

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1115號

原告 穩建開發股份有限公司

法定代理人 施陽松

訴訟代理人 陳志隆律師

被告 鐘宇豐

鐘永雄

鐘新居

鐘進義

鐘三裕

鐘卉淇

鐘志慶

鐘惠君

鐘育德

鐘俊龍

鐘俊欽

上三人共同

訴訟代理人 林宛如

被告 鐘光彬

鐘高原

鐘健國

兼上二人

訴訟代理人 鐘鳳章

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○地號土地，應依附圖（即彰化縣北斗地政事務所收件日期文號民國111年1月19日北土測字第106號土地複丈成果圖）及附表二所示分割方法予以分割。

兩造按附表三所示之金額互為金錢補償。

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。

事實及理由

一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積2039.38平方公尺，鄉村區乙種建築用地，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分如附表一所示，系爭土地並無法令及使用上不能分割之限制，兩造亦無不分割協議，因無法達成分割協議，爰依民法第823條、824條請求裁判分割共有物。系爭土地南側及西側臨竹圍路79巷，土地東南側有被告鐘光彬所有之2層樓水泥磚造建物。系爭土地屬於建築用地，日後應可供建築使用，然被告鐘俊龍之方案將原告分配之位置臨路寬度僅為6公尺，深度達30公尺，不利建築，且基地內通路長達40公尺卻無迴車道，不符合建築技術規則，不利系爭土地之利用，主張依彰化縣北斗地政事務所111年1月19日北土測字第106號複丈成果圖（見卷第375頁，下稱原告方案）所示方法分割，又原告及被告鐘光彬分得之位置兩面臨路且基地方正，價值較高，同意依華聲科技不動產估價師事務所之鑑價結果補償其他被告等語。

二、被告等則以：

（一）被告鐘俊龍：系爭土地為祖產，土地上雖有鐘俊龍、鐘育德、鐘俊欽所有之三合院平房建物，但於訴訟進行中已自行拆除，目前共有人之上一輩已就系爭土地成立分管契約且已行之多年，原告經由法院拍賣取得原共有人鐘木村之應有部

01 分，應承受該分管範圍，伊不同意原告之分割方案，爰依共
02 有人原本之分管位置提出如彰化縣北斗地政事務所110年9月
03 15日北土測字第1339號複丈成果圖之分割方案（見卷第303
04 頁，下稱被告鐘俊龍方案），請求依鐘俊龍方案分割等語。

05 (二)被告鐘宇豐、鐘永雄：系爭土地之東西兩側為不同房之後輩
06 管理，被告鐘永雄、鐘新居、鐘宇豐及鐘進義為同房，管理
07 西側土地，故渠等不同意原告方案，同意被告鐘俊龍分割方
08 案等語。

09 (三)被告鐘光彬：伊在系爭土地上已經有蓋樓房，不同意原告方
10 案，主張依照祖先之分割方式，同意鐘俊龍分割方案等語。

11 (四)被告鐘三裕、鐘育德、鐘俊欽、鐘高原、鐘鳳章：不同意原
12 告方案，原告方案將自己分在臨路部分，將渠等分在裡地價
13 值較差之處，顯不公平，渠等主張依照祖先之分割方式，同
14 意鐘俊龍分割方案等語。

15 (五)其餘被告未到庭陳述意見，然具狀同意鐘俊龍分割方案。

16 三、得心證之理由：

17 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
18 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
19 在此限；又共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依
20 任何共有人之聲請，命為以原物分配於各共有人；以原物為
21 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
22 部分仍維持共有。民法第823條第1項、第824條第2項第1款
23 前段、第4項分別定有明文。查原告主張系爭土地為兩造共
24 有，應有部分如附表一所示等情，業據其提出土地登記第一
25 類謄本為證（見卷第91至99頁），堪信為真。又原告主張系
26 爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦未訂
27 有不分割之契約，復不能達成分割協議等語，為被告所不爭
28 執，亦堪信為真正。則原告請求為裁判分割，符合前開法律
29 規定，應予准許。

30 (二)按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共
31 有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配；另定

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。再共有物之分割方法，法院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利益等為公平決定。是以法院就共有物之分割方法本有自由裁量之權限，惟應斟酌當事人之聲明，各共有人之利害關係，及共有物之性質、價格、利用價值、使用現況及分割後之經濟效益等諸般情事，而為適當之分配，且以維持全體共有人之公平為其判斷基準。經查：

1. 系爭土地為鄉村區乙種建築用地，面積為2039.38平方公尺，大致呈南北長、東西短之長方形，土地西側與南側臨竹圍路79巷，北側與東側則臨私人土地。系爭土地之東南隅為被告鐘光彬所有門牌號碼竹圍路79巷30號之二層樓水泥建物1棟、土地中段為被告鐘鳳章種植水果、土地西側為被告鐘永雄種植水果使用，西北側為私設巷道，於本件訴訟繫屬中，系爭土地東北側之一層樓磚造平房已為被告鐘俊龍、鐘俊欽、鐘育德拆除等節，有本院勘驗筆錄、現場照片、彰化縣北斗地政事務所110年1月15日北土測字第88號複丈成果圖在卷為憑（見卷第207至247頁、第263頁、第341、343頁），堪信為真。
2. 原告及被告鐘俊龍之分割分案，均係以各共有人之應有部分為基準，將系爭土地分為單獨所有之16筆土地及維持共有之1筆單向出口之基地內道路。惟被告鐘俊龍方案之基地內道路長度已超過35公尺，卻未設置汽車迴車道，而與建築技術規則有違，再該方案編號C至H等6筆土地，臨路面寬約3.5公尺、長度約30公尺，為長度與寬度差距懸殊之狹長形土地，日後實不利供建築使用，審酌系爭土地屬建築用地，分割後各筆土地如能供建築使用，應可發揮較大之經濟效益，故被告鐘俊龍之方案日後如欲供建築使用，仍須修正基地內道路之面積與地形，且各共有人單獨所有之土地臨路面寬過於狹窄，不利於土地之使用，並非妥適。被告等雖均稱鐘俊龍方案係依照祖先之分管契約為分割，渠等均同意該方案等語，

然觀諸被告訴訟代理人林宛如所提出之圖示(見卷第191頁)，被告等之先祖係將系爭土地以南北向之界線分為5筆坵塊，與被告鐘俊龍方案以東西向界線分為16筆坵塊亦有不同，難認鐘俊龍方案係依照被告等原有之分管契約而為分割，被告等上開所辯，亦無所憑。

3. 原告分割方案基地內道路為符合建築技術規則之規定，設置6米寬並設有9米迴車道；又分割後除應有部分較小之被告鐘志慶、鐘三裕、鐘卉淇、鐘惠君外，其餘共有人分得之各坵塊臨路寬度均為5公尺以上，長寬比例較為適當，較利於建築使用，復將土地東南側被告鐘光彬已建屋使用之坐落基地編號E分配與鐘光彬，兼顧分割前使用現況與分割後經濟效用，再酌以系爭土地經分割後之各坵塊地形尚屬方正，接臨基地內通路通往竹圍路79巷，或直接相鄰既有巷道，對外出入通行無礙，應認原告方案應屬適當。

4. 被告等雖均不同意原告方案，指稱原告將臨路角地分給自己，不利於其他共有人，原告應分在前手鐘木村之位置即系爭土地之東北側等節，然依被告訴訟代理人林宛如提出之分管示意圖，鐘木村之分管範圍亦臨竹圍路79巷，並非在系爭土地之東北側(見卷第191頁)，且被告等主張之分管或分割契約並無登記，難認應拘束原告；又原告雖將二面臨路之土地分歸自己及被告鐘光彬，而有分割後價值較高之情形，然原告已同意依華聲科技不動產估價師事務所之鑑定價格(詳下述)找補其他共有人，難認原告方案利於原告而使被告等利益受損，是被告上開主張，難以採取。

5. 綜上，本院審酌系爭土地屬鄉村區建築用地，分割後各坵塊如能供建築使用較能發揮整體經濟效益，而原告分案與被告鐘俊龍方案相比，基地內道路之規劃較符合建築法規規定，以及分割後各共有人單獨所有之土地坵塊臨路寬度較寬、長寬比例較為適當，有利於日後土地使用，且各坵塊均有臨路，並無分割後為袋地之情形，應屬適當之分割方案。

(三)按共有物之原物分割，依民法第825條規定，係各共有人就

01 存在於共有物全部之應有部分，互相移轉，使各共有人取得
02 各自分得部分之單獨所有權。故倘共有物之價值因位置不同
03 而有差異，因原物分割而取得之價值較其應有部分折算價值
04 為多者，即應以金錢補償其分配價值較少之共有人。經查：

05 1. 本件經本院委請華聲科技不動產估價師事務所就原告方案進
06 行鑑價，該事務所估價師以比較法、土地開發分析法為估價
07 原則，另推算分割方案分割後各編號土地之差異率，計算出
08 權利價值比例及土地單價。依此結果，原告及鐘光彬分得之
09 土地價值較渠等之應有部分高新臺幣（下同）66,791元，其
10 餘共有人分得之土地價值則較原應有部分之價值為低，故原
11 告及鐘光彬應補償其餘共有人如附表三所示，此有外放之華
12 聲科技不動產估價師事務所鑑定報告書可參。

13 2. 觀諸該估價報告乃該事務所依不動產估價技術規則相關規
14 定，進行價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析、區
15 域因素分析、個別因素分析及最有效使用分析，並以比較法
16 及土地開發分析法等兩種評估方法，就原告方案評估形成最
17 終價格及兩造分割後互為找補金額，核屬公允，自堪採為兩
18 造補償之基準。被告鐘光彬、鐘俊龍、鐘永雄雖均表示不同
19 意鑑價結果，然渠等均係不同意原告方案，並未說明鑑價報
20 告有何不可採之處，難認渠等主張有據。

21 四、綜上所述，系爭土地依其使用目的並非不能分割，共有人間
22 亦無不能分割之約定，然迄今未能協議分割。本院審酌系爭
23 土地之利用價值、使用現況、分割後之經濟效用，並兼顧全
24 體共有人之利益均衡等情事，認如原告方案之分割方案較符
25 合土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，堪認係適當、
26 公允之分割方法。從而，原告本於共有人之資格，起訴請求
27 分割系爭土地，即屬正當，應予准許。本院因而准命分割系
28 爭土地如主文第1項所示並由原告及被告鐘光彬補償其他共
29 有人如附表三所示。

30 五、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
31 受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質

人所分得之部分：(一)權利人同意分割；(二)權利人已參加共有物分割訴訟；(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2項、第3項規範明確。而關於抵押權移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結果參照）。經查原告以其所有系爭土地應有部分6分之1設定抵押權予有限責任彰化第六信用合作社，有系爭土地謄本在卷可考（見卷第99頁）。本院已訴訟告知有限責任彰化第六信用合作社（見卷第101、103頁），揆諸上揭規定，其抵押權應移存於抵押人即原告所分得土地。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌後，認對本件判決結果不生影響，爰均不予逐一論述，附此敘明。

七、分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同。故關於訴訟費用負擔，以共有人全體各按其應有部分比例負擔，方屬事理之平，爰依民事訴訟法第80條之1規定，命本件訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

中 華 民 國 111 年 7 月 7 日
民事第二庭 法 官 王姿婷

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	鐘宇豐	30分之2	30分之2
2	鐘永雄	30分之2	30分之2
3	鐘新居	30分之2	30分之2

01

4	鐘進義	30分之2	30分之2
5	鐘三裕	60分之1	60分之1
6	鐘卉淇	60分之1	60分之1
7	鐘志慶	60分之1	60分之1
8	鐘惠君	60分之1	60分之1
9	鐘育德	18分之1	18分之1
1 0	鐘俊龍	18分之1	18分之1
1 1	鐘俊欽	18分之1	18分之1
1 2	鐘鳳章	18分之1	18分之1
1 3	鐘高原	18分之1	18分之1
1 4	鐘健國	18分之1	18分之1
1 5	鐘光彬	6分之1	6分之1
1 6	穩建開發股份有限公司	6分之1	6分之1

02

附表二：分割方法

03

編號	面積 (m ²)	分配使用人	備註
A	98.30	鐘健國	
B	98.30	鐘高原	
C	98.30	鐘鳳章	
D	98.30	鐘俊欽	
E	294.90	鐘光彬	
F	294.90	穩建開發股份有限公司	
G	98.30	鐘俊龍	
H	98.30	鐘育德	

(續上頁)

01

I	117.96	鐘進義	
J	117.96	鐘新居	
K	117.96	鐘永雄	
L	117.96	鐘宇豐	
M	29.49	鐘惠君	
N	29.49	鐘卉淇	
O	29.49	鐘三裕	
P	29.49	鐘志慶	
Q	269.98	兩造依附表一 應有部分比例 維持共有	道路使用
合計	2039.38		

02

附表三：補償金額表（元）

03

受 補 償 人	應補償人	鐘光彬 (新台幣元)	穩建開發股份 有限公司 (新台幣元)	合計 (新台幣元)
	鐘健國	7,594	7,595	15,189
	鐘高原	7,594	7,595	15,189
	鐘鳳章	7,594	7,595	15,189
	鐘俊欽	7,594	7,595	15,189
	鐘俊龍	7,595	7,594	15,189
	鐘育德	7,595	7,594	15,189
	鐘進義	9,114	9,113	18,227
	鐘新居	1,623	1,623	3,246
	鐘永雄	1,623	1,623	3,246

(續上頁)

01

鐘宇豐	1, 623	1, 623	3, 246
鐘惠君	6, 024	6, 023	12, 047
鐘卉淇	406	406	812
鐘三裕	406	406	812
鐘志慶	406	406	812
合計	66, 791	66, 791	133, 582

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 111 年 7 月 8 日

06 書記官 謝志鑫