

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第304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 林清派
訴訟代理人 許崇賓律師
被告① 林再崑
上 一 人
訴訟代理人 張欽昌律師
被告② 林清泉
 ③ 洪心嫻
 ④ 林文鉗
 ⑤ 林文靖
上 一 人
訴訟代理人 洪春美
被告⑥ 林文樹
上 一 人
訴訟代理人 呂麗珠
被告⑦ 林清同
 ⑧ 林家輝（即林清山之繼承人）
 ⑨ 林文仕
 ⑩ 林文都
 ⑪ 林鈞志
 ⑫ 林其堂
 ⑬ 林志龍
上 一 人
訴訟代理人 林文章
被告⑭ 林佳瑩

01 ⑮ 黃清淇

02 0000000000000000

03 ⑯ 林金獅

04 ⑰ 林金彪

05 ⑱ 林金連

06 ⑲ 林靖紋

07 0000000000000000

08 ⑳ 林彬

09 0000000000000000

10 ㉑ 林文榮

11 ㉒ 林春日

12 ㉓ 林珮玲

13 受告知人 彰化縣彰化區漁會

14 0000000000000000

15 法定代理人 林明壽

16 受告知人 中租迪和股份有限公司

17 0000000000000000

18 法定代理人 陳鳳龍

19 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年7月30日言
20 詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

- 22 一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，應予分割
23 如附圖三即彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年4月11
24 日二土測字第643號土地複丈成果圖（被告林文樹方案）所
25 示，並按圖內編號、面積等分配表分配（其中編號15分配林
26 清山部分，更正由被告林家輝取得；編號26、27部分，由兩
27 造按原應有部分比例保持共有）。
- 28 二、兩造應依附表二各共有人應受補償金額配賦表所示金額互為
29 找補（其中林清山部分，由被告林家輝受補償）。
- 30 三、訴訟費用由兩造按附表一「應有部分欄」所示比例負擔（其
31 中林清山部分，由被告林家輝負擔）。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款定有明文。本件分割共有物事件對於共有人全體須合一確定，經查：登記共有人林清山於起訴前之民國109年3月26日死亡，有林清山之繼承系統表、除戶謄本及繼承人之戶籍謄本在卷可參（本院卷一第55-57頁）。原告起訴時誤將林清山列為被告，經原告於111年4月24日具狀撤回對林清山之訴訟，並追加林清山之繼承人林家輝為被告（本院卷一第47-51頁），核與前開規定並無不合，應予准許。

貳、按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響。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。民法第824之1條第2項定有明文。查彰化縣○○鄉○○段000地號土地，經被告林鈞志將其權利範圍32分之1，設定抵押權予彰化縣彰化區漁會；經被告林金彪、林金連分別將其應有部分各800分之29設定抵押權予中租迪和股份有限公司，有系爭土地登記謄本附卷足憑（本院卷一第31-33頁），原告聲請對抵押權人告知訴訟（本院卷一第13-15頁），經本院通知後（見本院回證卷），彰化縣彰化區漁會、中租迪和股份有限公司均未參加訴訟，上開抵押權自應依上開規定處理。

參、本件除被告林再崑、洪心婁、林文鉗、林文樹、林其堂外，其餘被告均受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體方面：

壹、原告主張：

01 一、彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積7718.48平方公尺，
02 使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，下稱系爭
03 土地）為兩造共有，應有部分詳如附表一所示。兩造間就系
04 爭土地並無法令禁止分割或因物之使用目的而有不能分割之
05 情事，且兩造亦未訂立不分割協議或期限，因兩造不能達成
06 協議分割，爰依民法第823條第1項規定提起本訴訟請求分割
07 共有物。關於分割方法，請求依附圖二即彰化縣二林地政事
08 務所收件日期文號112年5月24日二土測字第1034號土地複丈
09 成果圖（下稱原告乙方案）所示方法分割，並依石亦隆不動
10 產估價師事務所鑑定報告（下稱石亦隆估價報告）互為找補
11 等語。

12 二、並聲明：

13 (一)、兩造共有系爭土地請准依原告主張之方法分割。

14 (二)、訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

15 貳、被告答辯：

16 一、林文樹：不同意原告乙方案，請依附圖三即彰化縣二林地政
17 事務所收件日期文號113年4月11日二土測字第643號土地複
18 丈成果圖（下稱被告林文樹方案）所示方法分割，並依石亦
19 隆估價報告互為找補等語。

20 二、林再崑：同意依被告林文樹方案分割，並依石亦隆估價報告
21 互為找補等語。

22 三、洪心嫻：同意依原告乙方案分割。

23 四、林文鉗：同意依被告林文樹方案分割。

24 五、林文靖未於最後言詞辯論期日到場，前曾到庭稱：不同意依
25 原告乙方案分割。

26 六、林其堂：同意依原告乙方案分割。

27 七、林志龍未於最後言詞辯論期日到場，前曾到庭稱：同意依原
28 告乙方案分割。

29 八、林珮玲未於最後言詞辯論期日到場，前曾到庭稱：不同意依
30 原告乙方案分割。

31 九、其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明

01 或陳述。

02 參、本院之判斷：

03 一、按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
04 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
05 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
06 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
07 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
08 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
09 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
10 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
11 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
12 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
13 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
14 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
15 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。查系
16 爭土地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一所示，且系
17 爭土地，使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地，
18 有兩造不爭之地籍圖謄本、土地登記謄本等件附卷可憑（本
19 院卷一第35、349-363頁）；又系爭土地，並無不能分割之
20 情形，兩造亦無不能分割之約定，復不能以協議定分割之方
21 法，均為兩造所是認，則原告請求法院判決分割，自無不
22 合，應予准許。

23 二、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
24 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
25 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
26 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
27 年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審
28 酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有
29 無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之
30 考量，以求得最合理之分割方法。經查：

31 (一)、系爭土地地形略呈三角形，北側臨功湖路王功段、南臨功湖

01 路王功段417巷道，系爭土地上多為共有人佔有之建物，部
02 分為空地，有原告提供之照片在卷可稽（本院卷一第139
03 頁），且經本院囑託彰化縣二林地政事務所會同兩造到場履
04 勘測量，有本院勘驗筆錄、現場照片及附圖一即彰化縣二林
05 地政事務所收件日期文號111年4月8日二土測字第642號土地
06 複丈成果圖（現況測量圖）附卷可參（本院卷一第155-16
07 7、173頁），兩造對此亦不爭執，自屬真實。

08 (二)、系爭土地上現有部分建物仍供部分共有人使用，業據前述，
09 且原告主張之乙方案及被告林文樹方案，均屬原物分割方
10 案，是應採原物分割為適宜。有關分割方法，本院酌以：原
11 告乙方案與被告林文樹方案，除被告林金連、林鈞志、林文
12 鉗、林文樹等4人之面積有所差異外，不論採何方案分割，
13 對於其他共有人而言均無差異，而受影響之共有人中林文鉗
14 同意依被告林文樹方案分割，林金連、林鈞志均未表示意
15 見，另被告林再崑亦表示同意依被告林文樹方案分割，是應
16 採被告林文樹方案分割為佳。又依原告乙方案或被告林文樹
17 方案分割，均會造成部分共有人分割後之土地面積不足應有
18 部分，原告與被告林文樹亦主張就分配土地不足應有部分或
19 價值差異，依本院囑託之石亦隆不動產估價師事務所估價報
20 告互相找補，然原告乙方案之比較標的價格日期為110年，
21 有低估土地價值之情形之虞，而被告林文樹方案之比較標的
22 是以最近1年內成交為原則，較能反應適當合理之土地價
23 值，是被告林文樹方案相較原告乙方案之價結果應較符合實
24 際情況，應係目前相對完整且最符合共有人利益之分割方
25 案。是本院斟酌上情及兩造使用土地現狀、系爭房地之經濟
26 效益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，應認系爭土地應
27 採被告林文樹方案分割為屬合理可採。爰判決如主文第二項
28 所示。

29 (三)、又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
30 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故
31 以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以

其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，而共有物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65號、95年度台上字第2249號民事判決意旨參照）。查系爭土地經分割，兩造分別取得之土地，臨路情況及位置各有不同，其價值自有差異，且分配取得之面積與原應有部分面積並非全然等同，自應互為找補。經本院將被告林文樹方案囑託石亦隆不動產估價師事務所鑑定各共有人分得土地位置，以目前市價情形，其各自價值及各應找補金額多少？經該所以113年7月10日隆彰訟字第1130507號函覆並檢送估價報告書在卷可稽（本院卷一第491頁）。本院酌以上開估價報告書乃該事務所，依不動產估價技術規則，運用比較法、土地開發分析法（石亦隆估價報告第33頁），派員實地訪查交易、收益及成本資訊，調查鄰近地價，並根據當地里鄰環境、交通情況、公共設施、使用現況、經濟發展及房地產交易現況等因素，而推定系爭土地各區位之價值作成鑑定報告（詳見石亦隆估價報告），並說明兩造分割後所取得土地價值及互為找補金額，核屬客觀可採。因本件應採被告林文樹方案分割，已見前述，爰審酌上開鑑定意見，認如附表一所示之共有人間應按附表二各共有人應受補償金額配賦表互為金錢找補。爰判決如主文第三項所示。

三、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，乃為

01 伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由一造負擔全部訴訟
02 費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方
03 屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第四項所示。

04 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經本院
05 審酌後，均與本案之判斷不生影響，自勿庸一一審酌論列，
06 併此敘明。

07 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

08 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日

09 民事第三庭 法官 洪堯讚

10 一、上為正本係照原本作成。

11 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
12 （須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴
13 者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
15 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第44
16 1條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

17 中 華 民 國 113 年 8 月 27 日

18 書記官 李盈菽

19 附表一：共有人應有部分比例

編號	起訴時 登記共有人	應有部分	備註 (所有權異動、承受訴訟、 承當訴訟等情形)
1	林再崑	16分之1	
2	林清泉	32分之1	
3	洪心嫻	4分之1	
4	林文鉗	32分之1	
5	林文靖	32分之1	
6	林文樹	32分之1	
7	林清同	48分之1	
8	林清山 (已歿)	48分之1	一、經林家輝於112年2月1日 辦妥繼承登記(本院卷

			第359頁)。 二、由林家輝負擔此部分訴訟費用。
9	林清派	48分之1	
10	林文仕	96分之2	
11	林文都	96分之4	
12	林鈞志	32分之1	
13	林其堂	32分之1	
14	林志龍	16分之1	
15	林佳瑩	32分之1	
16	黃清淇	32分之1	
17	林金獅	800分之42	
18	林金彪	800分之29	
19	林金連	800分之29	
20	林靖紋	32分之1	
21	林彬	48分之1	
22	林文榮	48分之1	
23	林春日	48分之1	
24	林珮玲	32分之1	
抵押權人： 1、彰化縣彰化區漁會：債務人為林鈞志。 2、中租迪和股份有限公司：債務人為林金彪、林金連。			

附表二：各共有人應受補償金額配賦表（單位：元）

應補償人 受補償人	洪心堃	林金獅	林金彪	林金連	林文樹	林鈞志	黃清淇	林清派	林其堂	林志龍	受補償金 合計
林文靖	17,664	14,281	10,856	3,562	666	8,642	6,209	1,761	14,170	58,367	136,178
林珮玲	17,721	14,327	10,891	3,573	668	8,670	6,229	1,767	14,216	58,554	136,616
林文鉗	13,132	10,619	8,071	2,648	495	6,425	4,616	1,310	10,535	43,394	101,245
林文仕	15,163	12,260	9,319	3,057	572	7,418	5,330	1,512	12,164	50,103	116,898
林文都	29,199	23,608	17,946	5,887	1,100	14,285	10,265	2,912	23,424	96,482	225,108
林家輝	3,384	2,736	2,080	682	128	1,656	1,190	338	2,715	11,183	26,092
林清同	3,412	2,759	2,098	688	129	1,669	1,199	340	2,737	11,275	26,306
林再崑	77,606	62,746	47,697	15,649	2,925	37,968	27,281	7,738	62,260	256,437	598,307
林清泉	24,495	19,804	15,054	4,939	923	11,984	8,610	2,443	19,651	80,939	188,842

(續上頁)

01

林彬	16,997	13,742	10,446	3,427	641	8,315	5,975	1,695	13,635	56,162	131,035
林文榮	6,225	5,033	3,826	1,255	235	3,046	2,188	621	4,995	20,570	47,994
林春日	4,039	3,266	2,482	814	152	1,976	1,420	403	3,240	13,346	31,138
林靖紋	83,079	67,171	51,060	16,752	3,131	40,646	29,204	8,285	66,649	274,523	640,500
林佳瑩	1,401	1,133	861	283	53	685	493	140	1,124	4,630	10,803
應補償金合計	313,517	253,485	192,687	63,216	11,818	153,385	110,209	31,265	251,515	1,035,965	2,417,062
備註：林清山已歿，由繼承人即被告林家輝受補償。											

02 附圖一（現況測量圖）：彰化縣二林地政事務所收件日期文號11
03 1年4月8日二土測字第642號土地複丈成果圖。

04 附圖二（原告乙方案）：彰化縣二林地政事務所收件日期文號11
05 2年5月24日二土測字第1034號土地複丈成果圖（其中編號乙15分
06 配林清山部分，更正由被告林家輝取得；編號乙26、乙27部分，
07 由兩造按原應有部分比例保持共有）。

08 附圖三（被告林文樹方案）：彰化縣二林地政事務所收件日期文
09 號113年4月11日二土測字第643號土地複丈成果圖（其中編號15
10 分配林清山部分，更正由被告林家輝取得；編號26、27部分，由
11 兩造按原應有部分比例保持共有）