臺灣高雄地方法院民事判決

104年度訴字第2117號

原　　告	彭孝寶
訴訟代理人	劉硯田律師
	王識涵律師
	林威谷律師
被　　告	蔡森添（即蔡文育之承受訴訟人）
	蔡憫澤（即蔡文育之承受訴訟人）
	蔡文正
	蔡武賜
	蔡坤能
	蔡坤福
	蔡正隆
	蔡龍安
	蔡龍輝
	蔡龍瑞
	蔡龍全
	蔡有信
	蔡幸龍
	蔡清宏
	蔡國文
	蔡文淵
上十二　人	
共　　同	
訴訟代理人	楊譜諺律師
複代理人	張立杰律師
被　　告	蔡國新
	蔡國民
上　一　人	
訴訟代理人	蔡美花
被　　告	蔡源和
	蔡源福

蔡元鑑
蔡建平即劉建平
蔡明伸
蔡清文
蔡清福
蔡清得
周蔡梅支
蔡文雄

上一人

訴訟代理人　蔡瑋齡

被告　蔡財

訴訟代理人　蔡素鳳

被告　蔡新潭

訴訟代理人　洪士宏律師
蘇辰雨律師

被告　吳順明
蔡簡儼
蔡金靜
蔡武在
蔡文明
蔡金梅
蔡金玉
蔡季燕

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國108年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告未○○、Ｊ○○、戌○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○應就被繼承人蔡清城所遺坐落高雄市○○區○○段一一一八、一一一二一、一一一二二、一一一二五地號土地應有部分一七二八００分之三六００，辦理繼承登記。

兩造共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地，全部分割

歸原告單獨取得，並由原告依附表一所示金額補償被告。

原告與被告蔡森添、蔡憫澤、戊○○、未○○、丑○○、寅○○、癸○○、G○○、I○○、H○○、F○○、子○○、辰○○、黃○○、地○○、辛○○、宙○○、宇○○、D○○、E○○、丁○○、巳○○、玄○○、B○○、A○○、乙○○○、壬○○、天○、C○○、甲○○、J○○、戌○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○共有坐落高雄市○○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地應合併分割如附圖一及附表二所示，並由被告甲○○、乙○○○、丁○○、戊○○、辛○○、壬○○、癸○○、子○○、丑○○、寅○○、巳○○、天○、地○○、宇○○、宙○○、黃○○、J○○、戌○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○、未○○、A○○、B○○、D○○、E○○、F○○、G○○、H○○、I○○依附表三所示金額補償原告及被告蔡森添、蔡憫澤、辰○○、玄○○、C○○。

訴訟費用由兩造按附表四所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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，於得為承受者，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查本件分割共有物事件，被告己○○於訴訟中之民國107年3月24日死亡，其繼承人為簡秀色、蔡森添、蔡憫澤一節，有戶籍謄本、繼承系統表附卷可憑（本院卷九第63至65頁），依法應由上開人等承受訴訟，原告於108年3月14日具狀聲明由簡秀色、蔡森添、蔡憫澤承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀存卷可參（本院卷九第133至134頁背面），於法尚無不合。嗣因蔡森添、蔡憫澤分割繼承取得原屬己○○所有本件分割土地之應有部分，原告乃撤回對簡秀色之訴訟（本院卷十第143頁），合先敘明。

二、被告蔡森添、蔡憫澤、戊○○、未○○、宙○○、宇○○、Ｅ○○、丁○○、亥○○○○○○（下稱蔡建平）、巳○○、玄○○、Ｂ○○、Ａ○○、甲○○、Ｊ○○、戌○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○經合法通知，無正當理由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，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1118地號土地）為兩造共有，而同段1121、1122、1125地號土地（以下分別以各地號稱之，合稱系爭3筆土地）為蔡建平以外被告與原告共有。為求土地利用最大經濟利益，考量土地上既有建物之位置、共有人間之意願，及與1118地號土地、系爭3筆土地共有人中應有部分最高之被告甲○○、多數被告協調後決定分割方案，亦即由原告單獨取得1118地號土地（即附圖一編號1118、1118⑴部分），並以現金補償其他共有人。另系爭3筆土地部分請求合併分割，除與當事人合意而將附圖一編號1125⑵部分分歸被告子○○，將附圖一編號1125⑶部分分歸被告戊○○，將附圖一編號1121⑵、1122、1122⑺、1122⑽、1122（11）、1125⑴、1125⑽部分分歸甲○○，將附圖一編號1125⑺部分分歸被告癸○○、Ｇ○○、Ｉ○○、Ｈ○○、Ｆ○○、辛○○（下合稱癸○○等六人）共有外，並將土地上現有建物所坐落土地分配予建物使用人，即將被告黃○○、地○○（下合稱黃○○等二人）所使用門牌號碼高雄市○○區巷○路○○號房屋（下稱28號房屋）坐落土地（即附圖一編號1121⑴、1122⑻部分）分配予黃○○等二人共有，將被告Ａ○○、乙○○○（下合稱Ａ○○等二人）所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱41號房屋）坐落土地稍作減縮後（即附圖一編號1122⑴部分）分配予Ａ○○等二人共有，將被告玄○○、Ｂ○○（下合稱玄○○等二人）所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱39號房屋）坐落土地（即附圖一編號1122⑶部分）分配予玄○

○等二人共有，將被告辰○○所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱37號房屋）坐落土地（即附圖一編號1122⑷部分）分配予辰○○，將被告壬○○、天○（下合稱壬○○等二人）所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱40號房屋）坐落土地（即附圖一編號1122⑹部分）分配予壬○○等二人共有，將被告C○○所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱27號房屋）主建物坐落土地（即附圖一編號1121、1122⑼部分）分配予C○○，將被告蔡森添、蔡憫澤（下稱蔡森添等二人）所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱55號房屋）坐落土地（即附圖一編號1125⑸部分）分配予蔡森添等二人，將被告D○○、E○○、丁○○、宙○○、宇○○（下合稱D○○等五人）之祖厝坐落土地（即附圖一編號1125⑹部分）分配予D○○等五人共有，將被告J○○所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱51號房屋）坐落土地（即附圖一編號1125⑻部分）分配予與J○○及其親屬即被告戌○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○、未○○、巳○○（下合稱J○○等九人）共有，將被告丑○○、寅○○（下合稱丑○○等二人）所使用門牌號碼同市區巷○路○○號房屋（下稱49號房屋）坐落土地（即附圖一編號1125⑼部分）分配予丑○○等二人共有，其餘部分則分歸原告所有（各共有人應分配附圖一位置詳如附表二所示），共有人分得面積若較應有部分比例增減則互為找補。為此，爰依民法第823 條第1 項、第824 條第5 項等規定，提起本件訴訟，並聲明：㈠未○○、J○○、戌○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○（下合稱未○○等八人）應就被繼承人蔡清城所有1118、1121、1122、1125地號土地之應有部分172800分之3600辦理繼承登記；㈡兩造共有1118地號土地准予分割，由原告單獨取得，其餘共有人為金錢補償；㈢原告與蔡森添、蔡憫澤、戌○○、未○○、丑○○、寅○○、癸○○、G○○、I○○、H○○、F○○、子○○、辰○○、黃○○、地○○、辛○○、宙○○、宇○

○、D○○、E○○、丁○○、巳○○、玄○○、B○○、A○○、乙○○○、壬○○、天○、C○○、甲○○、J○○、戊○○、午○○、庚○○、酉○○、申○○、卯○○共有1121、1122、1125地號土地准予分割，分割方法如方案一所示（即如附圖一及附表二所示）。

二、被告方面：

㈠己○○（由蔡森添等二人承受訴訟）則以：1125號土地要共有，55號房屋在1125號土地上，希望保留55號房屋，且受分配土地能往55號房屋東邊延伸，或保留原本當車庫使用的地方，原告的分割方案會導致我們無法進出等詞置辯。

㈡寅○○等二人、癸○○等六人、子○○、辰○○、黃○○等二人（下合稱寅○○等十二人）陳稱：同意依原告所提方案一進行分割；C○○所提方案將導致面積不規則，影響黃○○等二人取得之土地價值；己○○未將其他應分配於1125地號土地之其他共有人應分配位置一併標示，實非完整分割方案等語。

㈢D○○等五人陳稱：希望將土地分配在祖厝即外牆洗石子材質之磚造平房坐落處，且分得土地要維持共有等語。

㈣玄○○等二人陳稱：我們要維持共有，39號房屋應該是蓋在1122地號土地上，希望維持建物的完整，不同意減坪等語。

㈤A○○等二人陳稱：希望保持41號房屋的完整性，並維持共有，坐落位置為附圖一編號1121⑴部分等語。

㈥壬○○等二人陳稱：同意分割，希望保持40號房屋完整，土地同意共有，但原告方案一將我們的坪數變小了等語。

㈦C○○則以：我的房子為27號房屋，坐落土地為1121、1122地號，原告分割方案會導致27號房屋兩側出現三角形畸零地，希望以方案二方式進行分割，即附圖二編號B1部分由玄○○等二人取得；編號B2由蔡清德等二人取得；編號B3部分由壬○○等二人取得；編號B4部分由C○○取得；編號B6部分由黃○○等二人取得；編號B7部分由辰○○取得；編號B10、C6部分由原告取得；兩造所取得面積因此增減部分，以每

坪新臺幣（下同）6 萬元標準進行找補，其餘部分則無意見等語置辯。

㈧午○○陳稱：希望保持51號房屋現況等語。

㈨申○○、戌○○、卯○○陳稱：同意原告分割方案等語。

㈩其餘被告經通知並未到庭陳述，亦未提出書面答辯。

三、本院得心證之理由：

㈠原告請求未○○等八人就蔡清城所遺土地之應有部分辦理繼承登記，是否有據？

1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759 條定有明文。次因分割共有物性質上為處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依前揭規定，其繼承人非先經登記，不得訴請分割共有物，在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。

2.經查，1118地號土地及系爭3 筆土地共有人（應有部分均為172800分之3600）蔡清城於101 年2 月19日死亡，其繼承人為未○○等八人，且其等均未拋棄繼承，亦尚未辦理繼承登記，而原告亦為上開土地共有人之一等情，有繼承系統表、戶籍謄本及臺灣高雄少年及家事法院104 年11月11日函文、土地登記謄本等件在卷可稽（本院卷一第142 至153 頁，本院二第116 頁，本院卷九第167 至202 頁），揆諸前揭說明，為求訴訟經濟，原告以一訴請求該死亡共有人蔡清城之繼承人即未○○等八人辦理繼承登記，並請求未○○等八人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產，即屬有據。

㈡本件土地可否合併分割？

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；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；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。民法第823 條第1 項、第824 條第1 、2 、5 、6 項分別定有明文。

2.經查，兩造為1118地號土地之共有人，且除蔡建平以外之其餘被告與原告亦均為系爭3 筆土地共有人，各人應有部分詳如附件所示，1118地號土地及系爭3 筆土地並無因法令規定或因物之使用目的不能分割之情事，亦未經兩造以契約訂有不分割之期限，兩造未能達成協議分割之共識等節，有繼承系統表、戶籍謄本、土地登記謄本等可證（本院卷一第142 至153 頁，本院卷九第167 至202 頁），且為到場之當事人所不爭執，應可認為真實。原告依上開規定，自得請求分割1118地號土地及合併分割系爭3 筆土地。至C○○雖請求將1118地號土地與系爭3 筆土地合併分割，然1118地號土地之共有人非完全與系爭3 筆土地相同，且亦非相鄰之土地，不符民法第824 條第5 、6 項所定合併分割土地之要件，C○○此部分請求容有誤會，附此敘明。

㈢本件土地應如何分割為適當？

1.按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824 條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性

質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割。

2.查1118地號土地與系爭3筆土地使用分區均為住宅區，且1118地號土地臨接8公尺計畫道路，系爭3筆土地各臨接8或12公尺計畫道路等節，有高雄市政府工務局104年11月17日函文存卷可查（本院卷二第121頁）。又與1118地號土地、系爭3筆土地相鄰之高雄市○○區○○段○○○○○號、1122-1地號、1123地號、1124地號、1124-1地號土地之○○○區○○○道路用地、道路用地、道路用地、人行步道、道路用地一節，有高雄市大寮區公所105年3月11日函文、土地使用分區證明書、高雄市政府都市發展局105年3月24日函文附卷可稽（本院卷三第145至146、154、173頁）。足見1118地號土地與系爭3筆土地均有可供對外聯絡之計畫道路或步道，若共有人分得土地與上開計畫道路或步道土地（下合稱系爭道路用地）相臨，即不會成為袋地，合先敘明。

3.再者，系爭3筆土地上建物使用現況為：1.27號房屋為3層樓鋼筋混凝土建物，面對3樓建物右側有2棟1樓平房，臨巷尾路是1樓鐵皮建物，後方則是1樓磚造平房，更右側有盆栽、帆布車庫，均由C○○居住、占有使用；2.28號房屋為3層建物，第1、2層為加強磚造建物，第3層為加蓋鐵皮屋（黃○○等二人共同作為住家使用）；3.37號房屋為2層建物，第1層為水泥、第2層為鐵皮加蓋（辰○○作為住家使用）；4.39號房屋為2棟3層鋼筋混凝土建物（玄○○等二人共有）；5.40號房屋為2間水泥材質之1層樓建物（左邊由天○使用、右邊由壬○○使用）；6.41號房屋為水泥平房，前方有石棉瓦搭蓋的騎樓（A○○等二人使用）7.49號房屋為2層樓建物，第1層為磚造、第2層為鐵皮材質（寅○○等二人作為住家使用）；8.51號房屋為2棟房屋，左方為2層樓鋼筋混凝土建物、第3層為鐵皮加蓋，而右方則為3層樓鋼筋混凝土建物，第3層為鴿舍，由未○○、午○

○母親即Ｊ○○居住，51號房屋後方與49號房屋中間有1 間1 層樓水泥平房（屋頂有部分坍塌，如持分面積無法及於此部分，午○○稱願意拆除），51號房屋後方與前述1 層樓水泥平房中間有約面積10多坪的鐵皮屋頂；9.55號房屋為3 層樓鋼筋混凝土建物，屋齡約20、30年（己○○家人居住使用）；10.蔡家宗祠（門牌號碼為琉球路13號）1 樓磚造建物門口背對巷尾路，方位約東北東，面向宗祠門口右邊1 層鐵皮屋建物前經己○○當成倉庫、車庫使用，且面向49號房屋右側附近有1 層樓之鐵皮平房，前由己○○使用；11.蔡家宗祠右邊之1 層樓建物即50號房屋（50號房屋有數間房間，最後一間建物是水泥材質，其餘是洗石子材質），Ｄ○○等五人一起居住，門前有自留小巷子，有2 個鐵架子作為私人的通路；前述現有建物或主建物坐落位置及面積詳如卷附現況測量成果圖；又1118地號土地現為空地等事實，經本院會同高雄市大寮地政事務所至現場履勘確認無誤，此有履勘筆錄及現況測量成果圖可參（本院卷三第90至96、186 頁），且有兩造陳報之照片為證（本院卷二第22、26、135 至136 、138 、153 、193 至195 、197 至203 、227 至234 頁，本院卷三第71至83頁），並有房屋稅籍證明書、水電費收據、房屋稅繳款書、地價稅繳款書、高雄市稅捐稽徵處鳳山分處105 年3 月14日函文所附房屋稅籍資料等件在卷可考（本院卷二第19至21、24至25、149 頁，本院卷三第155 至161 、164 至169 頁，本院卷五第113 至114 頁），復為到場之兩造所不爭執，自應認為真實。

4.本院審酌1118地號土地上並無建物存在，且面積狹長，若再分割為數人共有，將不利於土地之利用，目前亦無被告表示希望分得1118地號土地，故原告主張由其一人單獨取得1118地號土地，再由其以金錢補償方式補償其餘共有人，核屬妥適之分割方案，應予准許。

5.又關於系爭3 筆土地合併分割部分，寅○○等十二人同意原告主張之方案一，經其等陳述明確（本院卷十第145 頁），

而天○等二人、A○○等二人、D○○等五人及戊○○亦同意方案一所分配位置，有陳報狀、協議書附卷可佐（本院卷四第7至8、89至90頁，本院卷五第171至174頁），堪認方案一係較符合多數共有人意願之分割方案，且方案一將上述土地上現有建物或主建物所坐落土地分配予各該建物使用人，維持大部分共有人之使用現況而無拆除之風險，可最大程度地保留現地上具有經濟價值之現有建物。另依方案一，兩造所分得土地除地○○等二人外，均直接鄰接系爭道路用地而可供對外通行，地○○等二人分得土地雖未直接鄰接系爭道路用地，然原告表示將另行規劃如附圖一編號1122⑽部分作為道路用地（本院卷五第7、18、92頁；此部分雖劃歸甲○○所有，惟原告陳稱已與建商甲○○達成合意，甲○○亦未曾出庭或以書狀反駁，堪信為真），可供地○○等二人對外通行，且地○○等二人亦同意原告所提方案一，是方案一對地○○等二人而言並無特別不利益。再者，方案一分割後如附圖一所示編號1125、1125⑵、1125⑸、1125⑺部分，屬未鄰接建築線而不得建築之畸零地一節，固有高雄市政府工務局106年9月26日、106年11月17日函文在卷足考（本院卷七第77頁及其背面、第148頁及其背面）。然寅○○等十二人辯稱與上開土地相鄰之高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱1126地號土地）為國有土地，分得上開土地之人可向財政部國有財產署承購1126地號土地，再以1126地號土地作為指定建築線申請建築等語；此部分依財政部國有財產署南區分署（下稱南區分署）107年3月15日及高雄市政府工務局107年3月22日函文（本院卷八第142至144頁），可知1126地號土地倘經地方政府認定應與毗鄰土地合併建築使用，其合併使用範圍內私有土地所有權人，得檢附地方政府核發有效期限內之公私有畸零地合併使用證明書或地方政府認定應與鄰接土地合併建築使用之公文書，依規定檢證向南區分署申請承購；且1126地號土地為面積狹小之畸零地，若附圖一編號1125部分土地合併前方1126地號（部分）土地

後，經測量基地寬度約為3.0 公尺、深度約為15公尺，係面積狹小之畸零地，該基地之鄰地（編號1125⑸、1125⑺部分）申請建築時應依高雄市畸零地使用自治條例第12條留設保留地以供編號1125部分及1126地號（部分）等2 筆土地合併使用或依前述條例第14條規定申請調處後，方得申請建築；又編號1125⑵部分土地合併前方1126地號（部分）土地後，經測量基地寬度約為6.0 公尺、深度約為14公尺，尚符最小基地寬度深度規定；而編號1125⑸部分土地合併前方1126地號（部分）土地後，經測量基地寬度約為5.0 公尺、深度約為16公尺，尚符最小基地寬度深度規定；另編號1125⑺部分土地合併前方1126地號（部分）土地後，經測量基地寬度約為10.0公尺、深度約為15公尺，尚符最小基地寬度深度規定。足見附圖一編號1125、1125⑵、1125⑸、1125⑺部分土地確有透過承購1126地號土地合併使用以申請建築之可行性，非完全無法建築利用之畸零地。況編號1125⑸部分原本已有己○○居住使用之55號房屋存在；而編號1125部分由原告取得；編號1125⑵、1125⑺部分分別由同意方案一之子○○及癸○○等六人取得，各該當事人間並已達成由原告協助己○○、子○○及癸○○等六人所分得土地之緊鄰畸零地為申購程序以利申請建築線之協議（此有協議書存卷為證，本院卷八第161 至163 頁），日後就此部分應較無爭議。至C○○雖主張以方案二方式進行分割，然其主張應分得土地之邊界非垂直於1121、1122地號土地，且傾斜幅度非小，若依此方案，將導致其他共有人分得土地非方正而無法妥善利用，方案一亦保留C○○所使用27號房屋主建物之完整性，此有高雄市政府地政局大寮地政事務所106 年10月31日函文附卷為憑（本院卷七第117 至118 頁）；雖於分割後會於27號房屋下方兩側留有三角形空地，然此乃肇因於27號房屋建造時未垂直土地邊線建築所致，不應令其他共有人分擔此不利益，況C○○已有主建物存在，該三角形空地本無另行建築之可能，亦無因面積狹小無法建築之問題，方案二復與多數共有

人意見不同，自不可採。另己○○主張除55號房屋坐落土地外，希望分得土地面積可向東邊延伸，惟如此將導致D○○等五人所分得土地西南側呈現非方正之不規則形狀，不利於土地之利用，亦不可採。綜上，本院審酌各共有人占有使用之現況、受分配區域之意願，兼為簡化共有關係或相鄰關係之複雜性、土地之完整利用性、經濟價值之最大發揮；併參酌系爭3筆土地格局之完整、方正性、對外交通聯繫之便利性，暨分割後取得土地之價值增減，亦得使共有人互為補償（如下述）而兼顧利益與公平等一切情狀，認系爭3筆土地以原告主張之方案一即附圖一、附表二所示分割方法分配予共有人，並就分得位置及面積不足等之共有人以金錢互相為補償為宜。

6.就金錢補償之計算基準部分：

⑴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項定有明文。再按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割，共有人分得之土地較其應有部分折算之面積有所增減而應以金錢補償者，倘分得較多土地應為補償之共有人及分得較少土地應受補償之共有人均為多數時，該每一應為補償者，應對於應受補償者全體按其應受補償之比例，定其給付之金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。

⑵將1118地號土地單獨分歸原告所有，以及系爭3筆土地依附圖一及附表二所示方法分割後，各共有人分得面積與應有部分有所出入或因位置不同有價差，自應予找補補償。而兩造共有人應受或應為補償之金額，經囑託愷豐不動產估價師聯合事務所就附圖一及附表二所示之分割方案為鑑定後，其評估價值結論為：考量勘估標的基本資料，評估勘估標的於現行不動產市場條件下合理評估價值；本所針對勘估標的進行產權、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作綜合分析與研判，以及本估價師專業意見分析後，採用比較法（選取比準地進行比較）與土地開發分析法等估價方法進行評估等語；其中一般因素包含政策面、經濟面，不動產市場概況分析包含市場發展概況與市場價格水準分析，區域因素則包含近鄰土地、建物利用情況、公共設施與交通運輸概況、重大公共建設狀況、近鄰地區未來發展趨勢、自然條件等，個別因素含土地個別條件（位置、產權限制）、土地法定使用管制及其他管制事項、土地利用情況、公共設施便利性、建物與基地及周遭環境適合性分析；又土地價格會因不同利用度、區域環境因素及臨路因素等，產生不同之價格，不同土地分割方案亦會因各分割後各宗土地形狀、面積、臨路狀況等個別因素差異而產生價格差異，故以虛擬比準地價格，經個別因素調整，分別求取方案一中各編號土地價格等節，有108 年愷高字第6S0023號不動產估價報告書可考（報告書第8 、35至65頁）。足認估價報告書已綜合考量各土地分割後之位置、形狀、面臨道路之狀況及相關聯條件併整體價值等情，且其鑑定內容未違反相關法規規範或有何不合理之處，其鑑價結果得出之找補金額建議應認為合理而可採信。從而，本院認將1118地號土地單獨分歸原告所有，原告依附表一所載補償各共有人金錢，另系爭3 筆土地採取方案一所示即附圖一及附表二之分割方法，並依附表三所示互為補償為適當。

四、綜上所述，原告請求未○○等八人辦理繼承登記後，再分割1118地號土地及合併分割系爭3 筆土地為有理由，應予准許；本院並審酌共有物之利用現況及效益、共有人之意願，平衡各共有人之利益，定如主文第二、三項所示之分割方法。

五、又分割共有物之訴訟，係共有土地共有人之請求而分割予各共有人單獨所有，如將訴訟費用完全由被告負擔顯失公平。茲審酌本件訴訟之性質，認訴訟費用由兩造依附表四訴訟訟費用分擔比例欄所示比例負擔，較為適當，爰一併宣示如主文第四項所示。

六、本件因事證已臻明確，兩造其餘主張陳述併所提之證據，經核對判決結果均不生影響，不再一一論述，一併說明。

七、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　郭宜芳

法　官　王宗羿

法　官　林明慧

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　　10　　月　　31　　日

書記官　林雅婷

附表一：　各共有人應付應受補償金額（1118地號）

編號	應受補償人	應付補償人：丙○○ （單位：新臺幣/元）
1	蔡森添	18,880
2	蔡憫澤	18,879
3	戊○○	22,655
4	Ｊ○○蔡金靜午○○蔡文明酉○○申○○蔡季燕未○○	45,311

（續上頁）

5	丑○○	45,311
6	寅○○	45,311
7	宙○○	5,035
8	宇○○	5,035
9	D○○	15,104
10	E○○	15,104
11	丁○○	15,104
12	癸○○	10,069
13	G○○	10,069
14	Ｉ○○	10,069
15	H○○	10,069
16	F○○	10,069
17	子○○	30,207
18	A○○	11,327

（續上頁）

19	玄○○	22,655
20	B○○	11,327
21	蔡建平	11,327
22	壬○○	33,982
23	天○	33,982
24	辰○○	33,982
25	黃○○	15,104
26	地○○	15,104
27	C○○	75,518
28	乙○○○	11,328
29	巳○○	18,879
30	辛○○	10,069
31	甲○○	1,394,559

附表二：分割後取得土地位置及面積（1121,1122,1125地號）

編號	所有權人	分割取得部分（附圖一所示編號）	持分
1	甲○○	1121（2）	1/1
		1122（11）併1122	1/1
		1122（10）	1/1
		1122（7）	1/1
		1125（1）	1/1
		1125（10）	1/1
2	乙○○○	1122（1）	1/2
3	丙○○	1122（2）	1/1
		1122（5）	1/1

（續上頁）

		1125併1125（4）	1/1
4	丁○○	1125（6）	3/11
5	戊○○	1125（3）	1/1
6	蔡森添	1125（5）	1/2
7	蔡憫澤	1125（5）	1/2
8	辛○○	1125（7）	1/6
9	壬○○	1122（6）	1/2
10	癸○○	1125（7）	1/6
11	子○○	1125（2）	1/1

（續上頁）

12	丑○○	1125（9）	1/2
13	寅○○	1125（9）	1/2
14	辰○○	1122（4）	1/1
15	巳○○	1125（8）	15/51
16	天○	1122（6）	1/2
17	地○○	1121（1）	1/2
		1122（8）	1/2
18	宇○○	1125（6）	1/11
19	宙○○	1125（6）	1/11

（續上頁）

20	玄○○	1122（3）	1/2
21	黃○○	1121（1）	1/2
		1122（8）	1/2
22	蔡清城（應由蔡清城繼承人即J○○、蔡金靜、午○○、庚○○、蔡金梅、申○○、卯○○、蔡武賜辦理繼承登記並維持公同共有）	1125（8）	36/51
23	A○○	1122（1）	1/2
24	B○○	1122（3）	1/2
25	C○○	1121	1/1

（續上頁）

		1122(9)	1/1
26	D○○	1125(6)	3/11
27	E○○	1125(6)	3/11
28	F○○	1125(7)	1/6
29	G○○	1125(7)	1/6
30	H○○	1125(7)	1/6
31	I○○	1125(7)	1/6

附表三：各共有人應付應受補償金額（1121,1122,1125地號）

	應受補償人	（1）丙○○	（2）蔡森添	（3）蔡憪澤	（4）辰○○	（5）玄○○	（6）C○○
應付補償人	合計金額（單位：新臺幣/元）	1,946,069	59,511	59,511	148,448	350,559	383,814
（1）甲○○	582,417	384,484	11,758	11,757	29,329	69,260	75,829
（2）乙○○○	48,881	32,269	987	987	2,461	5,813	6,364
（3）丁○○	7,763	5,125	156	157	391	923	1,011

（續上頁）

(4) 戊○○	497,622	328,506	10,046	10,045	25,059	59,176	64,790
(5) 辛○○	76,698	50,632	1,548	1,549	3,862	9,121	9,986
(6) 壬○○	1,619	1,069	33	32	81	193	211
(7) 癸○○	76,698	50,632	1,548	1,549	3,862	9,121	9,986
(8) 子○○	133,694	88,258	2,699	2,699	6,732	15,899	17,407
(9) 丑○○	14,918	9,848	302	301	751	1,774	1,942
(10) 寅○○	14,919	9,849	301	301	751	1,775	1,942
(11) 巳○○	130,776	86,332	2,640	2,640	6,585	15,552	17,027
(12) 天○	1,619	1,069	32	33	81	193	211
(13) 地○○	106,356	70,211	2,147	2,147	5,356	12,648	13,847
(14) 宇○○	2,586	1,707	52	52	130	308	337
(15) 宙○○	2,586	1,707	52	52	130	308	337
(16) 黃○○	106,356	70,211	2,147	2,147	5,356	12,648	13,847
(17) J○○ 戊○○ 午○○ 庚○○ 酉○○ 申○○ 卯○○ 未○○	313,864	207,200	6,336	6,336	15,808	37,320	40,864
(18) A○○	48,881	32,269	987	987	2,461	5,813	6,364
(19) B○○	457,350	301,920	9,233	9,233	23,031	54,387	59,546
(20) D○○	7,764	5,125	157	156	392	923	1,011
(21) E○○	7,764	5,125	156	157	391	923	1,012
(22) F○○	76,696	50,631	1,549	1,548	3,862	9,121	9,985
(23) G○○	76,695	50,630	1,548	1,549	3,862	9,120	9,986
(24) H○○	76,695	50,630	1,549	1,548	3,862	9,120	9,986
(25) I○○	76,695	50,630	1,548	1,549	3,862	9,120	9,986

附表四：

編號	當事人	訴訟費用分擔比例
1	蔡森添	1500/172800

（續上頁）

2	蔡憫澤	1500/172800
3	戊○○	1800/172800
4	Ｊ○○ 戌○○ 午○○ 庚○○ 酉○○ 申○○ 卯○○ 未○○	3600/172800
5	丑○○	3600/172800
6	寅○○	3600/172800
7	宙○○	400/172800
8	宇○○	400/172800
9	Ｄ○○	1200/172800
10	Ｅ○○	1200/172800
11	丁○○	1200/172800

（續上頁）

12	癸○○	800/172800
13	G○○	800/172800
14	Ｉ○○	800/172800
15	H○○	800/172800
16	F○○	800/172800
17	子○○	2400/172800
18	A○○	900/172800
19	玄○○	1800/172800
20	B○○	900/172800
21	蔡建平	20/172800
22	壬○○	2700/172800
23	天○	2700/172800
24	辰○○	2700/172800
25	黃○○	1200/172800

（續上頁）

26	地○○	1200/172800
27	C○○	6000/172800
28	乙○○○	900/172800
29	巳○○	1500/172800
30	辛○○	800/172800
31	甲○○	111700/172800
32	丙○○	11380/172800