

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第773號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 陳弘宜
訴訟代理人 陳衍仲律師
被 告 陳勝朗
陳彥棟
陳穎貞
0000000000000000
陳穎怡
0000000000000000
0000000000000000
0000000000000000
賴玉鳳
陳俊巷
上 1 人 之
訴訟代理人 陳彥智
被 告 陳勝吉
陳勝助
兼上 2人之
訴訟代理人 陳勝源
0000000000000000
被 告 陳賴富美
陳振森
上 2 人 之
訴訟代理人 陳裕文律師
被 告 蕭仲
0000000000000000
0000000000000000
訴訟代理人 蕭巧琳
0000000000000000
蕭添傑

01 被 告 蕭詹玉雪
02 訴訟代理人 蕭添志
03 蕭美芳
04 蕭添傑
05 蕭巧玫

06 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月25日言
07 詞辯論終結，判決如下：

08 主 文

- 09 一、兩造共有彰化縣○○鄉○○段000○000○000○000地號土地
10 及彰化縣○○鄉○○段000地號土地，分割如附圖一至五及
11 附表二至六所示。
12 二、兩造共有彰化縣○○鄉○○段000地號土地應變價分割，所
13 得價金由兩造按附表一所示應有部分比例欄分配。
14 三、兩造應依附表七至九所示金額互為補償。
15 四、原告其餘之訴駁回。
16 五、訴訟費用由兩造按如附表一「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

17 事實及理由

- 18 一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
19 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
20 前段定有明文。本件被告陳勝朗、陳穎貞、陳穎怡、賴玉鳳
21 經合法通知，無正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無
22 民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其
23 一造辯論而為判決。
24 二、原告主張：兩造共有彰化縣○○鄉○○段000○000○000○00
25 00○000○000地號土地，及大村鄉新興段662地號土地（下
26 合稱系爭7筆土地，各稱地號），應有部分如附表一應有部
27 分比例欄所示，系爭7筆土地並無依法令或物之使用目的不
28 能分割之情事，且兩造就亦無訂立不分割協議，現兩造無法
29 協議分割，亦不同意被告提出之分割方案。爰依民法第823
30 條、第824條之規定，請求裁判准予變價分割。
31 三、被告部分（以下均稱其名）

01 (一)陳彥棟：伊與訴外人陳彥智在874土地上有編號A即門牌號碼
02 大村鄉大崙路6-21、6-22號建物（下合稱系爭建物）；662
03 土地為袋地，分割後亦同，伊在662土地上方有溫室設施種
04 植作物，提出附圖五之分割方案。

05 (二)陳穎怡、陳穎貞、賴玉鳳：系爭7筆土地應變價。

06 (三)陳俊巷：就874、879、881及882土地提出分割方案，876土
07 地同意變價分割；880土地是都市計畫道路用地，屬使用上
08 不能分割，應維持共有。伊所提879分割方案（卷二第121
09 頁），係因其與陳賴富美、陳勝朗、陳勝吉、陳勝助、陳勝
10 源於貢旗段873及878土地有持分，其等應維持共有，陳穎
11 貞、陳穎怡、陳弘宜則分配G、H、I位置。也可接受陳賴富
12 美所提分割方案。

13 (四)陳勝吉、陳勝助、陳勝源：伊等就879、880及881土地要與
14 原告一起出售，對882土地分配位置無意見。

15 (五)陳賴富美、陳振森：陳賴富美就879、881及882土地提出分
16 割方案（卷二第113至117頁，其中115頁即附圖二），880是
17 道路預定地，不應分割。伊等為母子，在879、880、881及8
18 82土地上，種植多年作物及搭蓋地上物使用。因陳賴富美和
19 部分共有人欲出售土地持分予第三人公司，對陳俊巷所提分
20 割方案無意見，至於華聲科技不動產估價師事務所提出之鑑
21 價報告（下稱系爭報告）未說明調整之依據，位置不同，價
22 格應不相同。

23 (六)蕭詹玉雪、蕭仲：同意附圖五之分配位置。

24 四、本院之判斷

25 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
26 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在
27 此限。民法第823條第1項定有明文。查兩造共有系爭7筆土
28 地應有部分情形如附表一所示，874土地及879土地為都市計
29 畫住宅區、876土地及880土地為都市計畫道路用地、881土
30 地為都市計畫農業區、882土地及662土地為特定農業區之農
31 牧用地，有彰化縣（市）都市計畫土地使用區分證明書及土

01 地登記謄本可佐（卷一第106、114、152頁），則系爭7筆地
02 應各自分割。880土地為都市計畫道路用地，雖未經徵收，
03 惟879、881土地於分割後，須經880土地對外通行至大崙
04 路，且三筆土地之共有人情況大致相同（僅881土地增加共
05 有人陳振森），屬因物之使用目的不能分割情況，此外，其
06 餘6筆土地並無物之使用目的不能分割或訂有不分割期限之
07 約定，且兩造無法協議決定分割方法等情，經到場之被告未
08 予爭執，應屬可採。則原告依民法第823條第1項、第824條
09 第2項，請求裁判分割874、876、879、881、882土地及662
10 土地，即屬有據。

11 (二)又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
12 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
13 為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均
14 受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
15 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各
16 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
17 以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
18 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，
19 民法第824條第2、3項定有明文。又分割共有物，究以原物
20 分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物
21 之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當
22 之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（87年度台上字
23 第1402號判決意旨參照）。

24 1.874土地：874土地南鄰大崙路，地上有陳彥棟及訴外人陳彥
25 智（2人為陳俊巷之子）所有之系爭建物，及陳俊巷等人共
26 有之編號B平房，有本院勘驗筆錄、員林地政事務所土地複
27 丈成果圖可參（卷一第386至388、396頁）。經審酌該土地
28 形狀近似長方形，依陳俊巷所提附圖一方案，將編號A部分
29 分配予陳俊巷，可保留系爭建物及編號B部分建物免於拆
30 除，其餘共有人所分配之坵地均鄰大崙路，交通並無不便，
31 且該土地分割後最小面積尚有150.56平方公尺，並無不能原

01 物分割之情形，且分配之土地倘有古厝等地上物，可於共有
02 物分割訴訟確定後請求拆除，非屬土地變價分割之依據，原
03 告與陳穎怡、陳穎貞、賴玉鳳主張應變價分割等語，自不足
04 採。又附圖一之分割方案，可維持陳俊巷家人之居住習慣，
05 且分割線筆直，使土地可以有效利用，及適度簡化共有人關
06 係，應屬公平適當之分割方法，爰採為874土地之分割方
07 法。

08 2.876土地：876土地為都市計畫道路用地，東側及南側鄰大崙
09 路，部分土地屬大崙路道路範圍，為到場之人所不爭執，並
10 有網頁資料可佐（卷二第484-1頁），審酌該土地呈三角
11 形，面積6.14平方公尺，共有人有5人，土地經細分後，每
12 人所分得坵地狹窄且利用價值不高，共有人均無表明取得全
13 部土地之意，則本院認如將876土地變價，再以價金分配於
14 共有人之分割方法，可使各共有人均可獲得價高之利益，且
15 共有人皆可應買。是876土地應以變價分割，始能兼顧兩造
16 共有人之利益，而屬妥適。

17 3.879、881土地：879土地為都市計畫住宅區，881土地為都市
18 計畫農業區，並有陳賴富美之編號D1至D3倉庫占用879、88
19 0、881土地，有前揭勘驗筆錄及土地複丈成果圖可參（卷一
20 第386至388、396頁）。經審酌879土地形狀不規則，881土
21 地形狀近長方形，依陳賴富美所提附圖二方案、陳俊巷所提
22 附圖三方案，使分配後之各坵地取得之人得經880土地向外
23 連絡至大崙路，交通並無不便，並無原告所稱土地分割後為
24 袋地之情況，陳俊巷、陳賴富美及陳振森對附圖二、三分割
25 方案沒有意見（卷二第285、483頁），因原告、陳穎怡、陳
26 穎貞之應有部分比例較少，原告分配位置（附圖二編號I及
27 附圖三編號J）鄰大崙路及880土地，陳穎怡、陳穎貞分得部
28 分（附圖二編號G、H及附圖三編號H、I），亦可經共有之88
29 0土地至大崙路，對其等並無特別不利，且879、881土地並
30 無不能原物分割之情形，原告、陳穎怡、陳穎貞主張應變價
31 分割等語，自不足採。至於陳俊巷所提879土地之分割方案

01 (卷二第121頁)，將原告、陳穎怡、陳穎貞以外之人共有
02 編號A部分，並未提出全部共有人同意繼續共有土地之證
03 明，與分割共有物目的為消滅共有存在目的不符，故不為本
04 院所採。又陳賴富美所提附圖二方案、陳俊巷所提附圖三方
05 案，分割線均筆直，使土地可以有效利用，及適度簡化共有
06 人關係，應屬公平適當之分割方法，爰採為879、881土地之
07 分割方法。

08 4.882土地：882土地為特定農業區之農牧用地，為耕地，可分
09 割為10筆，地上有陳俊巷使用之編號J工具間及陳勝源之編
10 號K抽水機，有彰化縣員林地政事務所函文及前揭勘驗筆錄
11 及土地複丈成果圖可參（卷一第222、386至388、396頁）。
12 又882土地外觀似長方形，南側鄰大崙路，西側臨旗田巷
13 （間隔1至2米灌溉溝渠）、北側鄰私設道路等情，有系爭報
14 告可參（併本院卷但置於卷外，第26頁），依陳俊巷所提附
15 圖四方案，使分配後之各坵地取得之人得各經大崙路、旗田
16 巷、私設道路向外連絡，交通尚無特別不便，此方案經陳勝
17 吉、陳勝助、陳勝源及陳賴富美、陳振森同意（卷二第28
18 5、483頁），原告分得部分（附圖四編號J）鄰大崙路；陳
19 穎怡、陳穎貞分得部分（附圖四編號H、I）臨旗田巷，可合
20 併使用，對其等亦無特別不利，該土地並無不能原物分割之
21 情形，原告、陳穎怡、陳穎貞主張應變價分割等語，自不足
22 採。又陳俊巷所提附圖四之分割方案，分割線筆直，使土地
23 可以有效利用，及適度簡化共有人關係，應屬公平適當之分
24 割方法，爰採為882土地之分割方法。

25 5.662土地：662土地為特定農業區之農牧用地，為耕地，可分
26 割為6筆，地上有陳彥棟搭建之編號A溫室，有前揭函文及勘
27 驗筆錄及土地複丈成果圖可參（卷一第222頁、卷二第223、
28 243頁）。662土地外觀似長方形，並未鄰接道路，故分割後
29 無法避免各坵地為袋地，依陳彥棟所提附圖五分割方案，各
30 共有人依應有部分比例分配，並無不能原物分割之情形，自
31 無從依原告、陳穎怡、陳穎貞主張為變價分割，又附圖五之

01 分割方案，分割線筆直，使土地可以有效利用，及適度簡化
02 共有人關係，應屬公平適當之分割方法，爰採為662土地之
03 分割方法。

04 (三)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
05 有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有
06 明文。本件經囑託華聲科技不動產估價師事務所，就附圖一
07 及三至五方案分割後各土地之價值差異及共有人間應為如何
08 之補償為鑑定，依系爭報告內容（併本院卷但置於卷外），
09 經該所針對勘估標的進行一般因素、區域因素、個別因素、
10 不動產市場現況、最有效使用分析後，採用比較法或兼採土
11 地開發分析法之估價方法為價格評估，並選定比較標的後，
12 比較區域因素及個別因素為調整，決定基準地即附圖一編號
13 B部分為150,000元/坪、附圖四編號B部分為125,000元/坪，
14 再依宗地條件、道路條件、公共設施接近條件、週邊環境條
15 件及其他因素予以調整，據以計算差額找補，並導出874、6
16 62土地共有人依附圖一、五方案分配後不用相互找補，及88
17 1、882土地共有人依附圖三、四方案分配後，依附表八、九
18 之金額相互找補，有系爭報告在卷足憑。其估價方法應屬嚴
19 謹，內容詳實客觀有據，其評估附圖一及三至五土地之時價
20 應屬合理，而得採為共有人間土地分割後價值差額補償之依
21 據。又本院依系爭報告之分析，審酌附圖二之編號I，鄰880
22 土地及大崙路，道路條件較該報告之基準地即附圖一編號B
23 為佳（3%），編號A至H經880土地至大崙路，道路條件較基
24 準地為差（-5%），並考量編號A至I之宗地條件、公共設施
25 接近條件、週邊環境條件及其他因素予以調整，編號I之價
26 值以每平方公尺42,997元計算，編號A至H之價值以每平方公
27 尺39,658元計算，爰依民法第824條第3項規定，以系爭報告
28 就874、881、882、662土地及本院推算879土地等結論（卷
29 二第495頁）以定各共有人應補償及受補償之金額，並按附
30 表七至九所示之金額互為找補。另本件為分割土地，並無考
31 量地上物之必要，又系爭報告之價格調整因素已說明如前，

01 非如原告或陳賴富美、陳振森所稱該報告未說明價格調整之
02 依據，併此敘明。

03 五、綜上，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判
04 分割874、876、879、881、882及662土地，與法律要件相
05 符，又本院審酌土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，
06 認874、879、881、882及662土地應以附圖一至五，及附表
07 二至六所示分割方法分割，爰判決如主文第1項所示，並諭
08 知兩造間相互補償金額如附表七至九即主文第3項所示。874
09 土地應變價分割，所得價金由兩造按附表一所示之應有部分
10 比例攔分配取得為宜，爰判決如主文第2項所示。其餘請
11 求，則屬無據，應予駁回。

12 六、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
13 受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質
14 人所分得之部分：一權利人同意分割；二權利人已參加共有
15 物分割訴訟；三權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第
16 824條之1第2項定有明文。又訴訟之結果，於第三人有法律
17 上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相
18 當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事
19 訴訟法第67條之1第1項亦有明文。查原告以874、876土地應
20 有部分（權利範圍38/288），及以879、881、882土地應有
21 部分（權利範圍10/288）設定抵押權予臺灣新光商業銀行股
22 份有限公司；陳賴富美、陳振森以881、882土地應有部分
23 （權利範圍20/48）設定抵押權予彰化縣大村鄉農會；陳振
24 森以882土地應有部分（權利範圍10/48）設定抵押權予張湯
25 麗花（其繼承人為張家瑜、張語彤、張涵淇、張永成、張緯
26 碩）；陳彥棟以662土地應有部分（權利範圍2/10）設定抵
27 押權予彰化縣大村鄉農會等情，有土地登記謄本他項權利部
28 記載在卷可稽（本院卷一第70至118、230頁），而前開抵押
29 權人業經本院告知訴訟，揆之首揭規定，則原先抵押權設定
30 依法即移存於抵押人原告、陳賴富美、陳振森、陳彥棟所分
31 得部分。另關於抵押權移存於抵押人所分得部分，只要符合

01 前揭規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲
02 明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理
03 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
04 事類提案第10號討論意見參照），附此敘明。

05 七、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
06 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，
07 命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之
09 訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，
10 乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌
11 兩造因本件分割訴訟所得之利益，及880土地為道路計劃用
12 地及提供相鄰之789、881土地共有人連絡至大崙路等情，認
13 本件訴訟費用應由兩造按附表一訴訟費用負擔比例欄所示比
14 例負擔。

15 八、至原告於言詞辯論終結後提出民事表示意見(六)狀，本院得不
16 予審酌。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及
17 所用之證據，均核與判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此
18 敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
21 民事第二庭 法 官 李莉玲

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日
26 書記官 謝儀潔

27 附表一

28

編 號	共有人	應有部分							訴訟費用 分擔比例
		大村鄉貢旗段					大村鄉新興段		
		874 地號	876 地號	879 地號	880 地號	881 地號	882 地號	662 地號	

(續上頁)

01

1	陳俊巷	12/24	12/24	10/96	10/96	10/96	10/96		167/1000
2	賴玉鳳	5/48	5/48						23/1000
3	陳穎貞	38/288	38/288	10/288	10/288	10/288	10/288	1/15	64/1000
4	陳穎怡	38/288	38/288	10/288	10/288	10/288	10/288	1/15	64/1000
5	陳弘宜	38/288	38/288	10/288	10/288	10/288	10/288	1/15	64/1000
6	陳賴富美			10/24	10/48	10/48	10/48		132/1000
7	陳勝吉			18/144	18/144	18/144	18/144		67/1000
8	陳勝助			9/144	9/144	9/144	9/144		34/1000
9	陳勝朗			18/144	18/144	18/144	18/144		67/1000
10	陳勝源			9/144	9/144	9/144	9/144		34/1000
11	陳振森				10/48	10/48	10/48		91/1000
12	蕭仲							15308/121725	29/1000
13	陳彥棟							2/10	48/1000
14	蕭詹玉雪							57727/121725	116/1000

02

附表二

03

彰化縣○○鄉○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	應有部分比例
A	570.52	陳俊巷	全部
B	118.86	賴玉鳳	全部
C	150.56	陳穎貞	全部
D	150.56	陳穎怡	全部
E	150.56	陳弘宜	全部
合計	1141.06		

04

附表三

05

彰化縣○○鄉○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	應有部分比例
A	81.64	陳俊巷	全部

(續上頁)

01

B	326.59	陳賴富美	全部
C	97.98	陳勝朗	全部
D	48.99	陳勝助	全部
E	97.98	陳勝吉	全部
F	48.99	陳勝源	全部
G	27.22	陳穎貞	全部
H	27.22	陳穎怡	全部
I	27.22	陳弘宜	全部
合計	783.83		

02

附表四

03

彰化縣○○鄉○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	應有部分比例
A	100.43	陳俊巷	全部
B	200.86	陳賴富美	全部
C	200.86	陳振森	全部
D	60.26	陳勝助	全部
E	60.26	陳勝源	全部
F	120.51	陳勝吉	全部
G	120.51	陳勝朗	全部
H	33.48	陳穎貞	全部
I	33.48	陳穎怡	全部
J	33.48	陳弘宜	全部
合計	964.13		

01 附表五

02

彰化縣○○鄉○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	應有部分比例
A	910.20	陳俊巷	全部
B	1820.41	陳賴富美	全部
C	1820.41	陳振森	全部
D	1092.24	陳勝朗	全部
E	1092.24	陳勝吉	全部
F	546.12	陳勝助	全部
G	546.12	陳勝源	全部
H	303.40	陳穎貞	全部
I	303.40	陳穎怡	全部
J	303.40	陳弘宜	全部
合計	8737.94		

03 附表六

04

彰化縣○○鄉○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	應有部分比例
A	995.07	陳彥棟	全部
B	625.69	蕭仲	全部
C	2359.51	蕭詹玉雪	全部
D	331.69	陳穎貞	全部
E	331.69	陳穎怡	全部
F	331.69	陳弘宜	全部

(續上頁)

01

合計	4975.34		
----	---------	--	--

02 附表七

03

應受補償人及 受補償金額 (新臺幣元)	應補償人及補償金額(新臺幣元)							合 計
	陳勝朗	陳勝助	陳勝吉	陳勝源	陳穎貞	陳穎怡	陳弘宜	
陳俊巷	30	15	30	15	89	89	88	356
陳賴富美	20	10	20	10	57	57	58	232
合 計	50	25	50	25	146	146	146	

04 附表八

05

應受補償人及 受補償金額 (新臺幣元)	應補償人及補償金額(新臺幣元)	
	陳弘宜	合 計
陳俊巷	1,261	1,261
陳賴富美	2,520	2,520
陳振森	2,520	2,520
陳勝助	746	746
陳勝源	746	746
陳勝吉	1,542	1,542
陳勝朗	1,542	1,542
陳穎貞	403	403
陳穎怡	2,111	2,111
合 計	13,391	13,391

06 附表九

07

應受補償人及 受補償金額 (新臺幣元)	應補償人及補償金額(新臺幣元)								合 計
	陳俊巷	陳賴富美	陳振森	陳勝朗	陳勝吉	陳勝助	陳勝源	陳弘宜	
陳穎貞	4,878	9,781	9,781	5,853	5,853	2,927	2,926	17,250	59,249
陳穎怡	4,877	9,781	9,781	5,853	5,853	2,926	2,927	17,251	59,249
合 計	9,755	19,562	19,562	11,706	11,706	5,853	5,853	34,501	118,498