

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第47號

原告 民大建設有限公司

法定代理人 楊明源

訴訟代理人 施廷勳律師

複代理人 張幸茵律師

被告 陳昭迎

訴訟代理人 陳正坤

被告 陳昭東

沈泉源

鄭雅勛

蔡紹明

上二人共同

訴訟代理人 沈踴志

被告 王銀沛

訴訟代理人 吳哲維

被告 陳重安

兼上一人

訴訟代理人 陳重華

被告 沈永麒

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○地號土地，分割方法

如附圖二（即彰化縣彰化地政事務所民國一一一年六月十七日彰
土測字第一四四六號土地複丈成果圖）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。

兩造應依附表二-1所示金額，互為補償。

訴訟費用由兩造按附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

被告陳昭迎、鄭雅勛、蔡紹明均受合法通知，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
依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段○○000地號、面積2,905.42平方公
尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部
分如附表一所示。兩造就系爭土地未訂有不分割之契約或約
定不分割之期限，然就分割方法未能達成協議，爰依民法第
823條第1項、第824條第2項規定，裁判分割系爭土地。

(二)原告所提如附圖二所示方案（下稱甲案），使共有人分得坵
塊地形方正，有利於全體共有人，亦獲得過半共有人同意，
至於迴車道上方道路為6米寬但下方道路縮減為5米寬，係為
保留被告沈泉源之倉庫而規劃。原告係為使被告完整分得1
筆土地，始自行退讓取得分成2筆土地。然被告沈永麒所提
如附圖三所示方案（下稱乙案），卻使原告、王銀沛均分得
2筆土地，且被告王銀沛欲分得與原告相毗鄰土地，日後可
共同開發，乙案卻使其等取得不相連之坵塊，犧牲土地完整
性，並減損土地利用價值及經濟效益。又兩造所提方案就被
告陳昭東分配位置固然相同，然相鄰土地所有權人不同，亦
影響到日後合併開發利用等事項。另被告沈永麒自願分配編
號G建物占用土地，卻又以此為由，要求他共有人補償其金
錢，並不合理，故請求依甲案分割。就各共有人未能按其等
應有部分取得土地，及分配土地價值不相當者，併考量沈永

01 麒取得土地坐落他人共有建物等因素，依附表二-1所示金額
02 互為找補等語，並聲明：如主文第1、2項所示。

03 二、被告部分：

04 (一)被告陳昭東、沈泉源均陳稱：同意依甲案分割，並依附表
05 二-1所示金額找補等語。

06 (二)被告王銀沛陳稱：希望採甲案分割，使伊與原告得合作開發
07 土地，並依附表二-1所示金額找補等語。

08 (三)被告沈永麒陳稱：附圖一編號G部分建物（下稱G建物）係伊
09 曾祖父沈虎斑於民國11年間日據時期興建，由伊祖父沈鉢分
10 配與伊父親沈昭錦及其配偶等親屬居住使用迄今，現由伊繼
11 承；另被告陳重華所有建物位在系爭土地北側。為使土地及
12 其上建物所有權歸屬同一人，故提出乙案，將編號A部分土
13 地分配與陳重華、編號H2部分土地分配與被告沈永麒。G建
14 物雖因此有退縮，但可由相鄰無人使用之附圖一編號H部分
15 建物回補，僅建物形狀稍有改變、原建物面積並未減少，其
16 建物功能仍可維持，以保留對歷代祖先之情感，亦可避免將
17 來受拆屋還地之訴訟，甚至付出處理地上物數十萬元之取得
18 土地隱藏成本或高額之異地重建費用。另依甲案分配情形，
19 將原告取得土地分為兩坵塊。而原告及被告王銀沛係外來
20 人，對系爭土地並無感情，其等亦能分得地形方正坵塊，可
21 為透天厝建築基地。況原告為土地開發企業，有其企業社會
22 責任，從金墩街69巷最內側開發，對全體共有人及該巷住戶
23 最為有利，堪稱對各共有人地利均分之兩全方法。再者，甲
24 案迴車道下方道路僅5米寬，對於分得該部分土地之共有人
25 並不公平，故應依乙案分割，並按附表三-1所示金額找補等
26 語。

27 (四)被告陳重安、陳重華均陳稱：希望依乙案分割，其所有建物
28 固毋庸保留，然欲取得鄰近金墩街69巷口位置，且其等使用
29 建物本即坐落該處，另對鑑價結果無意見等語。

30 (五)被告陳昭迎、鄭雅勛、蔡紹明陳稱：同意上開二方案之分配
31 位置等語。

01 三、得心證之理由：

02 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
03 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
04 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共
05 有，應有部分比例如附表一所示，其等間並無不得分割之約
06 定，亦無因物之使用目的不能分割情形等事實，業據原告提
07 出系爭土地之土地登記第三類及地籍圖謄本各1份（見本院
08 卷第17至23頁）為證，且為被告所不爭執。然兩造就分割方
09 法無法達成協議，則原告依首開規定，請求裁判分割共有土
10 地，自屬有據。

11 (二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法，不
12 能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於
13 各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不
14 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配
15 時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分
16 仍維持共有，民法第824條第1項、第2項第1款前段、第3
17 項、第4項定有明文。又法院裁判分割共有物，應斟酌共有
18 人之應有部分比例、各共有人之意願、土地之價值、現有使
19 用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地
20 能否為適當之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因
21 素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分割。經查：

22 1. 查系爭土地面積為2,905.42平方公尺，為鄉村區乙種建築用
23 地，呈長方形，南北向長於東西向，此有上開土地登記第三
24 類謄本及地籍圖謄本在卷可參（見本院卷第17至23頁）。又
25 系爭土地經由南北向之3米寬金墩街69巷出入，其上北側坐
26 落三合院平房，據被告陳昭迦陳稱係其祖父於百餘年前興
27 建，除設置陳姓及沈姓家族公廳外，部分房間由被告陳重
28 華、鄭雅勛、蔡紹明、陳昭迦、沈泉源及沈永麒各自使用；
29 南側坐落被告沈泉源所有鐵皮屋頂磚造平房（除兩造表明無
30 庸保留不予測量之建物外，其餘建物坐落位置、面積及使用
31 人，詳如附圖一所示），上開建物均未辦理保存登記等情，

01 有原告所提現場簡圖1紙可參（見本院卷第43頁），復經本
02 院會同彰化縣彰化地政事務所測量人員至現場履勘屬實，此
03 有本院勘驗筆錄、現場簡圖、現場照片及彰化縣彰化地政事
04 務所111年1月28日彰土測字第253號土地複丈成果圖1紙（即
05 本判決附圖一，見本院卷第79至87、101頁）在卷可參。本
06 件原告請求原物分割，被告對此亦均未爭執，而系爭土地依
07 原物分割，並無困難，應准許之。

08 2. 查甲案及乙案均在系爭土地中央劃設6公尺寬私設道路，以
09 對外通行至北側之金墩街69巷，並依建築技術規則規定設置
10 迴車道，另為使沈泉源分得其所有建物坐落基地，故迴車道
11 南側道路縮減為5公尺寬。共有人各自取得私設道路兩側土
12 地，且分割後各筆土地形狀尚稱方正，均足供建築使用。又
13 沈泉源取得編號F部分土地，得完整保留其所有建物。兩案
14 就陳昭迦、陳昭東、沈泉源、鄭雅勛、蔡紹明分配位置均相
15 同，至原告及王銀沛、陳重安、陳重華、沈永麒取得土地位
16 置及筆數則相異。本院審酌原告所提甲案，僅原告取得2筆
17 不相鄰土地，以使其餘共有人均分得1筆土地，俾益使用，
18 對多數共有人較屬有利。然乙案違反王銀沛之意願，使王銀
19 沛、陳重華均分配2筆不相鄰土地，減損分割後土地利用價
20 值及經濟效益，難謂公允適當。

21 3. 沈永麒雖辯稱，乙案係為保留其所有G建物及陳重華所使用
22 建物，故由其取得編號H2部分土地、陳重華取得編號A及G2
23 部分土地。然陳重華於本院至現場履勘時，業已表明不保留
24 其使用地上建物，無庸測量等語（見本院卷第79頁）。況參
25 照附圖一所示建物位置及本院按國土測繪圖資畫面製作之現
26 場簡圖（見本院卷第81頁），沈永麒分配編號H2部分土地僅
27 坐落G建物西側角柱，其餘三側角柱及多數牆面坐落在王銀
28 沛分得編號H1部分土地及私設道路上。而G建物實為三合院
29 內房間構造，日後經共有人拆除無權占用部分建物後，勢將
30 損及建物安全結構，而難以保留該建物。陳重華分配之編號
31 G2部分土地，未坐落任何建物，編號A部分土地則僅坐落少

01 數建物牆面及地板，是採乙案分割，顯然無從保留上開建
02 物。復參以陳昭東、陳昭迎、沈泉源、王銀沛、鄭雅勛、蔡
03 紹明同意依甲案分割。故本院斟酌系爭土地性質為建地、對
04 外交通、分割前之使用狀態、分割後土地之經濟價值、使用
05 效用、多數共有人之意願及利益等一切因素，並兼顧公平之
06 原則，認應採甲案分割為適當。

07 (三)關於金錢補償部分：

- 08 1. 按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
09 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
10 明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
11 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共
12 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金
13 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
14 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
15 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
16 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
17 分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號民事判
18 決意旨參照）。
- 19 2. 依甲案所示方法分割，兩造分得土地之坐落位置、面寬、縱
20 深、土地形狀及臨路狀況等因素各有不同，其土地價值勢必
21 有別，依上開規定，分得土地價值超出其應有部分換算價值
22 者，應補償分得土地價值不足其應有部分換算價值者。經本
23 院囑託駿豐估價師事務所鑑定系爭土地分割前兩造依應有部
24 分共有系爭土地之價值，及兩造依甲案取得土地之價值，該
25 事務所針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別
26 因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況
27 下，採用比較法及收益法等二種估價方法決定比準地價格
28 後，以其價格為基礎，按各土地個別因素差異修正後，求得
29 各編號土地價格（即分割後各共有人分得土地價值）。另評
30 估沈永麒未按其意願取得之土地上，坐落與第三人共有建
31 物，遭占用部分收回時程、折現率等條件。依系爭土地總值

求得各共有人分割前應有部分權值後，依其價值差距推算各共有人間的找補金額，而推算出附表二-1所示鑑價結論，有外放上開事務所檔案編號JZ00000000000-A估價報告書及回函1紙（見本院卷第435頁）可稽。本院審酌上開估價報告鑑價程序客觀詳實，比較條件具體明確，應屬可採，準此計算系爭土地價值、各共有人分得土地之權利價值與原應有部分之權利價值增減差額，並以之作為相互間補償金額計算之依據，應符公平。是認兩造就系爭土地應金錢補償之金額，如附表二-1所示。

四、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認本件訴訟費用，應由兩造依應有部分比例分擔較為公允，爰判決由兩造按附表一所示比例負擔訴訟費用。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述，經審酌與判決結果不生影響，爰不另一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 112 年 9 月 18 日
民事第三庭 法 官 鍾孟容

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 112 年 9 月 19 日
書記官 張茂盛

01
02

附表一

編號	共有人姓名	權利範圍	應負擔訴訟費用比例
1	陳昭迎	3/40	3/40
2	陳昭東	3/40	3/40
3	沈泉源	1/8	1/8
4	鄭雅勛	1/16	1/16
5	蔡紹明	1/16	1/16
6	王銀沛	9/40	9/40
7	陳重安	1/16	1/16
8	陳重華	1/16	1/16
6	沈永麒	1/8	1/8
7	民大建設有 限公司	14/112	14/112
合計		1	1

附表二（甲案）

彰化縣彰化地政事務所111年6月17日彰土測字第1446號			
分配位 置編號	分配面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
A	64.29	民大建設有限公司	1/1
B	172.54	陳昭迎	1/1
C	172.54	陳昭東	1/1
D	287.57	沈永麒	1/1
E	143.78	蔡紹明	1/1
F	287.57	沈泉源	1/1
G	223.28	民大建設有限公司	1/1
H	517.62	王銀沛	1/1
I	143.78	鄭雅勛	1/1
J	143.78	陳重安	1/1
K	143.78	陳重華	1/1
L	604.89	兩造	依原持分比例 (如附表一所 示)維持分別共 有,供作道路使 用。
合計	2,905.42		

01
02

附表二-1（甲案各共有人找補金額配賦表）

應給付人 應受補償人	民大建設 有限公司	陳昭迎	陳昭東	蔡紹明	鄭雅勛	陳重安
沈永麒	51,612元	35,883元	35,883元	11,449元	29,862元	11,447元
沈泉源	34,759元	24,166元	24,166元	7,710元	20,111元	7,710
王銀沛	17,113元	11,898元	11,898元	3,796元	9,901元	3,795元
陳重華	17,419元	12,110元	12,110元	3,864元	10,079元	3,867元

附表三(被告沈永麒分割方案)

彰化縣彰化地政事務所111年10月21日彰土測字第2567號			
分配位 置編號	分配面積 (平方公尺)	所有權人	權利範圍
A	64.29	陳重華	1/1
B	172.54	陳昭迎	1/1
C	172.54	陳昭東	1/1
D	287.57	王銀沛	1/1
E	143.78	蔡紹明	1/1
F	287.57	沈泉源	1/1
G1	143.78	陳重安	1/1
G2	79.49	陳重華	1/1
H1	230.05	王銀沛	1/1
H2	287.57	沈永麒	1/1
I	143.78	鄭雅勛	1/1
J	143.79	民大建設有限公司	1/1
K	143.78	民大建設有限公司	1/1
L	604.89	兩造	依原持分比例 (如附表一所 示)維持分別共 有,供作道路使 用。
合計	2,905.42		

附表三-1（乙案各共有人找補金額配賦表）

應給付人 應受補償人	民大建設 有限公司	蔡紹明	沈泉源	鄭雅勛	陳重安
陳昭迎	34,486元	29,928元	9,033元	42,653元	55,379元
陳昭東	34,486元	29,928元	9,033元	42,653元	55,379元
沈永麒	5,409元	4,694元	1,417元	6,690元	8,687元
王銀沛	35,217元	30,561元	9,224元	43,557元	56,551元
陳重華	7,293元	6,328元	1,909元	9,020元	11,711元