室使用，另西半部土地亦有溝渠（如附圖一至三所示162⑴、162⑶、162⑹及163⑶之位置）經過，上開溝渠為既有渠道，係高雄市公共排水管理自治條例第4條第7款所定之「中小排水」，高雄市政府水利局為主管機關，有該局108年3月6日函可佐（本院卷㈡第167至169頁）；藍色線以東則為原告占用，原告出租他人耕佃使用，有高雄市燕巢區公所106年6月21日函附卷可稽（本院卷㈠第230至239頁）。

㈡爭執事項：

系爭土地應如何分割始為適當？

五、本院之判斷：

㈠關於被告抗辯本件原告並非系爭土地登記謄本上所載之「石玉珍」等語。觀諸原告提出其日本國之戶籍資料顯示其原名「石玉春」，於大正00年00月0日出生，其父母分別為石米田、石王氏偷（本院卷㈠第146頁），佐以系爭土地登記簿記載系爭土地之所有權人石玉珍取得系爭土地應有部分1/2之原因為「相續」（依日治時期戶籍登記漢字稱謂用語概解記載即「繼承」之意），原告取得土地之前

手即為「石米田」等情（本院卷㈠第102、106頁），足證原告即為系爭土地登記謄本上所載之「石玉珍」，原告為系爭土地之共有人無訛。至被告辯稱其曾按原告於起訴狀所載住所「高雄市岡山區岡山里386之7號」寄信，經郵局以查無此址退回，原告於書狀所載事項與民事訴訟法第116條當事人應記載事項不符等語，參諸高雄市岡山區戶政事務所105年12月1日函檢送之戶籍資料顯示，原告曾住於「高雄州岡山郡岡山庄岡山三百八十六番地ノ七」（本院卷㈠第77頁），經比對內政部公告之日據時期住所番地與現行行政區域對照表，可知原告上開住所即為系爭土地登記謄本上所載之高雄縣岡山鎮岡山里386之7號，惟土地登記謄本上所載原告住所地址自36年5月16日土地總登記後迄今從無變動，有系爭土地登記簿、登記謄本及異動索引可憑（本院卷㈠第92、94頁、卷㈡第75至78頁反面），而自36年間迄今，高雄市轄區內○○○區○○路名及門牌號碼多有變動，並改制為直轄市，則土地登記謄本所載之原告住所地址自亦有所變動，被告向該址寄信，自難為送達，惟原告於起訴時即已委任律師為訴訟代理人，訴訟代理人有代為收受訴訟文書之權限，被告本得對原告訴訟代理人送達文書，無須逕行送達原告本人。又原告嗣已陳報其日本國之住所，附此敘明。

㈡系爭土地各得分割為2筆土地，其分割面積不受農發條例第16條第1項所定最小面積0.25公頃之限制：

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第823 條第1 項、第824 條第1 至5 項分別定有明文。

2.查系爭土地為兩造所共有，應有部分均各1/2 ，其使用分區、使用地類別均為一般農業區之農牧用地，屬農發條例第3 條第11款所指之耕地，是其分割應受該條例第16條之限制。然每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但於本條例89年1 月4 日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有者，不在此限。前項第3 款及第4 款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人數，農發條例第16條第1 項第4 款、第2 項分別定有明文。又耕地分割執行要點第11點規定：「依本條例第十六條第一項第四款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請時共有人人數。」。查系爭土地於上開條例修正施行前，原為原告與黃鄭淑女兩人共有，有岡山地政事務所105 年10月24日函及所附系爭土地異動索引可參（本院卷㈠第24頁、第29至36頁），上開原共有人，除原告外，黃鄭淑女於農發條例修正後即89年10月31日移轉登記其應有部分予被告，於原告提起本件分割共有物訴訟時，系爭土地共有人包括原告及被告兩人，並無共有人均已非屬該條例89年1 月4 日修法

前原共有人之情形，亦無共有人於該條例修法後移轉其持分予他共有人，致耕地為一人單獨所有，其修法前之共有關係已告終止且消滅之情事，是依上開規定，系爭土地自得分割為共有人各自單獨所有，不受最小面積0.25公頃之限制，但各筆土地分割後之宗數，不得超過起訴時之共有人人數即2 人。

3.又系爭土地使用分區相同，共有人均相同，且為相鄰土地，依民法第824 條第5 項規定，自得合併分割。兩造就系爭土地無不分割之協議，未定有不分割之期限，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法未能協議一致，是原告訴請裁判合併分割系爭土地，自有理由。

㈡系爭土地應如何分割始為適當？

1.按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定要旨參照）。且共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違法；又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有部分為分割；法院裁判分割共有物，除應斟酌共有人之利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判上定共有物之分割方法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人主張之拘束（最高法院102 年度台上字第483 號民事判決參照）。又共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意

思，是土地之分管契約，已因提起本件分割共有物訴訟而當然終止，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用，以定分割方法（最高法院96年台上字第977號判決理由參照）。準此，共有物之分割，應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法，至於各共有人在分割前之使用狀況，固應加以考量，惟法院並不受其拘束。

2.本件分割方案，以採C方案或D方案何者為妥適，分述如下：

⑴經查，原告與黃平至遲於58年間就系爭土地已有分管協議，由黃平占用系爭土地之西半部，原告占用東半部，之後黃平之應有部分移轉予黃鄭淑女，被告再自鄭淑女處受讓上開應有部分後，知悉上開分管協議，並承受分管協議。兩造就系爭土地基於前述分管協議於100年8月8日簽署分耕證明書；如附圖一、二（即C、D方案）藍色線以西為被告占用，其上有如附圖三所示三信墓園之大門、農舍、廁所及蓄水池，上開農舍係作為三信墓園之管理室使用，另西半部土地亦有如溝渠（如附圖一至三所示162⑴、162⑶、162⑹及163⑶之位置）經過，藍色線以東則為原告占用，原告出租他人耕佃使用，此為兩造所不爭執。

⑵兩造各自所提分割方案大致均為原告分得東半部，被告分得西半部，原告主張應以C方案為分割，由原告分得C方案所示複丈後162地號936平方公尺及複丈後163地號2,415平方公尺部分，合計3,351平方公尺之土地，由被告分得複丈後162⑴地號1,348平方公尺及複丈後163⑴地號2,003平方公尺部分，合計3,351平方公尺之土地，使兩造均能按其應有部分比

例1/2計算之面積平均分配土地等語，被告則抗辯應以D方案為分割，由原告分得複丈後162地號936平方公尺及複丈後163地號2313平方公尺部分，合計3,249平方公尺之土地，由被告分得複丈後162⑴地號1,348平方公尺及複丈後163⑴地號2,105平方公尺部分，合計3,453平方公尺之土地較符合土地占用現況等語。

⑶D方案非適當之分割方法：

①查系爭162地號土地面積2,284平方公尺，系爭163地號土地面積4,418平方公尺，總計6,702公尺，兩造若依應有部分比例各1/2平均分配土地面積，應各分得3,351平方公尺，若採被告之D方案，將使原告未能按應有部分1/2之面積受分配，其分得之土地短少102平方公尺。又查，兩造各自所提C、D方案之差異主要在於163地號土地上北半部位於中間地帶之倒三角形土地（下稱爭議土地）應分歸何人所有，被告認為採D方案將爭議土地分歸其所有，較符合兩造占用現況等語，觀諸兩造間於爭議土地附近就各自所分管之東半部、西半部土地係以水溝及約5、60公分之紅磚矮牆為分隔（如附圖一、二所示系爭163土地上之藍色線），經現場勘查所見，藍色線所在位置之水溝已遭泥沙堵塞，據被告陳稱該水溝係其所設置，因去年颱風被泥沙淤積等語，可知迄至本院106年4月12日至現場勘驗時止，上開水溝應已長達半年以上未供排水之用，足見被告所分管之西半部土地並無須經由上開水溝排水之必要，該水溝無須保留，而除上開水溝及紅磚矮牆外，被告及參加人於爭議土地上並無建物，有本院106年4月12日勘驗筆錄、現場照片及土地複丈成果圖附卷可佐（本院卷㈠第178至180頁、第185頁），是若依C方案為分割，被告、參加

人並無其他建物遭拆除之風險。況若依被告所提D方案分割，D方案於爭議土地處之分割線即紅色線，亦未與上開水溝及紅磚矮牆所在之藍色線位置重合，且該紅磚矮牆及水溝於土地分割後係位於原告分得之土地範圍內，是可知被告提出之D方案亦未全然依照兩造實際占用範圍為分配，不論係採C方案或D方案，該處紅磚矮牆及水溝於系爭土地分割均有須拆除及重新設置之可能，惟該處紅磚矮牆及水溝之結構簡易，價值甚微，應無保留之必要。是本院在分割系爭土地時，就兩造分得位置之取捨判斷上，自無必然受系爭土地現有紅磚矮牆及水溝之拘束。

㈡被告辯稱原告於訴之聲明主張應以共有人分管現狀為分割，依禁反言原則，不得出爾反爾等語，查兩造簽訂之100年8月8日分耕證明書記載：「茲證○○○區○○○段○○○號地目旱二二八四平方公尺及m地段163號地目旱四四一八平方公尺，權利範圍：石玉珍1/2，李春生1/2，各遠自取得土地所有權後即如附圖位置管理使用屬實無誤」等語，並於其所附附圖（下稱系爭分管位置圖，本院卷㈠第123頁）中標明其兩造各自分管之位置，綜合上開分耕證明書及系爭分管位置圖以觀，兩造係各按其權利範圍1/2協議分管系爭土地，惟經核系爭分管位置圖僅係兩造於地籍圖上自行繪製線條標明各自分管位置，並非經由地政事務所人員具體測繪實際分管界線之位置，佐以本院會同岡山地政事務所人員於106年4月12日至現場勘驗，由兩造指明系爭土地占用現況後所作成如附圖三所示現況測量圖，可知兩造占用系爭土地之現況位置與系爭分管位置圖所示分管位置明顯不相符。從而，在岡山地政事務所人員測量系爭土地占用現況前，兩造就各自實

際占用系爭土地之具體面積未能明確知悉，原告自無從知悉被告已有逾越其權利範圍1/2而占用系爭土地之事實，則原告在系爭土地占用現狀未經測量前雖稱按土地占有現況為分割，惟其所著重者乃係按兩造應有部分各1/2比例參酌土地現有現況為分割，難認原告之主張有何違背禁反言原則之情事。

⑷如依C方案為分割，因系爭土地以原物按兩造之應有部分比例分配予兩造，並無困難，則依原告主張之C方案將使兩造均得各按其應有部分比例平均分配土地面積，較為公平。被告雖以：C方案所示分割方法違反系爭土地原本分管使用之協議，有礙參加人之建物及地上物等語。惟系爭土地雖曾由共有人分管使用，然共有人分管之事實狀態，不過為共有人定使用之暫時狀態，而共有人請求分割共有物，即係終止分管契約之意思，法院為裁判分割時，雖宜顧及分管狀態，但不得因此據為決定分割方法之唯一標準（最高法院105年度台上字第849號裁定意旨參照）。查被告雖占用系爭土地之西半部，並提供予參加人興建建物、地上物以經營三信墓園使用，惟原告提起本件分割共有物訴訟時，即為終止分管之意思，況C、D方案所爭執之爭議土地上除設置分隔兩造分管位置所用之紅磚矮牆及水溝外，並無其他建物，參加人在系爭土地上經營三信墓園所設置之建物及地上物，並未因採C方案為分割而受影響，是被告執參加人之建物、地上物若採C方案為分割將受有損害為由，請求採用D方案所示分割方法分割系爭土地，即無足採。被告另又抗辯附圖一至三所示162⑴、162⑶、162⑹及163⑶部分之溝渠面積合計141平方公尺，且有其分得之土地有通路通過，並有參加人之建物、地上物坐落其上，其可用面積較原告為少，應採用D方案，使其多分得102平方公尺之土地為宜。惟查，上開溝渠、通

路並非原告所設置，被告就其分得之溝渠、通路若有遭第三人使用之情形，被告得本於所有權人之地位請求給付使用對價，自不得要求被告承擔該部分之不利益。再者，就被告上開所辯，本院囑託愷豐不動產估價師聯合事務所進行鑑定，該所出具之108 年愷字第6S0017號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）已將被告分得之土地因有道路、溝渠通過，因而規劃能力較差之條件評估在內，於鑑定原告、被告各自分得之土地價格，就被告分得土地部分之規劃潛力認定其調整率為－5 %，原告分得部分則為相當（系爭鑑定報告第47頁），亦即不須調整價格，並因之鑑定兩造分割後取得土地之價值，而原告復表示同意依鑑定結果補償被告335,100 元，足見被告因分得通路、溝渠通過之土地之不利益，已得由原告以金錢補償之，被告不得要求受更多土地之分配。另被告為參加人之法定代理人，被告既同意參加人使用其分管之土地，自不得藉此主張其因參加人之建物、地上物坐落其占用之分管位置，其可用土地面積減少，而要求較原告多受土地面積之分配。綜合前述，C 方案所示分割方案較為公平，兩造各分得之土地面積與其應有部分權利狀態相當，而作為分管位置界線之紅磚矮牆及水溝不論係採C 方案或D 方案於分割後，因其位置未在分割線上均有拆除重建之風險，惟其構造簡易，經濟價值甚微，拆除及重建所需費用不高，對於兩造之影響不大，自應以C 方案所示分割系爭土地為適當。

⑸綜上，本院審酌兩造分割意願、土地現況、對外通行利益、整體土地經濟效用及全體共有人利益等具體情狀，認採取C 方案為較公平合理之分割方案。

3.又按以原物為分配時，如共有人中，有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。而所謂不能按其應有部分受分配者，指受分配

部分較其應有部分計算為少，或按應有部分比例分配原物，其價格不相當，有害經濟上之利用價值者，是以，法院自非不得命以金錢為補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判例意旨參照）。本院囑託愷豐不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地按C、D方案所示分割方法分割後，兩造間互為補償之方法，有該所出具之系爭鑑定報告附卷可稽（隨卷外放），系爭鑑定報告已考量系爭土地分割後各筆土地之位置、面積、寬深比、地形、臨路條件、進出路況便利性，以及被告抗辯其分得之土地有系爭溝渠及通路通過等因素，採用比較法與收益法等估價方法進行評估，評估過程均已詳載於系爭鑑定報告內，其鑑定並無何違反技術法規或與經驗法則相違背之情事，堪認系爭鑑定報告可資憑採。故參酌上開鑑定結果，並審酌兩造就系爭土地之應有部分及分得土地之價值等情，認在採取C方案為分割時，原告應以335,100元對被告為金錢補償，應屬適當。被告抗辯分割前之系爭162地號土地經系爭鑑定報告鑑定為每坪單價9,600元，則原告於分割後所分得之土地仍應以每坪9,600元計算，而非如鑑定報告鑑定之每坪9,300元等語，查系爭土地為一般農業區之農牧用地，經估價師針對勘估標的進行一般因素、不動產市場概況、區域因素及個別因素作分析，所選定之比較標的均為成交價格，信賴度較佳，並以分割前、產權完整之系爭162地號土地為比準地，採用比較法及收益法等二種估價方法進行評估土地價格，並採用加權平均法，最後評估決定分割前之系爭162地號土地單價每坪9,600元，再以比準地即系爭162地號土地價格，經個別因素調整後，求取各宗地之土地價格，計算兩造分割後分得土地之價值，在採取C方案為分割時，原告所分得土地之條件較分割前之系爭162地號土地劣後部分，包括總價與單價關係、形狀不規則、單面臨路，此三項條件之價

格調整率分別為－1％、－3％、－1％，惟其興建農舍之條件稍佳，此一條件之價格調整率為＋3％，其餘條件則均屬相當，系爭鑑定報告考量分割後各宗土地形狀、面積、臨路條件等個別因素差異而產生價格差異，依上開因素分析調整後，核算原告依C方案分得之土地價值為每坪9,300元，有系爭鑑價報告可稽（見系爭鑑定報告第47、50頁），是系爭鑑定報告已就其價格評估依據、評估過程及計算為詳細說明，應屬客觀可信，被告抗辯應以分割前系爭162地號土地之單價作為分割後原告所分得土地之單價等語，並未考量分割前、後之土地已因土地形狀、面積、臨路寬度等因素不同，致其價格產生差異，且被告雖稱原告分得之土地應以每坪單價9,600元計算，惟未提出任何佐證依據可供查考，自無足採。被告復又辯稱系爭鑑定報告記載其分得之土地雙面臨路，但實際上並無雙面臨路等語，查本院囑託估價師補充鑑定事項為C、D方案所示複丈後162⑴及163⑴地號土地是否因有通路（指三信墓園大門入口進入後南北向通路）經過對該部分分割後之土地價值有影響，經估價師現場勘查系爭土地周邊環境，並綜合上開各項因素出具鑑定意見認分割前162地號、163地號土地因有道路及溝渠通過，規劃潛力較比較標的差，其價格較諸鄰近之比較標的之土地向下修正2％（系爭鑑定報告第40頁），而系爭鑑定報告於評估C、D方案所示複丈後16 2⑴及163⑴地號土地之價格時，復再下修該部分分割後之複丈後162⑴及163⑴地號土地之調整率為－5％（系爭鑑定報告第47頁），顯見系爭鑑定報告已將被告分得之複丈後162⑴及163⑴地號土地有道路及溝渠通過之情事評估在內，至於系爭鑑定報告記載複丈後162
⑴及163⑴地號土地雙面臨路等語，除其南面面臨之道路外，另一道路即係指上述自三信墓園大門入口進入後

南北向通路，估價師於鑑定過程中已有現場勘查，自已知悉該等道路之位置，其於系爭鑑定報告中所為「雙面臨路」用語雖不精確，惟對於其主觀認知並不生影響，且系爭鑑定報告就分割前之土地及分割後之複丈後162⑴及163⑴地號土地，均以其雙面臨路之條件評估其價值，且均因此下修價格，則估價師鑑估系爭土地分割前、後所採用之條件既均一致，系爭鑑定報告所為鑑定結果仍屬可採。

六、綜上所述，原告得訴請合併分割系爭土地，而本院審酌前述兩造之分割意願、各共有人利益、系爭土地之性質與地形、分割前、後之經濟效用等情狀，認原告所提如附圖一所示C方案為當，就被告未能按其應有部分價值受分配部分，則由原告以335,100元補償被告，爰判決如主文第1項及第2項所示。

七、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響；但權利人已參加共有物分割訴訟者，其權利移存於抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第2款定有明文。經查，被告以其就系爭土地之應有部分1/1為參加人設定共同擔保債權金額1,000萬元之抵押權，有土地登記第一類登記謄本附卷可參（本院卷㈠第115至118頁），是依上開規定，參加人之上開抵押權自應移存於被告所分得之土地，附此敘明。

八、末按因分割共有物而涉訟，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。本件兩造係因分割系爭土地無法達成協議而涉訟，但各自所為之行為均為維護自身權益，揆諸上揭說明，本件訴訟費用應按兩造於系爭土地之應有部分比例負擔始符公平，爰諭知訴訟費用之分擔如主文第3項前段所示。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

十、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第86條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

民事第一庭法　官　許慧如

附圖一：高雄市岡山地政事務所107年11月1日岡土法607號（複丈日期107年11月6日）C方案地複丈成果圖。

附圖二：高雄市岡山地政事務所107年11月1日岡土法681號（複丈日期107年11月6日）D方案地複丈成果圖。

附圖三：高雄市岡山地政事務所106年3月22日岡土法147號（複丈日期106年4月12日）現況測量成果圖。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　黃鈺玲