

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第446號

原告 亞炘建設股份有限公司

法定代理人 徐平圳

訴訟代理人 林世祿律師

被告① 巫梗

② 巫純儀

③ 巫佩如

④ 巫嘉穎

上 四 人

訴訟代理人 魏光玄律師

複 代理人 邱泓運律師

被告⑤ 巫西章

⑥ 陳來有

⑦ 徐唯峰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○000○000○000○000○000地號土地，應予合併分割如附圖一即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號111年8月4日溪測土字第1281號土地複丈成果圖所示，並按圖內區塊、面積、所有權人等分配表，由兩造分配取得單獨所有或維持共有。

兩造應按附表二各共有人應受補償金額配賦表所示金額互為找補。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔」欄所示比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

壹、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於

01 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
02 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三  
03 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。又確定判決，除當  
04 事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力。  
05 民事訴訟法第254條第1項、第2項、第401條第1項分別定有  
06 明文。查於訴訟繫屬中，被告巫西章將903、904、905、90  
07 6、907地號土地及同段908地號土地（鄉村區乙種建築用  
08 地，下稱908地號土地，以上6筆土地合稱系爭土地）全部應  
09 有部分移轉登記予原告（見華聲科技不動產估價師事務所報  
10 告書所附地籍謄本），因彼二人為訴訟上對立之關係，是本  
11 件仍應以巫西章為被告，惟依前開規定，對其判決效力及於  
12 受移轉人即原告。

13 貳、本件除被告巫梗、巫純儀、巫佩如、巫嘉穎（下合稱被告巫  
14 梗等4人）外，其餘被告均受合法通知，未於最後言詞辯論  
15 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原  
16 告聲請，由其一造辯論而為判決。

17 乙、實體方面：

18 壹、原告主張：

19 一、系爭土地為兩造共有，應有部分詳如附表一所示。兩造間就  
20 系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  
21 之情事，且兩造亦未訂立不分割協議或期限，因兩造不能達  
22 成協議分割，爰依民法第823條第1項規定提起本訴訟請求分  
23 割共有物。又系爭土地於原告起訴時共有人均相同，且系爭  
24 土地地界相鄰、均為鄉村區乙種建築用地，爰請求合併分  
25 割。關於分割方法，同意按被告巫梗等4人所提如附圖一即  
26 彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號111年8月4日溪測土字  
27 第1281號土地複丈成果圖所示方案（下稱被告巫梗等4人方  
28 案）分割，並依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲估  
29 價師事務所）出具之報告書為金錢找補等語。

30 二、並聲明：兩造共有系爭土地請准依原告主張之方法（按同被  
31 告巫梗等4人方案）分割。

01 貳、被告答辯：

02 一、被告巫梗等4人：請求依被告巫梗等4人方案分割，並同意依  
03 華聲估價師事務所報告書為金錢找補等語。

04 二、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  
05 或陳述。

06 參、本院之判斷：

07 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  
08 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與  
09 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行  
10 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效  
11 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命  
12 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物  
13 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物  
14 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；  
15 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分  
16 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，  
17 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為  
18 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一  
19 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。查系  
20 爭土地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一所示，又系  
21 爭土地，並無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，  
22 復不能以協議定分割之方法等情，均為原告及被告巫梗等人  
23 所是認（本院卷第366頁），其餘被告未到庭表示意見或提  
24 出書狀爭執，則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准  
25 許。

26 二、次按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得  
27 求合併分割，民法第824條第5項定有明文。又土地因合併申  
28 請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地  
29 為限，地籍測量實施規則第192條、第193條、第224條及第2  
30 25條所稱之使用性質於都市土地指使用分區，於非都市土地  
31 指使用分區及編定之使用地類別，地籍測量實施規則第224

01 條、第225條之1條亦定有明文。查系爭土地於原告起訴時共  
02 有人均相同（均為原告、被告巫梗、巫佩如、巫嘉穎、巫西  
03 章、陳來有、徐唯峰），且系爭土地地界相鄰，使用分區、  
04 使用地類別均為鄉村區、乙種建築用地等情，有土地登記謄  
05 本及地籍圖謄本在卷可稽（本院卷第87-111頁），本件被告  
06 巫梗等4人亦同意合併分割，其餘被告則未到庭表示意見或  
07 提出書狀爭執，為求發揮土地之最大經濟效益，本院亦認系  
08 爭土地以合併分割為宜，是原告主張系爭土地合併分割，洵  
09 屬有據。

10 三、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方  
11 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全  
12 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，  
13 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93  
14 年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審  
15 酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有  
16 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  
17 考量，以求得最合理之分割方法。經查：

18 (一)、系爭土地北鄰忠孝路，東臨和平路77巷，系爭土地上有數棟  
19 建物，由部分共有人占有使用中，其中906地號土地上如附  
20 圖二即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號111年5月20日溪  
21 測土字第850號土地複丈成果圖（下稱附圖二）編號A之建  
22 物為磚造平房，所有人不詳，907地號土地上之建物（附圖  
23 二編號B）為2樓半加強磚造建物，由巫梗所使用，908地號  
24 土地上之建物（附圖二編號C）為水泥磚造平房，由被告巫  
25 嘉穎、巫佩如所使用，903、904地號土地上之建物（附圖二  
26 編號D）為磚造平房，由巫西章所使用，其餘為雜草空地等  
27 事實，有原告提供之照片及示意圖在卷可稽（本院卷第113-  
28 141頁），且經本院囑託彰化縣溪湖地政事務所會同到場履  
29 勘測量無訛，有本院勘驗筆錄、現場略圖、現場照片及現況  
30 勘測圖附卷可參（本院卷第241-253、259頁），原告及被告  
31 巫梗等4人對此並無爭執（本院卷第366頁），其餘被告亦未

01 到庭表示意見或提出書狀爭執，堪信上情屬實。

02 (二)、系爭土地上尚有部分建物為共有人所使用，業據前述，且原  
03 告同意之被告巫梗等4人方案為原物分割方案，是應採原物  
04 分割為適宜。有關分割方法，本院酌以：被告巫梗等4人方  
05 案為原告所同意，且依該方案分割，各共有人分得之位置方  
06 正，並留有道路供各共有人通行至公路（附圖一區塊I），  
07 是該方案實已顧及各共有人之利益。至該方案雖造成各共有  
08 人所受分配土地之價值不均，但原告及被告巫梗等4人亦主  
09 張就土地價值差異，願依本院囑託之華聲估價師事務所出具  
10 之報告書互相找補，故被告巫梗等4人方案應係目前相對完  
11 整且最符合共有人利益之分割方案。本院斟酌上情及兩造使  
12 用土地現狀、系爭土地之經濟效益，並兼顧兩造之最佳利益  
13 及公平原則，應認系爭土地採被告巫梗等4人方案分割為屬  
14 合理可採。爰判決如主文第一項所示。

15 (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  
16 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故  
17 以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以  
18 其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金  
19 額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，而共有物原物分  
20 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  
21 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  
22 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  
23 短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共  
24 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  
25 號、95年度台上字第2249號判決意旨參照）。查系爭土地經  
26 依被告巫梗等4人方案分割，兩造分別取得之土地，臨路情  
27 況及位置各有不同，其價值自有差異，自應互為找補。經本  
28 院將該方案囑託華聲估價師事務所鑑定各共有人分得土地位  
29 置，各應找補金額多少？經該所以111年11月24日華估字第8  
30 3042函覆並檢送估價報告書在卷可稽（本院卷第339頁）。  
31 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，派員實地勘察系爭土地現況、交易、收益及成本資訊，並根據自然、政策、經濟、區域概況、近鄰地區土地及建物利用情況、公共設施概況、交通運輸概況、未來發展趨勢、土地個別條件、土地使用分區管制規定或其他管制事項、土地利用狀況、公共設施便利性、最有效使用分析等因素，而推估系爭土地之價值作成鑑定報告（詳見估價報告書），並說明各共有人分割後所取得土地價值及應互相找補之金額，核屬客觀可採。因本件應採被告巫梗等4人方案分割，已見前述，爰審酌上開鑑定意見，認兩造應按附表二各共有人應受補償金額配賦表金錢相互找補，爰判決如主文第二項所示。

四、末按因共有物分割、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，乃為伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第三項所示。

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

伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 112 年 2 月 7 日  
民事第三庭 法 官 洪堯讚

一、上為正本係照原本作成。

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（須按他造當事人之人數附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

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，

及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由（民事訴訟法第441條第1項第3款、第4款），提出於第一審法院。

中 華 民 國 112 年 2 月 7 日

書記官 李盈菽

附表一：共有人應有部分比例暨訴訟費用負擔比例

| 編號 | 共有人        | 應有部分                    |          | 訴訟費用負擔      | 備註                              |
|----|------------|-------------------------|----------|-------------|---------------------------------|
|    |            | 903、904、905、906、907地號土地 | 908地號土地  |             |                                 |
| 1  | 亞圻建設股份有限公司 | 304/1152                | 304/1152 | 6940/26301  |                                 |
| 2  | 巫梗         | 106/768                 | 106/768  | 3630/26301  |                                 |
| 3  | 巫純儀        | 252/768                 | 無        | 7446/26301  |                                 |
| 4  | 巫佩如        | 53/768                  | 305/768  | 2999/26301  |                                 |
| 5  | 巫嘉穎        | 53/768                  | 53/768   | 1815//26301 |                                 |
| 6  | 巫西章        | 76/1152                 | 76/1152  | 1735/26301  | 巫西章於訴訟繫屬中將所有土地應有部分移轉予亞圻建設股份有限公司 |
| 7  | 陳來有        | 38/1152                 | 38/1152  | 868/26301   |                                 |
| 8  | 徐唯峰        | 38/1152                 | 38/1152  | 868/26301   |                                 |

附表二：各共有人應受補償金額配賦表（單位：新臺幣元）

| 應補償人<br>應受補償人             | 巫嘉穎<br>(+) | 巫佩如<br>(+) | 巫純儀<br>(+) | 合計      |
|---------------------------|------------|------------|------------|---------|
| 巫梗(-)                     | 2萬6765     | 4萬4225     | 4萬6376     | 11萬7366 |
| 亞圻建設股份有限公司(含受巫西章移轉之部分)(-) | 3萬3052     | 5萬4614     | 5萬7270     | 14萬4936 |
| 陳來有(-)                    | 3269       | 5400       | 5664       | 1萬4333  |
| 徐唯峰(-)                    | 158        | 261        | 274        | 693     |
| 合計                        | 6萬3244     | 10萬4500    | 10萬9584    | 27萬7328 |
| 備註：(+)表示應補償；(-)表示應受補償。    |            |            |            |         |

- 01 附圖一：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號111年8月4日溪測  
02 土字第1281號土地複丈成果圖（備註：圖內分配表區塊A、D均  
03 由所有權人巫嘉穎、巫佩如按12044/31945及19901/31945之比例  
04 維持共有；區塊I由兩造按附表一「訴訟費用負擔」所示之比例  
05 維持共有）。
- 06 附圖二（現況勘測圖）：彰化縣溪湖地政事務所111年5月20日溪  
07 測土字第850號土地複丈成果圖。