

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度重訴字第132號

原告 瑞銓建設有限公司

法定代理人 林瑞接

訴訟代理人 林世祿律師

被告 周耀益

訴訟代理人 朱玉純

被告 黃蘇嬌

訴訟代理人 黃天隆

被告 蘇振輝

訴訟代理人 蘇泓憲

蘇淑瑜

被告 林瓊玉 住彰化縣○○鎮○○路0段000巷00弄
00號

蘇正淵

王子瑋

陳麗玉

上二人共同

訴訟代理人 羅閎逸律師

吳佩書律師

林吟蘋律師

林美芳 住○○市○○區○○路0段00○0號0樓
之0

複代理人 田永彬律師

廖學能律師

被告 蘇文意（即蘇正男之承受訴訟人）

01 上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國111年8月25日
02 言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段○○○地號、同段五○三地
05 號、同段五○四地號、同段五○六地號、同段五○七地號、同段
06 五○八地號、同段五○九地號、同段五一○地號等八筆土地，准
07 予合併分割，分割方法如附圖二（即彰化縣北斗地政事務所民國
08 一一一年八月五日北土測字第一二五七號土地複丈成果圖）所
09 示，各共有人取得土地之位置編號、面積及權利範圍，詳如附表
10 二所載。

11 原告應給付被告蘇文意、蘇正淵各新臺幣壹拾陸萬貳仟參佰捌拾
12 貳元之補償金。

13 訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔
14 。

15 事 實 及 理 由

16 壹、程序事項：

17 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停
18 止；第168條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承
19 受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴
20 訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟
21 法第168條、第175條第1項、第2項、第176條分別定有明
22 文。

23 （一）查原告於民國107年9月4日對土地共有人即施建隆、施建
24 瑋、施盈伶、施雅菁、施美雅、施雅雯、施雅楨、施建成
25 、施宏芄、施榮石、施榮日、施玲雪、施春枝、周耀益、蘇
26 振芳、黃蘇嬌、蘇振村、蘇振輝、王子瑋、呂茂興、李國
27 揚、陳麗玉、林瓊玉、蘇正淵、蘇正男、陳雅雯等26人提起
28 本件訴訟（見本院卷一第1至2頁）。嗣被告蘇振芳於107年1
29 2月21日死亡，其法定繼承人為蘇俊卿、蘇俊權及蘇雅惠等3
30 人，並由蘇俊卿、蘇俊權於108年1月29日就蘇振芳所遺本件
31 共有土地持分，以分割繼承為登記原因，辦理所有權移轉登

01 記，此有原告所提被繼承人蘇振芳之繼承系統表、除戶謄
02 本、各繼承人之戶籍謄本及土地第一、三類登記謄本等件為
03 證（見本院卷二第1至46、57、61、74至79、83頁），是原
04 告具狀聲明由蘇俊卿、蘇俊權承受訴訟，依上開規定，應予
05 准許。

06 （二）被告施春枝於108年7月21日死亡，其繼承人為施建隆、施建
07 璋、施盈伶、施雅菁、施美雅、施雅雯、施雅楨、施建成、
08 施宏荒、施榮石、施榮日、施玲雪等12人（下稱施建隆等12
09 人），有原告所提被繼承人施春枝之繼承系統表、除戶謄
10 本、各繼承人之戶籍謄本等件為證（見本院卷二第161至212
11 頁），是原告具狀聲明由施建隆等12人承受訴訟，亦應准
12 許。

13 （三）被告蘇正男於110年7月24日死亡，其繼承人為陳金玫、蘇文
14 意、蘇靖容、蘇靖琇等4人（下稱蘇文意等4人），有原告所提
15 被繼承人蘇正男之繼承系統表、除戶謄本、繼承人戶籍謄本
16 為證（見本院卷三第245至251頁），復經本院依職權查詢結
17 果，無上開繼承人拋棄繼承之紀錄，此有司法院家事事件公
18 告查詢結果在卷可參，是原告具狀聲明由上開4人承受訴
19 訟，應予准許。

20 二、分割共有物訴訟，兼具形成之訴的本質，分割共有物之判
21 決，將消滅或變更原共有關係。其訴訟標的對於共同訴訟的
22 全體當事人，必須合一確定，依法律規定必須一同起訴或一
23 同被訴，原告或被告才有訴訟實施權，始為當事人適格，而
24 為固有必要共同訴訟。如非實體上之共有人，即與分割共有
25 物之訴訟標的無關，自無合一確定之可言，而非適格之當事
26 人。換言之，所謂分割共有物之訴訟標的必須合一確定者，
27 僅存在於實體上之共有人間，非泛指形式上之一切共同被告
28 或共同原告。基此，本題之乙既已因移轉其應有部分而非實
29 體上之共有人，實體上之共有關係存在於甲、丙、丁間，故
30 本件分割共有物之訴訟標的對乙而言，即無合一確定之可
31 言，反之，丁始有合一確定及共同訴訟之必要。民事訴訟法

上雖有承當訴訟之規定，但不等於禁止原告追加新共有人為被告。本題甲追加丁為被告，並同時撤回其對乙之訴，已足維持固有必要共同訴訟之當事人適格，自無民事訴訟法第56條第1項第2款之適用（臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第16號審查意見可供參考）。查被告呂茂興、陳雅雯、李國揚、蘇振村、蘇俊卿、蘇俊權於訴訟進行中，各將其所有土地持分出售予原告，並辦畢所有權移轉登記；施建隆、施建璋、施盈伶、施雅菁、施美雅、施雅雯、施雅楨、施建成、施宏芫、施榮石、施榮日、施玲雪（均為原共有人施清杉之繼承人）將其等公同共有土地持分出售予被告陳麗玉，並辦畢所有權移轉登記；被告蘇正男所遺持分，則由蘇文意以分割繼承為原因，登記取得所有權等事實，有土地登記第一類謄本、異動索引可稽（見本院卷二第183至212頁、本院卷四第31至277頁）。是原告對已無土地持分之被告撤回起訴（見本院卷四第25至29、287頁），依上開說明，並無不合。而上開被告於收受撤回部分被告起訴狀後逾10日，迄未提出異議，自己生撤回效力。

三、被告林瓊玉、蘇正淵、蘇文意均經合法通知，未曾於言詞辯論期日到場，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、實體事項：

一、原告主張：坐落彰化縣北斗鎮大安段502、503、504、506、507、508、509及510地號等8筆土地（下合稱系爭土地，單稱系爭地號土地），為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示，為共有人部分相同之相鄰土地。系爭土地並無不能分割之事由，兩造間亦未訂有不分割之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形，然就分割方法不能達成協議，爰依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項、第6項等規定，請求合併分割系爭土地，並依附圖二（即彰化縣北斗地政事務所民國111年8月5日北土測字第1257號土地複丈成果圖）所示方案分割，且就被告蘇文意、蘇正淵未能取得土地部分，由

01 原告以每坪新臺幣（下同）7萬元計算價金補償等語。

02 二、被告部分：

03 （一）周耀益陳稱：周耀益分得附圖二編號D部分土地，地型不便利，
04 希望依附圖三（即彰化縣北斗地政事務所民國111年8
05 月5日北土測字第1258號土地複丈成果圖）所示方案分割等
06 語。

07 （二）蘇振輝陳稱：希望採附圖三方案，以保留其共有如附圖一編號K
08 所示三合院之西側建物等語。

09 （三）黃蘇嬌陳稱：希望採附圖二方案，以保留其共有如附圖一編號K1
10 所示三合院之東側建物等語。

11 （四）王子瑋、陳麗玉均陳稱：其等欲維持共有分得土地，希望採
12 附圖三方案，以保留陳麗玉所有如附圖一編號C所示建物之
13 南側廚房部分等語。

14 （五）林瓊玉、蘇正淵、蘇文意均經合法通知，未曾到場，亦未提出
15 書狀作何聲明或陳述。

16 三、得心證之理由：

17 （一）各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因
18 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；
19 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
20 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
21 之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併
22 分割，民法第823條第1項、第824條第5、6項分別定有明文。

24 1.查系爭502、503、504、506、507、508、509地號等7筆土地
25 為蘇正淵、蘇文意以外之兩造所共有，應有部分比例如附表一所示，
26 為共有人相同之數筆土地；系爭510地號土地為原告及黃蘇嬌、
27 蘇振輝、陳麗玉、林瓊玉、蘇正淵、蘇文意所共有，與上開7筆土地
28 為共有人部分相同之相鄰土地等情，有原告所提土地登記第一、三
29 類謄本及地籍圖謄本各1份在卷可稽（見本院卷二第1至46、183至
30 212頁）。兩造間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能
31 分割情形等事

實，為被告所不爭執，然兩造就分割方法無法達成協議，則原告依首開規定，請求裁判分割共有土地，自屬有據。

2.原告及被告周耀益、黃蘇嬌、蘇振輝、陳麗玉、王子瑋均同意合併分割系爭土地（見本院卷二第50頁背面之108年3月14日言詞辯論筆錄、卷二第149頁及背面之108年8月1日言詞辯論筆錄），其等就各筆土地之權利範圍總計均已逾2分之1。又系爭土地均屬都市計畫區之住宅區用地，此有彰化縣北斗鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、彰化縣北斗地政事務所109年11月30日北地二字第1090006511號函附卷可憑（見本院卷三第62、203頁），是系爭土地之性質均相同，復查無不適當合併分割之情事，故原告依民法第824條第5、6項規定，請求合併分割系爭土地，自應准許。

（二）共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於各共有人；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，民法第824條第1項、第2項第1款前段、第3項、第4項分別定有明文。又法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。

1.系爭土地為屬都市計畫區之住宅區用地，面積各如附表一所示，合併後略呈上短下長之梯形，此有上開土地登記第一、三類謄本、地籍圖謄本、彰化縣北斗鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書及彰化縣北斗地政事務所109年11月30日北地二字第1090006511號函各1件（見本院卷一第24至63、卷二第183至212、203頁）可參。

2.系爭土地北側臨約3公尺寬之彰化縣北斗鎮文苑路2段123巷，東南側臨約3公尺寬之同段505地號土地為道路預定地。

又系爭土地上坐落陳麗玉、林瓊玉、訴外人施清杉所有建物，及黃蘇嬌、蘇振輝、訴外人蘇振芳、蘇振村共有建物，及訴外人呂茂興、陳雅雯共有建物（詳細建物坐落位置、面積及建築類型如附圖一所示）。除被告陳麗玉所有如附圖一編號A所示2層樓加強磚造建物，有辦理建物保存登記外（即彰化縣○○鎮○○段000○號），其餘建物均未辦理保存登記等事實，有原告所提國土測繪中心圖資、現場簡圖、現場照片14幀、建物登記第一類謄本及彰化縣北斗鎮都市計畫土地使用分區證明書等件為證（見本院卷一第62至65、82至95頁），復經本院會同彰化縣北斗地政事務所測量人員至現場勘驗測量，有本院勘驗筆錄、彰化縣北斗地政事務所107年10月25日北土測字第1629號土地複丈成果圖1紙（即本判決附圖一）在卷可參（見本院卷一第161至166頁），且為兩造所不爭執，自堪信為真實。又本件原告請求原物分割，被告對此均未爭執，系爭土地依原物分割，並無困難，應准許之。

3. 查附圖二、三所示方案，均未原物分配予蘇正淵、蘇文意，而由原告以價金補償。且均將編號F部分土地分歸予林瓊玉，使其取得所有如附圖一編號N所示建物坐落土地；陳麗玉、王子瑋取得編號A部分土地（兩方案之土地形狀稍有差異），使其等取得陳麗玉所有同段108建號建物（即附圖一編號A部分）坐落基地。又陳麗玉、王子瑋、黃蘇嬌、蘇振輝、周耀益取得北側土地，均與文苑路2段123巷相鄰，原告取得南側土地則與其所有513-10地號土地（為私設道路，見本院卷三第299頁）及其共有同段505地號土地（為道路預定地）相鄰，各共有人取得土地之對外交通均屬便利。

4. 然依附圖三所示方案，原告分得編號E部分土地之西北側呈銳角三角形，考量系爭土地為建築用地，原告分得此部分土地顯難利用，將大幅減損分割後土地之經濟價值，殊非妥適。反觀附圖二所示方案，分歸陳麗玉、王子瑋、黃蘇嬌、蘇振輝之土地均屬方正，原告及周耀益取得土地則為單邊梯形，亦無不利建築使用之情形。雖依此方案分割，將使蘇振

01 輝無法取得附圖一編號K部分共有建物之西側基地，陳麗玉
02 無法取得附圖一編號C部分建物之南側部分基地。然考量上
03 開建物均為未辦理保存登記之磚造平房，且使用年代久遠，
04 相較於分割後土地，該建物之經濟價值顯然較低，依附圖二
05 所示方案分割，更能發揮土地之經濟價值。且原告及黃蘇嬌
06 均表示欲依附圖二所示方案分割，其等應有部分比例合計已
07 逾70%，是該方案較符合多數持分共有人之意願。

08 5.蘇正淵、蘇文意僅就系爭510地號土地具有權利範圍各90/64
09 80，換算可分得土地面積各僅6.71平方公尺（計算式： 483
10 $\text{m}^2 \times 90/6480 = 6.71\text{m}^2$ ，小數點2位數以下四捨五入），除未
11 能符合彰化縣畸零地使用自治條例第3條所定建築基地最小
12 深度12公尺及最小寬度3公尺之限制，不得建築使用外，亦
13 因面積過小難供其他利用。而原告表示有意願取得其等持
14 分，故認由原告增加分配土地面積，並以價金補償蘇正淵、
15 蘇文意，對其等而言均屬有利，並可避免減損土地價值。本
16 院參酌最近5年系爭土地周圍土地之交易價格，為每坪7.1萬
17 至8萬元不等，其中系爭土地相鄰之同段511地號土地，於10
18 9年7月之交易價格為每坪8萬元，有內政部不動產交易實價
19 查詢可參（見本院卷三第421至445頁），故認由原告按每坪
20 8萬元補償該2人，較屬適當合理，依此計算，原告應補償蘇
21 正淵、蘇文意各162,382元（計算式： $80,000\text{元} \times 6.71\text{m}^2 \times 0.3$
22 $025 = 162,382\text{元}$ ）。

23 6.綜上，本院綜合考量系爭土地為住宅區建築用地之性質、使
24 用現況、對外交通、分割後經濟效用及兩造意願，並顧及分
25 割後兩造之利益等利弊得失，認採附圖二所示分割方案，並
26 由原告補償蘇正淵、蘇文意各162,382元，較為妥適公平。

27 四、應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受
28 影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存
29 於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3
30 款及土地登記規則第107條第1項第3款定有明文。查王子瑋
31 將其所有系爭502至504、506至509地號土地（權利範圍均45

0/6480)，設定擔保債權總金額為本金最高限額1,500萬元、存續期間及清償日期均不定期限之最高限額抵押權與王元宏，此有土地登記第一類謄本可稽（見本院卷二第183至12頁）。經本院依原告聲請告知本件訴訟，受告知人王元宏未聲明參加訴訟，依上揭規定，其抵押權應移存於抵押人王子瑋所分得土地。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項、第6項等規定，請求合併分割系爭土地，係屬有據。本院審酌系爭土地之性質、使用現狀、對外交通、分割後經濟效益、兩造所提分割方案之優劣及共有人之意願等情，認以附圖二所示方案分割系爭土地，並由原告各補償蘇正淵、蘇文意162,382元，應屬適當公允。

六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是本件訴訟費用應由兩造依其應有部分比例分擔如附表一所示，較為公允，爰諭知如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中華民國 111 年 9 月 8 日

民事第三庭 法官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 111 年 9 月 8 日

書記官 張茂盛

附表一：

編號	共有人姓名	兩造共有彰化縣北斗鎮大安段土地權利範圍								可分配土地總面積 (㎡)	訴訟費用負擔比例
		502地號	503地號	504地號	506地號	507地號	508地號	509地號	510地號		

(續上頁)

1	周耀益	750/6480	750/6480	750/6480	750/6480	750/6480	750/6480	750/6480	0	489.24	10.39%
2	黃蘇嬌	202/6480	527/16200	202/6480	238/6480	202/6480	289/8100	289/8100	90/6480	150.63	3.20%
3	蘇振輝	303/6480	1581/32400	303/6480	357/6480	303/6480	867/16200	867/16200	90/6480	222.6	4.73%
4	王子瑋	450/6480	450/6480	450/6480	450/6480	450/6480	450/6480	450/6480	0	293.54	6.23%
5	林瓊玉	84/6480	84/6480	84/6480	84/6480	84/6480	84/6480	84/6480	84/6480	61.05	1.30%
6	瑞銓建設有限公司	4581/6480	22795/32400	4581/6480	4491/6480	4581/6480	22540/32400	22540/32400	3236/6480	3199.06	67.92%
7	陳麗玉	110/6480	110/6480	110/6480	110/6480	110/6480	110/6480	110/6480	2800/6480	280.46	5.95%
8	蘇正淵	0	0	0	0	0	0	0	90/6480	6.71	0.14%
9	蘇文意	0	0	0	0	0	0	0	90/6480	6.71	0.14%
合 計		1	1	1	1	1	1	1	1	4,710	100%
面 積		59m ²	1518m ²	178m ²	771m ²	411m ²	701m ²	589m ²	483m ²		
公告現值		15,700元/m ²	15,700元/m ²	15,700元/m ²	15,700元/m ²	15,700元/m ²	15,700元/m ²	15,700元/m ²	15,700元/m ²		

附表二：

附圖二（彰化縣北斗地政事務所111年8月5日北土測字第1257號）

分配位 置編號	分配面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
A	574	王子瑋	511/1000
		陳麗玉	489/1000
B	151	黃蘇嬌	1/1
C	223	蘇振輝	1/1
D	489	周耀益	1/1
E	3,212	瑞銓建設有限公司	1/1
F	61	林瓊玉	1/1
合計	4,710平方公尺		
備註	蘇正淵、蘇文意以價金補償		

附表三：

附圖三（彰化縣北斗地政事務所111年8月5日北土測字第1258號）

分配位 置編號	分配面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
A	574	王子瑋	511/1000

(續上頁)

01

		陳麗玉	489/1000
B	490	周耀益	1/1
C	223	蘇振輝	1/1
D	151	黃蘇嬌	1/1
E	3, 212	瑞銓建設有限公司	1/1
F	61	林瓊玉	1/1
合計	4, 710平方公尺		
備註	蘇正淵、蘇文意以價金補償		