

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第988號

原告 黃靖結
訴訟代理人 陳建良律師
被告 黃尊霖
黃呈淳

黃春鄉
黃信彰

富潤股份有限公司

法定代理人 黃尊霖
被告 黃張玉桂（即黃呈勝之繼承人、

訴訟代理人 黃世岳
受告知人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

台中商業銀行股份有限公司

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年4月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號(面積：565平方公尺；使用分區：特定農業區；使用地類別：農牧用地)土地予以分割，依附圖二即彰化縣和美地政事務所土地

01 複丈成果圖110年4月29日和土測字第611號標示，編號A部分
02 (面積：106平方公尺)分配由原告黃靖結單獨取得；編號B部
03 分(面積：80平方公尺)分配由被告黃呈淳單獨取得；編號C
04 部分(面積：141平方公尺)分配由被告黃張玉桂即黃呈勝之
05 繼承人單獨取得；編號D部分(面積：238平方公尺)分配由被
06 告黃尊霖、黃春鄉、黃信彰共同取得，並依原應有部分換算
07 之比例維持分別共有。

08 貳、兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號(面積：2657
09 平方公尺；使用分區：特定農業區；使用地類別：甲種建築
10 用地)土地予以分割，依附圖二即彰化縣和美地政事務所土
11 地複丈成果圖110年4月29日和土測字第611號標示，編號E部
12 分(面積：542平方公尺)分配由被告富潤股份有限公司單獨
13 取得；編號F部分(面積：634平方公尺)分配由被告黃張玉桂
14 即黃呈勝之繼承人單獨取得；編號G部分(面積：151平方公
15 尺)分配由被告黃信彰單獨取得；編號H部分(面積：498平方
16 公尺)分配由原告黃靖結單獨取得；編號I部分(面積：458平
17 方公尺)分配由被告黃尊霖單獨取得；編號J部分(面積：374
18 平方公尺)分配由被告黃呈淳單獨取得。

19 參、兩造按附表三所示之金額互為補償。

20 肆、訴訟費用由兩造按附表四所示之比例負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序事項：

23 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
24 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
25 前段定有明文。本件被告黃春鄉、黃信彰均經合法通知，且
26 無正當理由，俱未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴
27 訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造
28 辯論而為判決。

29 貳、原告起訴主張：

30 一、坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地為原告黃靖結與
31 被告黃尊霖、黃呈淳、黃春鄉、黃信彰、黃張玉桂即黃呈

01 勝之繼承人等人所共有（下稱系爭672地號土地；原證
02 1）；坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地為原告黃靖
03 結與被告黃尊霖、黃呈淳、黃信彰、富潤股份有限公司、
04 黃張玉桂即黃呈勝之繼承人等人所共有（下稱系爭673地
05 號土地；原證2）；兩造並無因物之使用目的不能分割或
06 契約訂有不分割之期限，惟共有人間就分割方法不能協議
07 決定，謹訴請裁判分割共有物。

08 二、系爭672地號土地北側臨寬度約5公尺之中車路2巷國有產
09 業道路(原證3，照片編號1、2)，東側有被告富潤股份有
10 限公司所有之4層鋼鐵造未辦保存登記建物，西側則有黃
11 呈勝繼承人（即被告黃張玉桂）所有之1層鋼鐵造未辦保
12 存登記建物(原證3，照片編號3、4)。

13 三、系爭673地號土地上雖登記有合法建物4棟，分別為原告所
14 有之49建號建物、被告黃信彰所有之76建號建物、訴外人
15 黃尊相所有之213建號建物、被告富潤股份有限公司所有
16 之408建號建物(原證4)，但全部建物均有加建部分。

17 四、系爭673地號土地北側臨中車路2巷產業道路，南側臨寬度
18 約6公尺之下犁路既成巷道(原證3，照片編號11~15)；北
19 側有被告黃呈淳建有2層加強磚造未辦保存登記建物2棟及
20 附屬鐵皮屋(原證3，照片編號5~8)，建物前空地東西最寬
21 處約8.6公尺、最窄處約6.8公尺(原證3，照片編號9、1
22 0)；最東側被告富潤公司建有門牌號碼下犁路101-11號4
23 層建物(原證3，照片編號16、17)，此與被告富潤公司建
24 於672地號土地東側之建物為同一建物；被繼承人黃呈勝
25 則於被告富潤公司上開建物西側建有1層鐵皮建物(原證
26 3，照片編號17~19)，此與被繼承人黃呈勝建於672地號土
27 地西側之建物為同一建物；被告黃信彰於被繼承人黃呈勝
28 上開建物西側隔一通道建有一南段3層、北段5層之鋼筋混
29 凝土造建物(原證3，照片編號20~22)；被告黃信彰上開建
30 物西側則為原告所有之南段3層鋼筋混凝土造、北段2層鐵
31 皮造建物(原證3，照片編號23~25)；原告上開建物西側則

01 為被告黃尊霖所建之南段3層、北段4層鋼筋混凝土建物
02 (原證3，照片編號26~30)；土地中段為空地，由共有人圈
03 養家禽使用(原證3，照片編號31、32)。

04 五、為顧及共有人使用土地現況，並使分割後土地達最大利用
05 價值，以盡量不損及地上建物主體為原則，原告主張系爭
06 土地應分割如聲明：

07 (一)請准將兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號(面
08 積：565平方公尺；使用分區：特定農業區；使用地類
09 別：農牧用地)土地予以分割，依彰化縣和美地政事務所
10 土地複丈成果圖110年4月29日和土測字第611號標示，編
11 號A部分(面積：106平方公尺)分配由原告黃靖結單獨取
12 得；編號B部分(面積：80平方公尺)分配由被告黃呈淳單
13 獨取得；編號C部分(面積：141平方公尺)分配由被告黃張
14 玉桂即黃呈勝之繼承人單獨取得；編號D部分(面積：238
15 平方公尺)分配由被告黃尊霖、黃春鄉、黃信彰共同取
16 得，並依原應有部分之比例維持分別共有。

17 (二)請准將兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號(面
18 積：2657平方公尺；使用分區：特定農業區；使用地類
19 別：甲種建築用地)土地予以分割，依彰化縣和美地政事
20 務所土地複丈成果圖110年4月29日和土測字第611號標
21 示，編號E部分(面積：542平方公尺)分配由被告富潤股份
22 有限公司單獨取得；編號F部分(面積：634平方公尺)分配
23 由被告黃張玉桂即黃呈勝之繼承人單獨取得；編號G部分
24 (面積：151平方公尺)分配由被告黃信彰單獨取得；編號H
25 部分(面積：498平方公尺)分配由原告黃靖結單獨取得；
26 編號I部分(面積：458平方公尺)分配由被告黃尊霖單獨取
27 得；編號J部分(面積：374平方公尺)分配由被告黃呈淳單
28 獨取得。

29 (三)兩造按附表三所示之金額互為補償。

30 (四)訴訟費用由兩造按附表四所示之比例負擔。

31 參、被告答辯內容：

01 一、被告黃尊霖、富潤股份有限公司、黃呈淳、黃張玉桂即黃
02 呈勝之繼承人：無意見。

03 二、被告黃春鄉、黃信彰均未於言詞辯論期日到場，亦未提出
04 書狀作何聲明或陳述。

05 肆、兩造不爭執事項：

06 一、坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地為原告黃靖結與
07 被告黃尊霖、黃呈淳、黃春鄉、黃信彰、黃張玉桂即黃呈
08 勝之繼承人等人所共有。

09 二、坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號土地為原告黃靖結與
10 被告黃尊霖、黃呈淳、黃信彰、富潤股份有限公司、黃張
11 玉桂即黃呈勝之繼承人等人所共有。

12 三、兩造並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期
13 限，惟共有人間就分割方法不能協議決定。

14 四、被告黃尊霖、富潤股份有限公司、黃呈淳、黃張玉桂即黃
15 呈勝之繼承人對於原告提出之分割方案尚無意見。

16 伍、本院之判斷：

17 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
18 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
19 者，不在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
20 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824
21 條第5項分別定有明文。次按，依區域計畫法劃定為特定
22 農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地
23 為耕地，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，
24 不得分割，但89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割
25 為單獨所有，農業發展條例第3條第11款、第16條第1項第
26 4款亦有明文。再農發條例第16第1項第4款所定共有耕
27 地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法
28 院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農
29 發條例第16條第2項亦有明文。復按，耕地分割執行要點
30 於105年5月6日修正第11點為：「依本條例第十六條第一
31 項第四款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例

修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數」，系爭672地號土地使用分區為特定農業區，使用類別為農牧用地，依上開規定可分割為6筆土地，有彰化縣和美地政事務所109年8月25日函覆本院和土測字第1090004549號函在卷可稽。是系爭2筆土地依其使用目的並無不能分割情形，而兩造間就系爭土地並無不分割之協議，惟迄未能達成分割協議，是原告請求分別分割系爭2筆土地，應予准許。

二、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物分配時，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至4項分別定有明文。因此請求共有物之分割，應由法院依民法第824條規定命為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物分割時，應斟酌共有物之性質、經濟效益及全體共有之利益，並應符合公平原則，且社會利益亦應考慮在內。

三、查系爭土地672地號及673地號南北相毗鄰，672地號呈長方形，673地號呈L形，系爭2筆土地南、北鄰路，南鄰下犁路，北鄰中車路二巷，其上有被告富潤公司、被告黃呈勝、黃呈淳、黃尊霖、黃信彰及原告黃靖結之建物，如附

圖一所示，為顧及共有人使用土地現況，並使分割後土地達最大利用價值，以盡量不損及地上建物主體為原則，原告主張系爭土地應分割如訴之聲明：

(一)兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號(面積：565平方公尺；使用分區：特定農業區；使用地類別：農牧用地)土地予以分割，依彰化縣和美地政事務所土地複丈成果圖110年4月29日和土測字第611號標示，編號A部分(面積：106平方公尺)分配由原告黃靖結單獨取得；編號B部分(面積：80平方公尺)分配由被告黃呈淳單獨取得；編號C部分(面積：141平方公尺)分配由被告黃張玉桂即黃呈勝之繼承人單獨取得；編號D部分(面積：238平方公尺)分配由被告黃尊霖、黃春鄉、黃信彰共同取得，並依原應有部分之比例維持分別共有。

(二)兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000地號(面積：2657平方公尺；使用分區：特定農業區；使用地類別：甲種建築用地)土地予以分割，依彰化縣和美地政事務所土地複丈成果圖110年4月29日和土測字第611號標示，編號E部分(面積：542平方公尺)分配由被告富潤股份有限公司單獨取得；編號F部分(面積：634平方公尺)分配由被告黃張玉桂即黃呈勝之繼承人單獨取得；編號G部分(面積：151平方公尺)分配由被告黃信彰單獨取得；編號H部分(面積：498平方公尺)分配由原告黃靖結單獨取得；編號I部分(面積：458平方公尺)分配由被告黃尊霖單獨取得；編號J部分(面積：374平方公尺)分配由被告黃呈淳單獨取得，上開方案、被告黃尊霖、富潤股份有限公司、黃呈淳、黃張玉桂即黃呈勝之繼承人均表示無意見；另被告黃春鄉、黃信彰均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，應無反對系爭方案之意思。

四、從而，本院考量系爭土地現有之使用狀況與整體利用情形，並兼顧共有人意願、全體或多數共有人利益，認原告主張如附圖二所示之分割方案應屬妥適，農牧用地復符合

01 分割後宗數不超過修正前共有人數之規定，即672地號部
02 分與農發條例之規定無違，故得採認。

03 五、再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
04 其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3
05 項定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定
06 觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移
07 轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物
08 分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較
09 低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即
10 應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，
11 並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原
12 物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年
13 台上字第2676號判例意旨參照）。經查：

14 1、如附圖二所示之分割方案，其中673地號部分，因遷就建
15 物使用土地之情形，兩造分得土地面積互有增減，將導致
16 被告黃信彰、黃尊霖、黃呈淳所分得之土地面積較其等應
17 有部分面積增加，自然價值亦較高，反之被告富潤股份有
18 限公司、黃呈勝及原告黃靖結分得土地面積較其應有部分
19 為少，價值自亦減少，該地號分割後面積增減情形詳如附
20 表五所示，且分割後土地因位置之不同，價格即有高低，
21 亦應當互為補償。經本院將附圖所示方案送請冠宏不動產
22 估價師事務所（下稱鑑定單位）鑑定該地分割後之各共有
23 人增減之價值，並為相互補償之鑑定，認兩造應互補金額
24 如附表三所示，鑑定單位依據評估專業採取適當評估方
25 法，就土地面積、位置、形狀、地形坡度、道路情形、臨
26 路路寬、通行役權負擔、嫌惡設施等因素之判斷，除依客
27 觀之數據外，尚有涉及裁量、判斷之情形，且為到庭兩造
28 所接受，則鑑定報告應得採用。

29 2、準此，兩造應分別互相補償金額如附表三，洵堪認定。

30 六、綜上所述，原告訴請就系爭2筆土地為分別分割，本院審
31 酌該等土地之使用現狀、兩造之意願、農發條例之規定，

01 並本於公平合理之原則等情，認就系爭土地原物分割方案
02 以主文第1、2項，再以主文第3項為金錢補償為適當，爰
03 判決如主文第1、2、3項所示。

04 七、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
05 割而受影響。但權利人同意分割、權利人已參加共有物分
06 割訴訟、權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移
07 存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第
08 2項定有明文。本件原告就系爭2筆土地之應有部分，其
09 中672地號土地為臺灣新光商業銀行股份有限公司設定抵
10 押權，673地號土地分別為臺中商業銀行股份有限公司及
11 臺灣新光商業銀行股份有限公司設定抵押權，經本院告知
12 該等銀行訴訟而未參加，該2筆土地分割後抵押權存在於
13 原告分得之土地上，是系爭2筆土地分割後，其中672地號
14 抵押權存在原告所分得之附圖二所示A部分、面積106平方
15 公尺之土地上，673地號抵押權存在原告分得之附圖二所
16 示H部分，面積498平方公尺，土地上，附此敘明。

17 八、末按，兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原
18 告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院
19 參考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院
20 認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依
21 民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部
22 分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑
23 論各共有人主張不同之分割方法，以致不能達成協議，無
24 寧為其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割
25 共有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失
26 衡。從而，本件分割結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌
27 全體共有人所受利益，並參酌其應有部分之比例，命全體
28 共有人依如主文第4項所示之比例，分擔訴訟費用。

29 九、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及
30 舉證，經審酌核與判決結果無影響，爰不一一予以論列，
31 併此敘明。

十、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。

中華民國 111 年 5 月 30 日
民事第四庭 法官 李言孫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 5 月 30 日
書記官 梁永慶

附表一：彰化縣○○鄉○○段000地號土地之應有部分比例

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	黃呈勝之繼承人	8分之2
2	黃尊霖	8分之1
3	黃呈淳	64分之9
4	黃春鄉	24分之6
5	黃信彰	64分之3
6	黃靖結	64分之12
備註：原共有人黃呈勝於110年10月24日死亡，繼承人為被告黃張玉桂（本院卷第315頁）		

附表二：彰化縣○○鄉○○段000地號土地之應有部分比例

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	黃呈勝之繼承人	8分之2
2	黃尊霖	8分之1
3	黃呈淳	64分之9
4	富潤股份有限公司	24分之6
5	黃信彰	64分之3
6	黃靖結	64分之12

備註：原共有人黃呈勝於110年10月24日死亡，繼承人為被告黃張玉桂（本院卷第315頁）

附表三：補償金額明細表(新臺幣)

土地所有權人	分割圖編號	應供補償(元)	應受補償(元)
富潤股份有限公司	E	/	2,137,779
黃張玉桂即黃呈勝之繼承人	F	/	171,004
黃信彰	G	527,218	/
黃靖結	H	/	758,746
黃尊霖	I	2,581,618	/
黃呈淳	J	/	41,307
合計	/	3,108,836	3,108,836

附表四：訴訟費用負擔之比例

編號	共有人	負擔比例
1	黃呈勝之繼承人	25%
2	黃尊霖	12%
3	黃呈淳	14%
4	黃春鄉	2%
5	黃信彰	5%
6	黃靖結	19%
7	富潤股份有限公司	23%

附表五：彰化縣○○鄉○○段000地號土地分割前後之面積增減

分割 地號 (編號)	分配土地 面積(m ²) A	分配情形	分配前 土地面積 (m ²) B	分配前後 增減土地 面積(m ²) C = B - A
E	542.00	富潤股份 有限公司	664.25	-122.25
F	634.00	黃呈勝 之繼承人	664.25	-30.25
G	151.00	黃信彰	124.55	26.45
H	498.00	黃靖結	498.19	-0.19
I	458.00	黃尊霖	332.13	125.88
J	374.00	黃呈淳	373.64	0.36
合計	2,657.00	/	2,657.00	0.00