

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第244號

原告 弘成實業有限公司

法定代理人 王鏡現

訴訟代理人 盧錫銘律師

被告 黃秀連

王惠萍

王艷華

王惠華

王婉婷

王啓安

曾泳溱

王宇舒

王宥姍

王沐森

王深謀

王薔媚

王陳滿

王家正

王秋菊

王百正

01	黃存心
02	蔣正福
03	0000000000000000
04	蔣玉珊
05	0000000000000000
06	蔣任遠
07	蔣玉屏
08	0000000000000000
09	蔣玉瑩
10	王妙女
11	0000000000000000
12	0000000000000000
13	0000000000000000
14	蔡王能款
15	0000000000000000
16	王孝助
17	王訂偉
18	王文宗
19	0000000000000000
20	王玉
21	王雨水
22	王瑞雲
23	陳王千金
24	0000000000000000
25	王呈雲
26	林玉堂
27	0000000000000000
28	施林玉梅
29	0000000000000000
30	張林梅碟
31	0000000000000000

01 林玉賜
02 謝林玉最

03 0000000000000000

04 林玉滿
05 林玉芬
06 林玉完
07 王昆庭

08 0000000000000000

09 王育璋
10 謝宗昀

11 上 一 人

12 訴訟代理人 林佩萱
13 被 告 王文湖

14 王元煌
15 王敬協
16 王文進
17 王友志

18 0000000000000000

19 王友總
20 王鏡現

21 0000000000000000

22 王攀場

23 0000000000000000

24 受告知人

25 即抵押權人 合作金庫商業銀行股份有限公司

26 0000000000000000

27 法定代理人 雷仲達

28 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年8月10日言
29 詞辯論終結，判決如下：

30 主 文

31 一、被告黃秀連、王惠萍、王艷華、王惠華、王婉婷、王啓安、

01 曾泳溱、王宇舒、王宥姍、王沐森、王深謀、王薔媚、王陳
02 滿、王家正、王秋菊、王百正、黃存心、蔣正福、蔣玉珊、
03 蔣任遠、蔣玉屏、蔣玉瑩、王妙女、蔡王能款、王孝助、王
04 訂偉、王文宗、王玉、王雨水應就王盆所遺坐落彰化縣○○
05 鄉○○段000地號土地應有部分150分之8辦理繼承登記。

06 二、被告王瑞雲、陳王千金、王呈雲應就王雍所遺坐落彰化縣○
07 ○鄉○○段000地號土地應有部分150分之3辦理繼承登記。

08 三、被告林玉堂、施林玉梅、張林梅磔、林玉賜、謝林玉最、林
09 玉滿、林玉芬、林玉完應就王空所遺坐落彰化縣○○鄉○○
10 段000○000地號土地應有部分各150分之5辦理繼承登記。

11 四、被告黃秀連、王惠萍、王艷華、王惠華、王婉婷、王啓安、
12 曾泳溱、王宇舒、王宥姍、王沐森、王深謀、王薔媚應就王
13 陳貴米所遺坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地應有部分7
14 5000分之268辦理繼承登記。

15 五、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號土地分割為
16 如附表一、如附圖所示，並依如附表二所示之金額補償。

17 六、訴訟費用由兩造依如附表一所示之比例負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序方面

20 一、謝柏仲起訴請求分割坐落彰化縣○○鄉○○段000○000地號
21 土地（下稱482、487土地）後，謝柏仲於本件訴訟繫屬中之
22 民國109年11月6日將482、487土地應有部分各50分之21移轉
23 登記予原告之情，有土地登記謄本在卷可稽（見本院卷一第
24 455、461頁），而原告已聲請代謝柏仲承當訴訟（見本院卷
25 一第403至411頁），並經謝柏仲、被告黃秀連、王惠萍、王
26 艷華、王惠華、王婉婷、王啓安、曾泳溱、王宇舒、王宥
27 姍、王沐森、王深謀、王薔媚、王陳滿、王家正、王秋菊、
28 王百正、黃存心、蔣正福、蔣玉珊、蔣任遠、蔣玉屏、蔣玉
29 瑩、王妙女、蔡王能款、王孝助、王訂偉、王文宗、王玉、
30 王雨水、王瑞雲、陳王千金、王呈雲、林玉堂、施林玉梅、
31 張林梅磔、林玉賜、謝林玉最、林玉滿、林玉芬、林玉完、

王昆庭、王育璋、謝宗昀、王文湖、王元煌、王敬協、王文進、王友志、王友總、王鏡現、王攀場（下合稱被告黃秀連等51人；另若排除被告謝宗昀，則下合稱黃秀連等50人）同意（見本院卷一第409、411、417、418頁；本院卷二第19頁），合於民事訴訟法第254條第1項、第2項之規定，應予准許。

二、被告黃秀連等50人經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造共有482、487土地，應有部分如附表一所示，無不能分割之原因，且無法協議決定分割方法，茲依民法第823條、第824條之規定，提起本件訴訟；又482、487土地之原共有人王盆就482土地具應有部分150分之8、王雍就482土地具應有部分150分之3、王空就482、487土地具應有部分各150分之5、王陳貴米就487土地具應有部分75000分之268，然王盆已於起訴前之54年5月4日死亡、王雍已於起訴前之67年1月20日死亡、王空已於起訴前之昭和4年7月12日死亡、王陳貴米已於起訴前之85年5月5日死亡，而王盆之繼承人即被告黃秀連、王惠萍、王艷華、王惠華、王婉婷、王啓安、曾泳濤、王宇舒、王宥姍、王沐森、王深謀、王薔媚、王陳滿、王家正、王秋菊、王百正、黃存心、蔣正福、蔣玉珊、蔣任遠、蔣玉屏、蔣玉瑩、王妙女、蔡王能款、王孝助、王訂偉、王文宗、王玉、王雨水（下稱被告黃秀連等29人）、王雍之繼承人即被告王瑞雲、陳王千金、王呈雲（下稱被告王瑞雲等3人）、王空之繼承人即被告林玉堂、施林玉梅、張林梅磔、林玉賜、謝林玉最、林玉滿、林玉芬、林玉完（下稱被告林玉堂等8人）、王陳貴米之繼承人即被告黃秀連、王惠萍、王艷華、王惠華、王婉婷、王啓安、曾泳濤、王宇舒、王宥姍、王沐森、王深謀、王薔媚（下稱被告黃秀連等12人）迄今仍未辦理繼承登記，茲請求被告黃秀連

01 等29人、被告王瑞雲等3人、被告林玉堂等8人、被告黃秀連
02 等12人為繼承登記，並依如附表一、如附圖所示之方案分割
03 482、487土地，及依華聲科技不動產估價師事務所不動產估
04 價報告書相互補償（即如附表二所示之金額配賦表；下合稱
05 原告方案）等語。

06 二、被告黃秀連等51人方面：

07 （一）被告謝宗昀陳稱：同意分割482、487土地，並願採取原告
08 方案等語。

09 （二）被告王雨水、林玉堂未於最後言詞辯論期日到場，而其等
10 於先前到場時陳述：同意分割482、487土地，並願受金錢
11 補償等語。

12 （三）其餘被告經合法通知均未到場，亦未提出書狀作何聲明或
13 陳述。

14 三、本院之判斷：

15 （一）按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
16 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
17 分其物權，民法第759條定有明文。王盆就482土地具應有
18 部分150分之8、王雍就482土地具應有部分150分之3、王
19 空就482、487土地具應有部分各150分之5、王陳貴米就48
20 7土地具應有部分75000分之268，然其等之繼承人即被告
21 黃秀連等29人、被告王瑞雲等3人、被告林玉堂等8人、被
22 告黃秀連等12人迄今仍未就王盆、王雍、王空、王陳貴米
23 所遺前揭應有部分辦理繼承登記等情，有土地登記謄本、
24 戶籍謄本、繼承系統表在卷可憑（見本院卷一第79至217
25 頁；本院卷二第45、53、55頁）。從而，原告於請求分割
26 482、487土地之同時，併請求被告黃秀連等29人、被告王
27 瑞雲等3人、被告林玉堂等8人、被告黃秀連等12人就被繼
28 承人王盆、王雍、王空、王陳貴米所遺前揭應有部分辦理
29 繼承登記，應予准許。

30 （二）482、487土地為兩造所共有，應有部分如附表一所示，無
31 因物之使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩

01 造無法協議決定分割方法等節，為兩造所不爭執，並有土
02 地登記謄本、地籍圖在卷可稽（見本院卷一第269、445至
03 463頁），應屬真實。從而，原告依民法第823條第1項前
04 段、第824條第2項、第3項之規定，請求分割482、487土
05 地，即屬有據。

06 （三）按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
07 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實
08 際使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共
09 有物之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素
10 與使用現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

11 1、482、487土地面積分別為62、684平方公尺，使用分區均
12 為鄉村區，使用地類別則分別為水利用地、乙種建築用
13 地；又482、487土地僅得透過北側之彰化縣線西鄉下犁路
14 對外通行，且482土地上有原告、被告謝宗昀所有之水泥
15 圍牆1座、鐵皮車棚1座，而487土地上則有水泥圍牆1座、
16 鐵皮車棚1座、池塘1座、鋼構棚架1座、鐵皮建物1座、水
17 泥與鐵皮搭建之建物等情，為兩造所不爭執，並有土地登
18 記謄本、地籍圖、本院勘驗測量筆錄、彰化縣和美地政事
19 務所109年4月7日和土測字第478號土地複丈成果圖存卷可
20 參（見本院卷一第269、281至313、321頁；本院卷二第45
21 至47、53至59頁），堪信屬實。

22 2、482、487土地分割方案之採取：

23 （1）482、487土地面積分別為62、684平方公尺，業如前述，
24 以原物分配並無困難，故應以原物分配482、487土地。

25 （2）依原告方案分割結果：

26 ①原告受分配如附圖編號A、C所示之坵塊、被告謝宗昀受分
27 配如附圖編號B、D所示之坵塊地形均完整，使該等坵塊之
28 經濟價值得以充分發揮，並無將其等所受分配之該等坵塊
29 面積分割坐落在不同坵塊而無法整體使用，且該等坵塊亦
30 可直接或間接經由北側之彰化縣線西鄉下犁路對外通行，
31 而繼續發揮土地之利用價值。

01 ②482、487土地上現僅有原告、被告謝宗昀在其上興建地上
02 物占有使用（見本院卷一第281、282頁），故此分割結果
03 核與482、487土地之目前使用現狀相符，且被告謝宗昀已
04 同意此分割結果，而被告黃秀連等50人亦未對此分割結果
05 具狀或到庭表示反對，可見此分割結果應符合兩造個人之
06 利益。

07 ③按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
08 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
09 定有明文。依此分割結果，因原告、被告謝宗昀受分配如
10 附圖編號A、B、C、D所示坵塊之地形不同，導致價值有所
11 差異，且被告黃秀連等50人亦未受分配482、487土地之坵
12 塊，故其等間自當以金錢補償之。而本件經本院囑託華聲
13 科技不動產估價師事務所由洪振剛不動產估價師以比較
14 法、土地開發分析法鑑定並依此分割結果分割482、487土
15 地後，原告、被告謝宗昀應依如附表二所示之金額補償予
16 被告黃秀連等50人，有華聲科技不動產估價師事務所不動
17 產估價報告書存卷可憑（見外放卷），並無不當。

18 ④綜上，本院審酌前揭兩造間之公平及意願、受分配坵塊最
19 大化及將來利用價值、482、487土地將來對外之可通行
20 性、使用現況、補償金額等因素後，認以原告方案分割48
21 2、487土地應屬妥適，而為可採之分割方法。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項前段、第824條第2項、
23 第3項之規定，請求依原告方案分割482、487土地，為有理
24 由，應予准許，爰判決如主文第一項至第五項所示。

25 五、本件為分割共有物事件，兩造本可互換地位，而分割方法是
26 由本院依法裁量，不受當事人主張拘束，本院審酌上情，認
27 倘由一造負擔全部訴訟費用顯失公平，爰依民事訴訟法第78
28 條、第80條之1、第85條第2項之規定，諭知如主文第六項所
29 示。

30 六、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
31 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於

01 抵押人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明
02 文。原告有就482、487土地應有部分各50分之21設定抵押權
03 予合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行），且經
04 本院告知訴訟後，合庫銀行並未參加訴訟一節，有土地登記
05 謄本、本院送達證書、本院民事報到單在卷可參（見本院卷
06 二第45至47、53至59、93頁；回證卷），則揆諸前揭規定，
07 受告知人合庫銀行就原告於482、487土地應有部分之抵押權
08 於本件判決確定後，應移存於原告所分得如附圖編號A、C所
09 示之坵塊上，附此敘明。

10 中 華 民 國 110 年 8 月 11 日
11 民事第四庭 法 官 許嘉仁

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
14 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
15 納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 8 月 11 日
17 書記官 曾靖雯

18 附件：

19 一、附表一：原告方案分割表。

20 二、附表二：原告方案金額配賦表。

21 三、附圖：彰化縣和美地政事務所110年1月14日和土測字第71號
22 土地複丈成果圖。