

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上更一字第8號

上訴人 楊耀斌

兼法定代理人 楊耀雲

共同

訴訟代理人 葉玲秀律師

陳政佑律師

上訴人 楊耀崇（遷出國外，現應受送達處所不明）

洪建龍

張美玉

上二人

訴訟代理人 林軍男律師

上訴人 李鴻清（即○○○○之承受訴訟人）

0000000000000000

李俊德（即○○○○之承受訴訟人）

0000000000000000

李俊賢（即○○○○之承受訴訟人）

0000000000000000

李美瑤（即○○○○之承受訴訟人）

0000000000000000

李佩玲（即○○○○之承受訴訟人）

0000000000000000

被上訴人 洪燕窓

訴訟代理人 林世祿律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國110年10月21日臺灣彰化地方法院109年度訴字第148號第一審判決提起一部上訴，經最高法院發回更審，本院於中華民國114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於分割方法及該訴訟費用部分廢棄。

01 上開廢棄部分：(一)如本判決附表一編號1至4所示共有人共有坐落
02 ○○縣○○鎮○○段000○000地號土地，應合併分割如原判決附
03 圖三及本判決附表二編號1所示。各共有人應互予補償金額如本
04 判決附表三所示。(二)如本判決附表一編號1、4、5所示共有人共
05 有坐落○○縣○○鎮○○段000地號土地，應分割如原判決附圖
06 三及本判決附表二編號2所示。各共有人應互予補償金額如本判
07 決附表四所示。

08 第一、二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用由兩造依
09 如本判決附表一「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序部分：

12 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
13 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定
14 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受訴訟之聲明，他
15 造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175
16 條分別定有明文。查視同上訴人○○○○於本院前審（下稱
17 前審）訴訟繫屬中之民國111年6月30日死亡，其繼承人為李
18 鴻清、李俊德、李俊賢、李美瑤、李佩玲等5人（下稱李鴻清
19 等5人），有戶籍謄本、繼承系統表、拋棄繼承查詢資料可稽
20 （見前審卷一第387頁至第397頁），並經被上訴人具狀聲明
21 承受訴訟（見前審卷一第383頁），核與前揭規定相符，應
22 予准許。

23 二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴
24 訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
25 體，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件為分割共
26 有物之訴，上訴人楊耀斌、楊耀雲（下稱楊耀斌等2人）提
27 起上訴，依上開規定，其效力及於同造未提起上訴之楊耀
28 崇、洪建龍、張美玉（與洪建龍下合稱洪建龍等2人）、李
29 鴻清等5人（下合稱楊耀崇等8人），爰將楊耀崇等8人併列
30 為上訴人，先敘明。

01 三、又楊耀崇及李鴻清等5人均經合法通知，未於言詞辯論期日
02 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴
03 人之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 貳、實體部分：

05 一、被上訴人主張：坐落○○縣○○鎮○○○○○○鎮○○○段○
06 ○○○○段○○○○○○○○地號土地（下分稱000、000、0
07 00土地，合稱系爭土地），由兩造分別以如本判決附表一所
08 示應有部分比例共有，系爭土地無因法令或物之使用目的不
09 能分割，兩造亦未定有不分割之特約，惟就分割方法無法達
10 成協議等情。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定
11 （下稱系爭規定），求為將系爭土地分割如原判決附圖（下
12 稱附圖）三及本判決附表二所示，並按如本判決附表三、四
13 所示金額互為補償（下稱甲案）（原審就系爭土地判決分割
14 如附圖三及原判決附表三、四所示，楊耀斌等2人不服，提
15 起上訴。未繫屬本院者，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁
16 回。

17 二、上訴人部分：

18 (一)楊耀斌等2人則以：伊與楊耀崇（下合稱楊耀斌等3人）為系
19 爭土地原共有人楊蔡碧蓮之繼承人，共同共有坐落系爭土地
20 上如附圖一編號A4、B3、C1、C6所示未辦理保存登記建物
21 （下分稱A4、B3、C1、C6建物，合稱系爭A建物），系爭土
22 地如依甲案分割，楊耀斌等3人所取得土地面積較分割前應
23 有部分面積減少，且系爭A建物如附圖一編號A4、B3所示結
24 構牆（下稱系爭牆壁）將成為越界建築而須拆除，伊等3人
25 復須依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲事務所）(1
26 14)華估興字第83487號估價報告書（下稱A報告）支出金錢
27 補償，顯非公平妥適。是系爭土地應採○○縣二林地政事務
28 所（下稱二林地政）鑑測日期113年9月3日、收件日期文號1
29 13年7月15日二土測字第1193號土地複丈成果圖（下稱乙案
30 附圖）所示方法分割，並按華聲事務所(113)華估興字第834
31 06號估價報告書（下稱B報告）鑑定所示金額互為金錢補償

01 (下稱乙案)，促使全體共有人現況建物得以保存等語，資
02 為抗辯。並上訴聲明：(1)原判決關於分割方法部分廢棄。(2)
03 上開廢棄部分，兩造共有系爭土地應按乙案分割及以金錢互
04 為找補。

05 (二)洪建龍等2人則以：伊等同意分割，對甲、乙案均無意見；
06 惟伊等無力負擔補償費，伊等已與被上訴人合意以前審判決
07 附表（下稱前審附表）三所示金額為補償，而成立訴訟上契
08 約，是伊等僅需依前審附表三所示金額補償被上訴人。如認
09 該合意不具拘束力，則請求酌減伊等給付其他共有人之補償
10 費等語，資為抗辯。

11 (三)李鴻清5人及楊耀崇均未到庭陳述，亦未提出書狀作何聲明
12 或陳述。

13 三、得心證之理由：

14 (一)按民法第824條第5項所謂合併分割，係指法院得將數宗不動
15 產分歸各共有人一宗，或將其合併計算後，各按應有部分計
16 算分得土地之一部而言（最高法院105年度台上字第542號判
17 決要旨參照）。參酌該規定之立法理由：共有人相同之數筆
18 土地常因不能合併分割，致分割方法採酌上甚為困難，且因
19 而產生土地細分，有礙社會經濟之發展，爰增訂第5項，以
20 資解決；但法令有不得合併分割之限制者，如土地使用分區
21 不同，則不在此限等語。亦即土地使用分區不同，則不得合
22 併分割。查，系爭土地之共有人及應有部分比例各如本判決
23 附表一「共有人」及「應有部分比例」欄所示；又000、000
24 土地使用分區均為商業區、000土地使用分區為道路用地，
25 其中000、000土地共有人相同，且系爭土地均無因法令或物
26 之使用目的不能分割，兩造亦未訂有不分割之特約，惟就分
27 割方法無法達成協議等情，有系爭土地登記謄本、土地使用
28 分區證明書可憑（見本院卷一第103頁至第113頁、原審卷一
29 第33頁），復為兩造所不爭執，堪予認定。是被上訴人主張
30 伊與楊耀斌等3人、洪建龍等2人（下稱洪燕窻等6人）就00
31 0、000土地為合併分割，並伊與楊耀斌等3人、李鴻清等5人

01 (下合稱李鴻清等9人)就000土地為原物分割，合於上開規
02 定，應予准許。

03 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
04 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
05 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
06 □以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
07 困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配時，因
08 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
09 共有，民法第824條第1項、第2項第1款、第4項均有明文。
10 復按法院定共有物分割之方法，應斟酌各共有人之意願、利
11 害關係、共有物之性質、分割前使用狀況、分割後各部分所
12 得利用之價值及經濟效用、全體共有人利益等有關情狀，於
13 符合公平經濟原則下，為適當之決定(最高法院107年度台上
14 字第547號判決意旨參照)。茲分別說明如后。

15 (三)關於系爭土地之原物分割方法部分：

16 (1)系爭土地為長條狀，北臨○○鎮○○路，南臨○○街000巷
17 可供通行，其上分別有楊耀斌等3人共有系爭A建物、洪建龍
18 等2人所共有如附圖一編號A1、C2所示坐落○○段00、00建
19 號建物（下分稱A1、C2建物，合稱系爭B建物），及被上訴
20 人所有如附圖一編號A3、B1、C5所示建物（下分稱A3、B1、
21 C5建物，合稱系爭C建物），並000土地現屬○○街000巷之
22 一部分等情，業據原審及前審勘驗現場，有附圖一、原審及
23 前審勘驗筆錄、現場照片等在卷可憑（見原審卷一第165頁
24 至第177頁、前審卷一第353頁至第375頁）。

25 (2)其次，楊耀斌等2人於本院始提出乙案，並聲請本院囑託華
26 聲事務所鑑定乙案之金錢補償情形。兩造乃合意以113年10
27 月25日為鑑定甲、乙案金錢補償情形之基準日（見本院卷二
28 第59頁）。嗣經華聲事務所出具A、B報告可稽（見外放A、B
29 報告）。而依A報告所載，楊耀斌等3人共同共有000土地應
30 有部分（換算面積為125.19平方公尺）價值為新臺幣（下
31 同）809萬8,095元、000土地應有部分（換算面積為3.5平方

01 公尺)價值為6萬1,831元、000土地應有部分(換算面積為1
02 11.71平方公尺)價值為839萬5,072元,合計1,649萬3,167
03 元;洪建龍等2人就000土地應有部分(換算面積為各26.25
04 平方公尺)價值各為169萬7,900元、就000土地應有部分
05 (換算面積為各23.42平方公尺)價值各為176萬167元,合
06 計各為345萬8,067元;被上訴人就000土地應有部分(換算
07 面積為72.7平方公尺)價值為470萬2,294元、000土地應有
08 部分(換算面積為2.03平方公尺)價值為2萬5,903元、000
09 土地應有部分(換算面積為64.86平方公尺)價值為487萬4,
10 737元,合計為957萬7,031元;李鴻清等5人共同共有000土
11 地應有部分(換算面積為1.47平方公尺)價值為2萬5,928元
12 (見A報告第3頁至第6頁及附件1-1-2、1-2-2、1-3-1、1-3-
13 2)。再查,被上訴人主張系爭土地依甲案分割,將如附圖
14 三編號甲部分土地(下稱甲部分)分由楊耀斌等3人共同共
15 有、編號乙及乙1部分土地(下分稱乙、乙1部分)則分由洪
16 建龍等2人共有、編號丙,丁部分土地(下分稱丙、丁部
17 分)分由被上訴人單獨所有,各共有人所分得之土地均接臨
18 道路,臨路寬度相當,無須另外留設道路用地,各共有人分
19 得土地之地形方正、完整,可各自就分得土地為整體使用,
20 且可保留洪建龍等2人現存之合法系爭B建物,被上訴人就分
21 配所得土地亦得利用000土地通行,日後亦不會衍生通行糾
22 紛。又參諸A報告內容記載,雖採甲案分割時,被上訴人所
23 分得丙、丁部分面積合計141.06平方公尺,雖較其就系爭土
24 地按應有部分計算面積139.59平方公尺多分得1.47平方公
25 尺;楊耀斌等3人分得甲部分面積222.18平方公尺,較其等
26 就系爭土地按應有部分計算面積240.41平方公尺,少分得1
27 8.18平方公尺,然被上訴人於甲案所分得之土地係臨○○街
28 000巷及○○街000巷之部分道路,其中丙部分價值為592萬7
29 60元、丁部分價值為12萬3,662元,合計604萬4,422元,較
30 其於分割前就系爭土地原應有部分價值957萬7,031元,減少
31 363萬2,609元;楊耀斌等3人所分得甲部分北面臨○○路之

01 主要幹道、南面臨○○街000巷，兩面臨路，分割後所取得
02 之土地價值為1,668萬1,497元，較楊耀斌等3人於分割前就
03 系爭土地原應有部分價值1,649萬3,167元，增加18萬8,330
04 元；洪建龍等2人所分得乙及乙1部分，鄰○○路之主要幹
05 道，分割後所取得之土地價值合計為1,038萬4,075元，較洪
06 建龍等2人於分割前就系爭土地原應有部分價值合計691萬6,
07 134元，增加合計346萬7,941元。是依甲案分割後，楊耀斌
08 等3人及洪建龍等2人所分得土地價值，均較分割前之應有部
09 分價值為高。而如採楊耀斌等2人所提乙案，則被上訴人分
10 得如乙案附圖編號A2-2、A3-2、A5、B1、B2所示土地（下分
11 稱A2-2、A3-2、A5、B1、B2部分，合稱乙案A土地）價值合
12 計為557萬532元，較被上訴人於分割前就系爭土地原應有部
13 分價值合計968萬8,872元，價值合計減少411萬8,340元；楊
14 耀斌等3人所分得如乙案附圖編號A2-1、A3-1、A4、A4-1、B
15 3、B3-1、C3至C6、C6-1、C6-2所示土地（下分稱A2-1、A3-
16 1、A4、A4-1、B3、B3-1、C3至C6、C6-1、C6-2部分，合稱
17 乙案B土地）之價值合計為1,788萬673元，較諸其等於分割
18 前就系爭土地原應有部分價值合計1,668萬5,773元，增加合
19 計119萬4,900元；洪建龍等2人所分得如乙案附圖編號A1、C
20 2所示土地（下分稱A1、C2部分，合稱乙案C土地）土地價值
21 合計992萬342元，較諸其等於分割前就系爭土地原應有部分
22 價值合計697萬974元，增加合計294萬9,368元，有A、B報告
23 在卷可憑（見外放A報告第3頁至第6頁、B報告第5頁至第8
24 頁），堪認楊耀斌等3人、洪建龍等2人依甲案各自分得土地
25 之經濟價值較被上訴人分得之土地經濟價值為高，對於楊耀
26 斌等3人、洪建龍等2人並無不利，且對於被上訴人分得土地
27 所減少之價值亦較輕。如採乙案，則楊耀斌等3人所分得土
28 地價值大幅增加至125萬5,848元，被上訴人所分得土地價值
29 則減少合計411萬8,340元，洪建龍等2人所分得土地價值則
30 增加294萬9,368元，形成楊耀斌等3人及洪建龍等2人所分得

01 土地價值大幅增加，而被上訴人分得土地價值減少更巨，可
02 知乙案顯非適切之分割方案。

03 (3)次查，甲案固有須拆除系爭牆壁之情形。惟乙案亦有須拆除
04 被上訴人所有系爭C建物之情形。又楊耀斌等2人主張如採甲
05 案分割，並未保留洪建龍等2人所共有系爭B建物之法定空
06 地，而有違反建築基地法定空地分割辦法（下稱法定空地分
07 割辦法）第3條規定而無法登記等語。然查，系爭B建物分別
08 係於44年10月1日、55年5月1日建築完成，屬都市計畫發布
09 前興建完成建物，依法定空地分割辦法第5條第2項規定，就
10 系爭B建物之建築基地申請分割時，得以土地登記規則第70
11 條第2項（修正為第79條第2項及第3項）所列文件辦理，故
12 系爭土地分割時無須提出法定空地分割證明文件，有二林地
13 政114年3月25日二地二字第1140001697號函在卷可憑（見本
14 院卷二第85頁至第86頁）。而洪建龍等2人所共有之系爭B建
15 物，基地面積應需249.62平方公尺，洪建龍等2人依甲案分
16 得乙、乙1部分面積合計117.56平方公尺，依乙案分得乙案C
17 土地面積合計225.48平方公尺。則對系爭B建物而言，甲、
18 乙案雖均不合法定空地分割辦法第3條規定，然因系爭B建
19 物為都市計畫法發布前興建完成建物，揭諸前開法定空地分
20 割辦法第5條第2項規定，於系爭土地分割時，並無需提出法
21 定空地分割證明文件。是楊耀斌等2人所辯系爭土地違反法
22 定空地分割辦法第3條規定，不得分割等語，尚屬無據。又
23 查，楊耀斌等3人共有之系爭A建物均未辦理保存登記，該建
24 物為經歷年數分別為64年及73年之老舊建物，C1建物現出租
25 予他人作為營業及住家使用或無人使用、C6建物則無人使
26 用，有○○縣地方稅務局北斗分局113年3月8日彰稅北分一
27 字第1136302026號函附系爭A建物之房屋稅籍紀錄表、稅籍
28 登記表及平面圖在卷可稽（見本院卷一第000頁至第185
29 頁），並據原審現場勘驗無誤，有勘驗測量筆錄可參（見原
30 審卷一第165頁）。另依楊耀崇之除戶戶籍謄本所示，其於9
31 1年12月29日出境、94年4月12日為遷出登記，現無法聯絡。

01 足見楊耀斌等3人早已無居住在系爭A建物。參以前開系爭A
02 建物稅籍登記之平面圖所示，系爭A建物原登記為竹、土牆
03 面，草、瓦屋頂之建物，並觀諸系爭A建物現場照片，現為
04 磚造、部分為瓦頂之建物，與起造時之現狀已有不同，益徵
05 系爭A建物已非原始建物，而為嗣後所改建之建物。是系爭A
06 建物現僅係楊耀斌等2人將之出租予他人使用，楊耀斌等3人
07 實際上並無在該建物居住使用。而楊耀斌等2人固於本院主
08 張希望保留系爭A建物等語（見本院卷一第27頁）；惟其等
09 於原審曾表示希望將系爭土地上之建物全部拆除，互不佔便
10 宜等語（見原審卷一第289頁），顯見楊耀斌等2人早已無保
11 留系爭A建物之意願。又楊耀斌等2人亦未舉證證明系爭A建
12 物有何保存之歷史及經濟價值存在，並有何情感上之依附。
13 而如依楊耀斌等2人所提之乙案分割，則將造成系爭土地於
14 分割後呈不方正情形，楊耀斌等2人與被上訴人所分得之坵
15 塊交界錯落不平，降低土地整體價值與效用，不利日後建築
16 規劃，且相鄰關係趨於複雜。又被上訴人既已屈就使用現
17 況，願受分配系爭土地臨○○街000巷之東南側坵塊而非臨
18 ○○路繁華幹道之坵塊，且其分得土地之權利價值已明顯低
19 於其原應有部分之權利價值，此觀A、B報告即明。若為牽就
20 楊耀斌等3人共同共有系爭A建物之局部完整，而再減少被上
21 訴人分配土地之面積並破壞其坵塊之完整，顯然對被上訴人
22 過於不利而失公平。另被上訴人就系爭土地既有相當應有部
23 分比例，且其應有部分權利價值足以分配如附圖三所示丙、
24 丁部分，即被上訴人受原物分配並無困難，自不得依楊耀斌
25 等2人主張，將000、000土地如A2-1、A3-1、A4、A4-1、B
26 3、B3-1部分分歸楊耀斌等3人共同共有，而破壞000、000土
27 地之完整性，並剝奪被上訴人依法得受原物分配之權利。從
28 而，楊耀斌等2人所提乙案之分割方法尚非妥適，而不可
29 採。本院審酌當事人之聲明、共有物之性質、其上使用現
30 況、經濟效用及全體共有人之利益等，認採甲案，對全體共
31 有人而言，係較為公平合理之分配。蓋依此分割方案之分割

01 結果，兩造所分得之各部分土地，尚稱完整，並於分割後兩
02 造可利用各自分得之土地，自可提高分割後各該部分土地之
03 利用價值及經濟效益，對兩造尚無何不利或不便之處，亦無
04 獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經
05 濟效用情形，堪予採憑。

06 (四)關於以金錢互為補償方式部分：

07 (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
08 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
09 明文。系爭土地依附圖三及本判決附表二所示方法原物分割
10 結果，李鴻清等5人未受分配土地，其他各共有人則因分配
11 土地面積、位置與臨路條件不同，分割後取得土地之權利價
12 值自有差異，且均與原應有部分之權利價值有落差，自應依
13 前開規定互為找補。又按共有物原物分割而應以金錢為補償
14 者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，
15 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
16 值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定
17 其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移
18 轉之本旨。另法院為裁判分割，如就多筆土地個別為原物分
19 割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，
20 有合併分割應命金錢補償時，就該合併分割之土地併為金錢
21 補償之諭知，以明法定抵押權擔保債權之範圍，不得以各筆
22 土地之金錢補償互為計算找補後之金額諭知補償(最高法院1
23 11年度台上字第2437號、106年度台上字第2093號判決意旨
24 參照)。查，000土地係個別分割，自應就該筆土地之補償單
25 獨諭知；至於000、000土地係合併分割，參照上開說明，即
26 應合併為金錢補償之諭知。

27 (2)查，系爭土地依甲案分割後，為各共有人間分配公平起見，
28 須正確鑑估各共有人所分得土地之價格，及各共有人間應互
29 相找補之數額。經本院囑託華聲事務所鑑定，該所以各共有
30 人原應有部分比例之價值及分割後取得土地之價值比較後，
31 就各共有人相互間應找補之差額詳如本判決附表三、四所

01 示，此有A報告可參（見本院卷二第91頁、外放A報告第4、6
02 頁）。又A報告係該所估價師針對系爭土地進行一般因素、
03 區域因素、個別因素、不動產市場概況分析及勘估標的土地
04 增值稅稅務分析，採用比較法進行土地價值評估，復參酌系
05 爭土地坐落位置、四周交通、生活機能及使用情況等，自足
06 採為兩造互為補償之基準。依此計算系爭土地以甲案為分割
07 後，各共有人間互為補償之金額如本判決附表三、四所示。

08 (3)楊耀斌等2人雖辯稱A報告將000土地區分為前、後分開估
09 價，然就相鄰之000土地，則未區分前後，導致所計算之金
10 錢補償基準錯亂，又其就000土地前、後部分所估定之價差
11 竟高達5.6倍，不符土地公告現值或不動產交易實價登錄市
12 場行情，並獨厚被上訴人，故A報告並非可採，本件應委由
13 其他鑑定單位另為鑑定云云。惟按民事訴訟法第326條第1項
14 規定「鑑定人由受訴法院選任，並定其人數」，同法第340
15 條規定「法院認為必要時，得囑託機關、團體或商請外國機
16 關、團體為鑑定或審查鑑定意見。其須說明者，由該機關或
17 團體所指定之人為之本目關於鑑定人之規定，除第334條及
18 第339條外，於前項情形準用之」。查，經原審及本院分別
19 依法囑託華聲事務所就甲案與乙案，均以113年10月25日為
20 基準日鑑定找補金額，該事務所依不動產估價技術規則相關
21 規定，進行價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析、
22 區域因素分析、個別因素分析及最有效使用分析，並以比較
23 法及土地開發分析法等兩種評估方法，評估形成最終價格及
24 兩造分割後互為找補金額如本判決附表三、四所示，此有A
25 報告可憑。核其估價方法及結果，尚屬妥適公允。且華聲事
26 務所依甲案之分割方法，將系爭土地區分為甲、乙、乙1、
27 丙、丁部分，並考量編號甲、乙、乙1部分均鄰○○路，但
28 甲部分條件較乙、乙1部分差，故估定甲部分之單價為每平
29 方公尺7萬5,081元、乙及乙1部分之單價各為每平方公尺8萬
30 8,330元；丙部分面臨○○街000巷，故估定其單價為每平方
31 公尺4萬4,165元；丁部分編定為道路用地，故估定其單價為

01 每平方公尺1萬7,666元。又因面臨○○路之甲、乙、乙1部
02 分，與面臨○○街000巷之丙部分，二者條件相差較大，故
03 估定單價落差較大，此有該事務所函可憑(見前審卷二第55
04 頁至第57頁)。堪認A報告係依甲案劃分系爭土地為各部分並
05 估定其單價，自無楊耀斌等2人所指任將000土地區分為前、
06 後部分估價，致計算補償基準錯亂之問題。又甲、乙、乙1
07 部分雖均面鄰○○路，但甲部分較為狹長，且南側係靠近○
08 ○街000巷，條件確實較差，估定甲部分單價較乙、乙1部分
09 低，尚屬合理。又甲、乙、乙1部分所面臨之○○路店家林
10 立，商業機能發達，交通亦甚為便利，丙部分所面臨之○○
11 街000巷，則僅為供人車通行之巷道，此經前審於現場勘驗
12 明確，並有現場照片為憑(見原審卷第169、175頁、前審卷
13 一第357、375頁)，故甲、乙、乙1部分與丙部分確實相差甚
14 大，系爭估價報告估定前後二者單價落差較大，自屬合理。
15 又土地公告現值係直轄市或縣(市)政府依平均地權條例第46
16 條規定，對土地價值逐年檢討、調整、評估之結果，雖得據
17 為核定訴訟標的價額之參考，但常與實際交易行情有所差
18 距，故關於找補金額，應參考專業估價師所為市場合理價格
19 之鑑定，較符公平。是以，楊耀斌等2人以前詞質疑A報告之
20 正確性，請求另為鑑定云云，尚非可採。A報告既堪採為兩
21 造補償之基準，則兩造應分別依本判決附表三、四所示金額
22 互為補償。至洪建龍等2人雖辯稱被上訴人於前審曾表示願
23 退讓減縮，即僅按前審附表三所示金額計算，應減少其等補
24 償金額等語。然此僅被上訴人於前審表示如上訴人同意採取
25 甲案，其願就補償金部分退讓以9折計算之和解條件，惟楊
26 耀斌等3人亦未同意，自無成立訴訟上契約之情形，洪建龍
27 等2人前開所辯補償金額應依前審附表三計算等語，尚無可
28 採。

29 (五)復按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之
30 所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之
31 分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人

01 或出質人所分得之部分：二、權利人已參加共有物分割訴
02 訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條
03 之1第1項、第2項定有明文。經查，李鴻清等5人之被繼承人
04 ○○○○及李鴻清於76年3月25日將000土地設定本金最高限
05 額抵押權予受告知人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀
06 行）；洪建龍等2人將000、000土地設定本金最高限額抵押
07 權予受告知人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中
08 小企銀），此有系爭土地及B建物登記第一類謄本在卷可憑
09 （見原審卷一第77頁至第95頁），經原審對臺灣銀行及臺灣
10 中小企銀告知訴訟後，其等均未參加訴訟，依前揭法條規
11 定，此項應有部分設定之抵押權，在共有物裁判分割後應分
12 別移存於抵押人即洪建龍等2人分得之部分。另李鴻清等5人
13 因未分得土地，臺灣銀行則就李鴻清等5人所受金錢補償之
14 價金有權利質權。又民法第824條之1第2項但書各款規定，
15 乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有
16 所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為
17 已足，本院自無須於判決主文為諭知，併此敘明。

18 四、綜上所述，被上訴人依系爭規定，請求將000、000土地合併
19 分割如附圖三及本判決附表二所示，及單獨分割000土地如
20 附圖三及本判決附表二所示，為有理由，應予准許。惟兩造
21 於本院合意改依113年10月25日為基準，重新鑑定計算系爭
22 土地分割時之價值以為找補（見本院卷二第59頁），是系爭
23 土地應依甲案分割，各共有人並各依本判決附表三、四所示
24 之金額互為補償，原判決附表三、四關於金錢補償方式，即
25 有未洽。又原物分配及金錢補償已合併為分割方法之一種，
26 兩者有不可割裂之關係，原判決關於金錢補償部分既有可
27 議，分割方法即有未當，關於原物分割部分自應一併廢棄。
28 上訴意旨指摘原判決關於分割方法不當，求予廢棄改判，其
29 主張之分割方案雖未為本院所採納，仍應認其上訴為有理
30 由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。

01 五、未按共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
02 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
03 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
04 共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之分配，不
05 受任何共有人主張之拘束，故本件雖廢棄原判決，改依甲案
06 為裁判分割，並依本判決附表三、四所示為金錢補償，然因
07 分割共有物之訴係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，
08 當事人提出之分割方法僅係供法院參考，對於各共有人而
09 言，並無勝負之問題，因此本件訴訟費用若命形式上敗訴之
10 被上訴人負擔，顯然有欠公平，而應由兩造依系爭土地之原
11 應有部分比例負擔，較為合理，爰諭知如主文第3項所示。

12 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
13 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
14 逐一論列，附此敘明。

15 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

17 民事第六庭 審判長法官 許秀芬

18 法官 吳國聖

19 法官 戴博誠

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

24 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
25 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
26 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
27 如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分
28 應一併繳納上訴裁判費。

29 書記官 張惠彥

30 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

01 附表一：兩造就系爭土地之應有部分比例及第一審訴訟費用負擔
 02 比例
 03

編號	共有人	應有部分比例			訴訟費用負擔
		000地號土地 (250.39m ²)	000地號土地 (223.41m ²)	000地號土地 (7m ²)	
1.	楊耀斌、楊耀雲、楊耀崇(即楊蔡碧蓮之繼承人)	1/2	1/2	1/2	由楊耀斌、楊耀崇、楊耀雲連帶負擔50%
2.	洪建龍	629/6000	629/6000	無	10%
3.	張美玉	629/6000	629/6000	無	10%
4.	洪燕窓	1742/6000	1742/6000	1742/6000	29%
5.	李鴻清、李俊德、李俊賢、李美瑤、李佩玲(即○○○○之繼承人)	無	無	1258/6000	由李鴻清、李俊德、李俊賢、李美瑤、李佩玲連帶負擔1%
總計		1	1	1	100%

04 附表二：本院所採分割方案（甲案）
 05

編號	地號	原 判 決 附 圖 三 編號	面積	受分配人	備註
1	000、 000	甲	222.18 m ²	楊耀斌、楊耀雲、 楊耀崇	由楊耀斌、楊耀雲、 楊耀崇共同共有
		乙	116.33 m ²	洪建龍、張美玉	由洪建龍、張美玉按 應有部分各2分之1比 例分別共有

(續上頁)

01

		乙1	1.23m ²	洪建龍、張美玉	同上
		丙	134.06 m ²	洪燕窓	單獨所有
2	000	丁	7m ²	洪燕窓	單獨所有

02

附表三：

03

000、000地號土地共有人應付即應受金錢補償明細表（新臺幣）			
應補償人	楊耀斌、楊耀雲、 楊耀崇（連帶補 償）	洪建龍	張美玉
受補償人			
洪燕窓	1,255,848元	1,474,684元	1,474,684元

04

附表四：

05

000地號土地共有人應付即應受金錢補償明細表（新臺幣）	
應補償人	洪燕窓
受補償人	
楊耀斌、楊耀雲、楊耀崇 共同共有	60,948元
李鴻清、李俊賢、李俊德、 李美瑤、李佩玲 共同共有	25,928元