

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第441號

原告 張伯階
訴訟代理人 林見軍律師
侯志翔律師
兼受告知人 林麗珍
被告 張伯毅

清大建設有限公司

法定代理人 周宛儀
訴訟代理人 施廷勳律師
複代理人 張幸茵律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉鎮○段○0000地號、面積2378.84平方公尺土地，准予分割如附圖甲（即彰化縣員林地政事務所收件日期111年3月3日員土測字第343號土地複丈成果圖）所示，各共有人取得土地之位置編號、面積及權利範圍，詳如附表二所列。兩造應為補償或受補償之金額如附表三所示。訴訟費用由兩造以附表一訴訟費用分擔比例欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

(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，上開應承受訴訟人，於得承受時，應即為承受之聲明，於得為承受時，應即為承受之聲，民事訴訟法第168條、第175條第1項規定有明文。經查：原告於起訴時原列張羽雄為被告，嗣張羽雄於訴訟繫屬後之民國（下同）109年5月25日死亡，繼承人為張書豪、張桂榕、張敏捷、張敏煌，有繼承系統表、

01 戶籍謄本及本院家事事件公告查詢結果附卷可稽（本院卷一
02 第241至257頁），經張書豪、張桂榕、張敏捷、張敏煌於10
03 9年7月14日具狀聲請承受訴訟（本院卷一第237至239頁），
04 核與上揭規定相符，應予准許。

05 (二)次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
06 於訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
07 當訴訟；前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或
08 第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第
09 254條第1項、第2項定有明文。查本件被告張信雄、邱張瓊
10 煙、張賴春美、張雅惠、張恭榮、張哲嘉、張瓊瑜、張宏
11 業、張瓊珠、張宏材、林興北、林柏安、張書豪、張桂榕、
12 張敏捷、張敏煌於訴訟繫屬中各將坐落彰化縣○○鄉鎮○段
13 ○0000地號土地（下稱系爭土地）應有部分移轉登記予清大
14 建設有限公司（下稱清大公司），應有部分合計為3/4，且
15 已辦畢所有權移轉登記乙情，有土地登記謄本在卷可稽（本
16 院卷一第211至212頁），堪信屬實。嗣清大公司分別於109
17 年5月29日、109年7月14日以民事聲請承當訴訟狀聲請承當
18 訴訟，經原告及被告張伯毅均表示無意見（見本院卷一第28
19 9、345頁），揆諸前揭法條，上開承當訴訟之聲請，於法自
20 無不合，應予准許。依此，原共有人張信雄、邱張瓊煙、張
21 賴春美、張雅惠、張恭榮、張哲嘉、張瓊瑜、張宏業、張瓊
22 珠、張宏材、林興北、林柏安、張書豪、張桂榕、張敏捷、
23 張敏煌即脫離訴訟，由清大公司承當之。

24 貳、實體部分：

25 一、原告起訴主張：

26 (一)系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部分比例如附表一
27 所示，並無不能分割原因，兩造亦無不分割之約定，惟就分
28 割方法不能達成協議，爰依民法823條之規定，起訴請求分
29 割系爭土地。因系爭土地上有原告祖父興建之建物，前經彰
30 化縣政府指定為歷史古蹟即大村貢旗洋樓，由原告配偶任為
31 管理人；其上亦有原告興建之石棉瓦建物及磚造鐵皮建物，

爰以保存歷史建築及保留原告現居建物之考量，將前開建物
周邊及所座落土地均分歸原告所有，並留設觀覽歷史建物通
道，再由被告各取得其他部分，以符合文化資產保存法第34
條規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建
築、紀念建築及聚落建築群完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞
其觀覽通道之意旨，並使使用管理權與所有權歸屬合一，原
告亦得保留現居感情上及生活上密不可分之建物，爰訴請依
彰化縣員林地政事務所收件日期111年4月22日員土測字第69
5號土地複丈成果圖（即附圖乙）所示之方法，分割系爭土
地，各共有人再依明驛不動產估價師事務所111年5月25日以
原告提出分割方案所為鑑價結果，補償其他共有人：即原告
應補償被告清大公司新臺幣（下同）8,244.509元、被告張
伯毅應補償被告清大公司375,659元。

(二)不同意被告清大公司所提出如附圖即彰化縣員林地政事務所
收件日期111年3月3日員土測字第343號土地複丈成果圖（即
附圖甲）所示分割方案，此方案將原告所有石棉瓦建物坐落
土地部分分歸被告張伯毅，未來將造成產權糾紛，且原告世
居系爭土地逾60年，全家均居住該二棟建物，其中只有石棉
瓦建物有廚房可供使用，磚造鐵皮建物又僅25坪，若無石棉
瓦建物可使用，居住空間不夠，將改變其目前居住生活，降
低生活品質。又因此導致原告所有鄰地1323地號土地無法出
入，將形成袋地。另系爭土地為歷史建築之基地，依文化資
產保存法第34條，建築開發已受到建築高度及開發面積，營
建工程或其他開發行為，不得遮蓋其外貌並應留設觀覽通
道，顯已不能為全部之利用，惟被告清大公司將歷史建物周
邊畫分為其取得，被告清大公司將來若建築開發，將影響歷
史建築之觀覽通道及環境觀瞻，有違反文化資產法第34條之
虞。此外，此方案留設6米寬道路，浪費系爭土地，3米寬供
人車通道已經足夠，應無必要，況系爭土地之建築開發已受
到限制，被告清大公司以建築技術規則相關規定主張其基地
面積應劃設6米寬之私設道路，應屬無據。且原告不同意明

01 驛不動產估價師事務所111年5月25日以被告清大公司提出分
02 割方案所為鑑價結果，因附圖所示分割方案，原告分得系爭
03 土地南側部分，雖緊鄰1231地號土地巷道，惟該巷道並非對
04 外通行之道路，鑑價機關仍以臨路的價格為估價，價格過
05 高，與事實不符等語。

06 (三)並聲明：兩造共有坐落彰化縣○○鄉鎮○段○0000地號土地
07 應分割如依彰化縣員林地政事務所111年5月9日（收件日期1
08 11年4月22日）員土測字第695號土地複丈成果圖所示，編號
09 甲部分（面積927.56平方公尺）分歸原告取得、編號乙（面
10 積391.19平方公尺）、編號乙-1（面積407.99平方公尺）、
11 編號乙-2（面積92.12平方公尺）等三部分分歸被告清大公
12 司，編號丙部分（面積260.91平方公尺）分歸被告張伯毅取
13 得，編號E道路（面積209.29平方公尺）、編號F道路（面積
14 89.78平方公尺）等二部分依兩造原持分比例共有，並依明
15 驛不動產估價師事務所111年5月25日以原告提出分割方案所
16 為鑑價結果，補償其他共有人：即原告應補償被告清大公司
17 8,244.509元、被告張伯毅應補償被告清大公司375,659元。

18 二、被告則以：

19 (一)被告張伯毅：

20 同意原告所提分割方案，並願按原告方案所為鑑價結果為補
21 償。原告方案將張家祖厝即歷史建築座落土地分歸原告，有
22 利管理維護歷史建築，且留設道路順暢，有利民眾出入參
23 觀。不同意附圖所示分割方案，此方案將原告所有石棉瓦建
24 物座落土地部分分歸被告張伯毅，若被告張伯毅將來欲使用
25 或處分土地，勢必要令原告拆屋還地，不僅影響原告之生
26 活，也陷被告張伯毅對兄弟於不義，未來將造成產權糾紛。
27 況被告清大公司係其等祖厝被列為歷史建築後，始購買系爭
28 土地之應有部分，即已認知系爭土地上有歷史建築及原告所
29 有之房屋，原告與被告張伯毅應單獨分配取得土地等語。

30 (二)被告清大建設有限公司：

31 1.主張依附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期111年3月3日

員土測字第343號土地複丈成果圖分割系爭土地，各共有人再依明驛不動產估價師事務所111年5月25日以被告清大公司提出分割方案所為鑑價結果，補償其他共有人詳如附表三所示。此方案除保留歷史建築之完整，並盡量劃分方正之土地，使深度、臨路寬度適當，於分割後起造房屋容易且不能用於建築土地浪費甚少，並因系爭土地為甲種建築用地，應留設至少寬度6公尺私設道路，以符相關建築法規，使將來均能合法建築，爰於此分割方案留設6公尺之私設道路使用，並可供第三人直接通往至歷史建築。另為遷就使原告取得歷史建築座落土地，而除原告以外之共有人均減少分配土地，不利於原告以外其他共有人，惟相較於原告所提分割方案，會令原告增加667.59平方公尺、被告張伯毅增加0.94平方公尺，清大公司減少高達668.52平方公尺而言，顯然對原告以外之共有人損害較少。而分歸予原告與被告張伯毅之土地，已涵蓋原告所有建物，分割後原告仍得保留並繼續使用，其等為兄弟關係，協商如何使用或買賣被告張伯毅分得部分當無困難，畢竟系爭土地為二人之祖產，利益相共。

2.不同意原告所提分割方案，該方案大幅變動共有人原持分面積，原告增加667.59平方公尺，被告清大公司則減少高達668.52平方公尺，甚至被告張伯毅增加0.94平方公尺，可見此方案均係扣減被告清大公司可分配面積，顯然以大幅減損被告清大公司利益之方式，以達到增加原告兄弟二人利益之手段，否則原告何不扣減被告張伯毅可分配面積。又此方案編號乙-2部分分歸被告清大公司取得，並無連接私設道路或公路，分割後將形成袋地，日後將造成通行權紛爭。再者，留設道路僅3米寬，不符建築技術規則，將使建築土地面積大幅受限，不利共有人。分歸被告清大公司之編號乙、乙-1、乙-部分土地面積已大幅減少，其中編號乙-1地形呈「』」形狀，顯難充分規劃利用。反觀分配予被告張伯毅之地形方正，北側直接臨公路，價值遠高其他共有人分配土地；分配予原告之部分亦屬方正，可見此方案獨厚原告及被告張伯

01 穀，卻極度不利於被告清大公司，顯然不公平等語。

02 三、得心證之理由：

03 (一)本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表
04 一所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的
05 而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其提出
06 土地登記謄本、地籍圖等件為證，並有彰化縣員林地政事務
07 所109年5月15日員地二字第1090003257號函在卷可稽（參本
08 院卷一第197至198頁），且為到庭被告所不爭執，堪信為真
09 實。則原告請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

10 (二)又按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
11 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
12 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配：一以原
13 物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難
14 者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，
15 得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分
16 分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。民
17 法第824條第1項訂有明文。再按裁判分割共有物，屬形成判
18 決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共
19 有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，本於自由裁
20 量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或分管約定
21 之拘束，最高法院93年度台上字第1797號判決要旨可供參
22 照。準此，就共有物之分割，法院應審酌共有人之應有部分
23 比例、各共有人之意願、分割方案有無符合公平原則及整體
24 共有人之經濟利益等因素，為通盤之考量，以求得合理、適
25 當之分割方法。

26 (三)經查，系爭土地為特定農業區甲種建築用地，整體土地形狀
27 呈上寬下窄不規則型，土地北側、東側部分臨貢旗一巷，其
28 上分別有原告與被告張伯毅祖父所建兩層磚造歷史建物、原
29 告之兩層磚造鐵皮建物及二層石棉瓦建物，均未辦保存登
30 記，其餘土地則為空地、道路等情，業經本院會同地政事務
31 所人員至現場履勘查明，製有勘驗筆錄、照片及現況圖（即

彰化縣彰化地政事務所收件日期109年7月10日員土測字第1305號土地複丈成果圖）在卷可佐（本院卷一第263至277、293頁）。關於歷史建物大村貢旗洋樓部分則有原告提出彰化縣政府108年1月9日府授文資字第1070464062A號登錄歷史建築公告及稅籍證明書在卷可參（見本院卷一第319頁至321頁、第359頁），且兩造均無爭執，亦堪認屬實。是以，歷史建物所有權人依文化資產保存法相關規定受有不得拆除之法定限制，並負有建物管理維護義務之問題，則系爭土地之分割方式首應以保留上開歷史建物，以維持其歷史建築價值及完整性為前提。

(四)關於分割方法，原告主張以其提出方案分割系爭土地，為被告張伯毅同意，惟被告清大公司陳稱應以如附圖甲所示方案分割為宜。依原告分割方案及附圖甲所示方案套繪系爭土地現況圖可知，二方案均將歷史建築所座落之部分系爭土地分割出獨立坵塊，並將該坵塊分配予願意受分配該坵塊之歷史建築管理人之配偶即原告，則此分配除符合原告之意願外，亦得大大減少倘將該坵塊分配給非歷史建築物管理人之共有人，遭破壞之可能性，而得維持歷史建築價值及完整性。兩案最大差異實屬歷史建物以外土地之分割配置，除通路外，原告方案分配由其取得歷史建築及其所有建物座落、周邊之土地，面積合計為927.56平方公尺，被告張伯毅分歸土地西北側直接臨路部分，面積為260.91平方公尺，被告清大公司則分別取得三坵塊，土地面積合計為891.3平方公尺；附圖所示方案則分配由原告分得歷史建築及其所有二層磚造鐵皮建物座落部分，面積合計為560.73平方公尺，被告張伯毅分歸原告所有二層石棉瓦建物座落部分，面積為129.66平方公尺，被告清大公司則分別取得三坵塊，土地面積合計為1,247.65平方公尺，即原告方案除劃歸歷史建築及其所有建物坐落土地外，並將該等建物周邊土地劃均歸為其所有，致增加原告受分配面積，逾其應有部分667.59平方公尺、被告張伯毅則增加0.94平方公尺，被告清大公司減少高達668.52平方

公尺，明顯不利於被告清大公司，就原告稱所謂被告清大公司將來若建築開發，將影響歷史建築之觀覽通道及環境觀瞻，為符合文化資產保存法第34條意旨，始將歷史建築周邊土地分歸予原告一節，惟觀諸原告所分配取得編號甲南側部分，並非均為歷史建築周邊，仍均劃設為原告所取得，顯然與原告前開所述有所不符，又歷史建築周邊土地將來建築開發自然應受文化資產法相關規定限制，無從以歷史建築周圍土地均應分歸原告，始符文化資產法相關規定為由，作為將之周圍土地全部分由原告取得之正當理由。從而，原告主張逾其應有部分比例667.59平方公尺分割取得土地，難認正當、有理。此外，原告基於維護歷史建築及其所有建物之目的略加損益分配面積，卻獨減少分配被告清大公司分配面積，就被告張伯毅所分得部分，仍增加0.94平方公尺，顯然未考量其他共有人之利益，乃獨厚原告及被告張伯毅而不利其他共有人之分割方法，難以遽認原告分割方案較為適當。至如附圖甲所示方案，雖將原告所使用二層石棉瓦建物坐落部分，分歸被告張伯毅，日後固然可能面臨產權糾紛或有遭拆除之可能，然該等未經保存登記之建物既是以石棉瓦搭建，成本應屬不高，且復經使用40年，與所坐落之系爭土地公告現值每平方公尺5,500元價值相較（見本院卷一第73頁），顯然使被告清大公司減少分配高達668.52平方公尺土地所造成之經濟價值損失較大，恆以原告與被告張伯毅為兄弟關係，應可協商如何使用或買賣被告張伯毅分得部分，而不至於遭拆除；再者此方案已分配編號A部分坵塊盡力保留原告所有兩層磚造鐵皮建物，及編號H部分保留歷史建築全部，儘量配合現狀使用狀態，對於原告及被告張伯毅而言，並非絕對不利。因此，本院尚難僅因原告所使用二層石棉瓦建物於系爭土地分割後日後可能有產權紛爭而致拆除，即遽論附圖所示方案必不可採。又二方案對於土地內通路規畫於土地中間自北向南縱貫臨北側貢旗一巷之位置約略相同，只異於道路寬度，原告方案為3公尺，附圖所示方案則為6公

01 尺，系爭土地既屬特定農業區甲種建築用地，縱其上建有歷
02 史建築，惟歷史建築基地面積僅佔系爭土地面積約15%，歷
03 史建築基地以外其他土地仍可建築使用，是日後若有建築房
04 屋之需要，仍須符合建管法規規定甚明，為免日後因道路寬
05 度不足，致土地開發利用受限，自應依建築技術規則建築設
06 計施工編第2條第1項第4款規定，預留6米寬巷道對全體共有
07 人較有利。從而，本院綜論全情，考量原告方案有上開缺失
08 而無可採，附圖甲所示方案應係目前相對完整且最符合共有
09 人利益之分割方案，而應判准系爭土地以如附圖甲所示方案
10 分割為適當。

11 (五)承上，系爭土地依附圖甲所示分割方案分割後，各共有人並
12 未均依應有部分比例受分配土地，且因位置不同，價值尚有
13 差距，宜以金錢相互補償，經本院函請明驛不動產估價師事
14 務所鑑定共有人間以附圖甲所示方案分割後應相互補償之價
15 額，鑑定單位以比較法、土地開發分析法，依據勘估標的所
16 具備之條件及地價因素差異調整核算，認各共有人找補價差
17 如附表三所示，此有明驛不動產估價師事務所於111年9月1
18 日（111）明估字第1110901號函附具之報告書在卷可參，本
19 院審視該報告書之鑑定方法內容，認其鑑定結果，堪為詳
20 盡，並詳載其擇定估價方法及比較標的之理由，所採取鑑定
21 方法尚無明顯瑕疵可指，應為客觀可採，自應予採信。雖原
22 告固有關於上開鑑定報告認定系爭土地東南側臨巷道，而以
23 臨路之價格鑑定，惟該巷道並非對外通行之道路，估定價格
24 過高等抗辯，惟並未提出任何證據以實其說，且就系爭土地
25 東南側臨巷道此估價條件，亦同為原告分割方案鑑定結果所
26 採用，並由相同估價師事務所為鑑定，然原告卻無提出此抗
27 辯而同意其方案之鑑價結果，原告前開主張顯然矛盾，而不
28 可採。本院審酌該估價報告乃係由委請不動產估價師鑑定而
29 得之結論，該估價師有專業證照且與系爭土地共有人均無利
30 害關係，其所為鑑定係本於中立客觀立場及專業知識而為
31 之，自有相當之憑信性。本院審酌上情，爰諭知兩造之互相

01 補償金額如主文第二項所示

02 四、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
03 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
04 質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參加共
05 有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法
06 第824條之1第2、3項分別定有明文。又訴訟之結果，於第三
07 人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論
08 終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三
09 人。前項受通知人得於通知送達後五日內，為第242條第1項
10 之請求。第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用
11 前條之規定，民事訴訟法第67條之1亦有明文。查原告訴訟
12 代理人林麗珍就原告所有之應有部分8分之1，設定有本金最
13 高限額500萬元抵押權乙節，有土地登記謄本為憑（見外放
14 不動產估價報告書所附土地登記謄本）。本院審酌原告訴訟
15 代理人林麗珍陳明其為原告之配偶，且為歷史建築之管理人
16 等利害關係，而代理原告為本件訴訟，本院亦已准許其為原
17 告訴訟代理人，是本院不再對其告知訴訟。而抵押權人林麗
18 珍已以原告訴訟代理人身份參與本件訴訟，並同意分割，則
19 依上開法條規定，抵押權人林麗珍於系爭土地上就原告應有
20 部分8分之1所設定之抵押權，應移存於抵押人即原告分割所
21 得之部分，併予敘明。

22 五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
23 本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實
24 因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院
25 自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本
26 件縱准原告分割共有物之請求，並採行被告清大公司方案分
27 割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為
28 訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其
29 分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提
30 出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本
31 件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔

較為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

民事第四庭 法 官 姚銘鴻

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 30 日

書記官 楊美芳

附表一：兩造就系爭土地應有部分比例及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人	系爭土地應有部分	訴訟費用負擔比例
1	張伯階	1/8	1/8
2	張伯毅	1/8	1/8
3	清大建設有限公司	3/4	3/4

附表二：

分配位置編號	分配面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍	備註
A	197.50	張伯階	全部	
B	129.66	張伯毅	全部	
C	231.55	全體共有人	按原應有部分比例維持共有	作為6米私設道路
D	209.29			作為私設道路

(續上頁)

01

E	459.47	清大建設有 限公司	全部	
F	590.25			
G	197.93			
H	363.23	張伯階	全部	
合計	2378.84			

02

附表三：各共有人應受補金額（新臺幣）

03

應補償人	應受補償人及補償金額		
	張伯毅	清大建設有限公司	合計
張伯階	1,909,925元	1,347,930元	3,257,855元
合計	1,909,925元	1,347,930元	3,257,855元