

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1294號

原告 陳世霖

訴訟代理人 楊振裕律師

複代理人 鄭絜伊律師

被告① 陳煌記

訴訟代理人 陳佑俊

被告② 陳建伸

③ 陳中發(即陳中集之繼承人)

④ 陳阿滿(兼陳中集之繼承人)

⑤ 陳麗珍(兼陳中集之繼承人)

⑥ 陳麗真(兼陳中集之繼承人)

被告⑦兼上一人

特別代理人 陳中歷(兼陳中集之繼承人)

被告⑧ 李昱弘

上一人

訴訟代理人 陳美月

受告知人 邱程裕

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，應予分割如附圖三即彰化縣和美地政事務所收件日期文號113年12月30日和土測字第1996號土地複丈成果圖（被告李昱弘乙方

01 案)所示，並按附表二分配表分配。

02 二、兩造應依附表三各共有人應受補償金額配賦表所示金額互為

03 找補。

04 三、訴訟費用由兩造按附表一應有部分所示比例負擔。

05 事實及理由

06 甲、程序方面：

07 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

08 基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追

09 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第

10 255條第1項第2款、第5款定有明文。本件分割共有物事件對

11 於共有人全體須合一確定。登記共有人陳中集於起訴前之民

12 國107年3月18日死亡，繼承人為陳中發、陳中歷、陳阿滿、

13 陳麗珍、陳麗真等5人（下稱陳中發等5人），有陳中集之除

14 戶謄本及繼承人之戶籍謄本、繼承系統表、家事事件公告查

15 詢結果在卷可參（本院卷第61-77、81、83頁）。原告於113

16 年1月22日具狀撤回對陳中集之起訴，並追加陳中發為被告

17 （本院卷第43頁），核與前開規定並無不合，應予准許。

18 貳、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於

19 訴訟無影響。民事訴訟法第254條第1項定有明文。被告陳中

20 歷之應有部分18分之1，於訴訟繫屬後，由原告拍賣取得，

21 並辦妥所有權移轉登記（本院卷第331頁）。本件仍應以陳

22 中歷為被告，然實體上應由原告取得分割後之權利義務。

23 參、被告陳麗真於90年2月26日經法院宣告禁治產，由陳林玉霜

24 監護，惟陳林玉霜已於98年12月2日死亡，嗣經原告為陳麗

25 真選任特別代理人，本院已於113年6月27日裁定陳中歷於本

26 件分割共有物事件中，為陳麗真之特別代理人，有陳麗真、

27 陳林玉霜之戶籍謄本、選任特別代理人裁定在卷可參（本院

28 卷第65、71、193-194頁）。

29 肆、按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響。

30 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

31 之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分

01 割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第82
02 4之1條第2項定有明文。查彰化縣○○鎮○○段000地號土
03 地，經共有人陳建伸將權利範圍，設定抵押權予邱程裕，有
04 土地登記謄本附卷足憑（本院卷第335頁），原告聲請對抵
05 押權人告知訴訟（本院卷第324頁），邱程裕經本院通知後
06 （參回證卷），未參加訴訟，上開抵押權自應依上開規定處
07 理。

08 伍、本件除被告陳煌記、李昱弘外，其餘被告均受合法通知，無
09 正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第
10 386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判
11 決。

12 乙、實體方面：

13 壹、原告主張：

14 一、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地（面積789.0
15 1平方公尺，使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用
16 地，下稱系爭土地），應有部分詳如附表一所示。兩造間就
17 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
18 之情事，且兩造亦未訂立不分割協議或期限，因兩造不能達
19 成協議分割，爰依民法第823條第1項規定請求裁判分割共有
20 物。關於分割方法，原告主張依附圖二即彰化縣和美地政事
21 務所收件日期文號114年3月28日和土測字第433號土地複丈
22 成果圖所示方法分割（下稱原告乙方案），因原告乙方案大
23 致上按共有人目前使用現況進行分割，有利於多數共有人得
24 繼續使用其上建物，分割後均臨北美路得對外通行，且各共
25 有人分得之面積並無增減，無須鑑價找補等語。

26 二、並聲明：

27 (一)、兩造共有系爭土地請准依原告主張之方法分割。

28 (二)、訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

29 貳、被告答辯：

30 一、李昱弘：不同意原告乙方案，請求系爭土地依附圖三即彰化
31 縣和美地政事務所收件日期文號113年12月30日和土測字第1

01 996號土地複丈成果圖及附表二所示方法分割（下稱李昱弘
02 乙方案），並依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲估
03 價師事務所）鑑定報告互為找補等語。

04 二、陳煌記：伊目前仍在系爭土地上從事耕作，希望按使用位置
05 分配，同意依李昱弘乙方案分割。

06 三、陳建伸：現況圖編號A之建物為伊所有，對於分割方案會了
07 解後再表示意見（嗣於辯論終結後補提出陳報狀表示同意被
08 告李昱弘所提方案，不同意原告所提方案）。

09 四、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
10 或陳述。

11 參、本院之判斷：

12 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
13 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
14 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
15 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
16 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
17 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
18 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
19 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
20 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
21 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
22 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
23 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
24 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。查系
25 爭土地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一所示，有地
26 籍圖謄本、土地登記謄本等件附卷可憑（本院卷第231、329
27 -335頁）；又系爭土地，並無不能分割之情形，兩造亦無不
28 能分割之約定，復不能以協議定分割之方法，均為兩造所是
29 認，則原告請求法院判決分割，自無不合，應予准許。

30 二、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
31 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全

01 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
02 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
03 年度台上字第1797號民事裁判意旨參照）；又按共有物分割
04 應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人
05 間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通
06 盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

07 (一)、系爭土地之通路為彰化縣和美鎮北美路，其上有數棟共有人
08 所有建物，有原告提供之照片、地籍圖資、航照圖在卷可稽
09 （本院卷第19-23、51、53、233-237頁），且經本院囑託彰
10 化縣和美地政事務所會同兩造到場履勘測量，有本院勘驗筆
11 錄、現場照片及附圖一之現況圖即彰化縣和美地政事務所收
12 件日期文號113年2月1日和土測字第159號土地複丈成果圖附
13 卷可參（本院卷第87-95、103頁）。其中現況圖（下同）編
14 號A建物為被告陳建伸所有並居住；編號B建物為被告陳煌
15 記、陳建伸共有；編號CDE建物為被告陳中發等人所有，兩
16 造對此亦不爭執，自屬真實。

17 (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，
18 又系爭土地原物分割並非顯有困難，且原告與被告李昱弘主
19 張之方案，均屬原物分割方案，是應採原物分割為適宜。有
20 關分割方法，本院酌以：原告乙方案與李昱弘乙方案，各共
21 有人分得之土地均得面臨道路，惟原告乙方案：陳煌記所分
22 得之土地被分為兩個區塊，不使其完整使用；又編號乙部
23 分，臨路寬度甚小；且各共有人所分得之位置、臨路寬度均
24 不相同，勢必有價值差異，而原告主張不鑑價找補，難認該
25 方案符合共有人利益。反觀被告李昱弘乙方案：各共有人分
26 得之土地地形方正，且與共有人現使用位置大致相符，並獲
27 得陳建伸等人同意，故本院考量原告乙方案有上開缺失而無
28 可採，而依被告李昱弘乙方案分割，並無不能登記情事，且
29 被告李昱弘亦主張就共有人分割後之土地面積不足應有部分
30 及分配土地之價值差異，依本院囑託之華聲不動產估價師事
31 務所估價報告互相找補，應係目前相對完整且最符合共有人

01 利益之分割方案。是本院斟酌上情及兩造使用土地現狀、系
02 爭房地之經濟效益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，認
03 系爭土地應採被告李昱弘乙方案分割為屬合理適當。爰判決
04 如主文第一項所示。

05 (三)、按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分
06 配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以
07 原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其
08 所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額
09 之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，而共有物原物分割
10 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
11 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
12 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
13 少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有
14 物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65
15 號、95年度台上字第2249號民事裁判意旨參照）。查系爭土
16 地經分割，兩造分別取得之土地，臨路情況及位置各有不
17 同，其價值自有差異，且分配取得之面積與原應有部分面積
18 並非全然等同，自應互為找補。經本院將被告李昱弘乙方
19 案，囑託華聲不動產估價師事務所鑑定各共有人分得土地位
20 置，以目前市價情形，其各自價值及各應找補金額多少？經
21 該所以114年3月13日華估字第83469號、114年4月30日華估
22 字第00000-0號函覆並檢送估價報告書在卷可稽（本院卷第3
23 05、355頁）。本院酌以上開估價報告書乃該事務所，依不
24 動產估價技術規則，運用比較法（估價報告書第18頁），並
25 派員實地訪查交易、收益及成本資訊，調查鄰近地價，並根
26 據當地里鄰環境、交通情況、公共設施、使用現況、經濟發
27 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
28 作成鑑定報告（詳見估價報告書），並說明兩造分割後所取
29 得土地價值及互為找補金額，核屬客觀可採。因本件應採被
30 告李昱弘乙方案分割，已見前述，爰審酌上開鑑定意見，認
31 共有人間應按附表三各共有人應受補償金額配賦表互為金錢

01 找補。爰判決如主文第二項所示。
02 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
03 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
04 訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明文。
05 查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之
06 間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴
07 實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，乃為
08 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
09 費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方
10 屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第三項所示。
11 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
12 審酌後，均與本案之判斷不生影響，自勿庸一一審酌論列，
13 併此敘明。

14 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
16 民事第三庭 法官 洪堯讚

17 一、上為正本係照原本作成。
18 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
19 (須按他造當事人之人數附繕本)，如委任律師提起上訴
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。
21 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，
22 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第44
23 1條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 10 日
25 書記官 李盈菽

26 附表一：共有人應有部分比例
27

編號	起訴時 登記共有人	應有部 分 (起訴時) (本院卷第11-15 頁)	應有部 分 (言詞辯論終結 時) (本院卷第329-33 5頁)	備註 (所有權異動、承受訴 訟、承當訴訟等情形)
1	陳煌記	3分之1	同左	
2	陳建伸	6分之1	同左	

01

3	陳中集(歿)	18分之1	-	一、登記共有人於107年3月18日死亡。 二、已由繼承人即被告陳中發等5人已辦妥繼承登記。 三、此部分訴訟費用由陳中發等5人連帶負擔。
4	陳中歷	18分之1	-	一、已由原告於113年10月9日拍賣取得(本院卷第331頁) 二、此部分訴訟費用由原告負擔。
5	陳阿滿	18分之1	同左	
6	陳麗珍	18分之1	同左	
7	陳麗真	18分之1	同左	
8	李昱弘	18分之1	同左	
9	陳世霖	6分之1	18分之4	一、原告拍賣取得陳中歷之應有部分18分之1(本院卷第331頁)。

02
03

附表二：附圖三（被告李昱弘乙方案）分配表

編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	權利持分	備註
A	263.01	陳煌記	1/1	
B	175.34	陳建伸	1/1	
C	175.34	陳世霖	1/1	
D	43.83	陳中集之繼承人即陳中發、陳中歷、陳阿滿、陳麗珍、陳麗真等5人	共同共有 1/1	

(續上頁)

01

E	43.83	陳阿滿	1/1	
F	43.83	陳麗真	1/1	
G	43.83	陳麗珍	1/1	

02

附表三：各共有人應受補償金額配賦表（新臺幣：元）

03

應補償人	陳煌記	陳建伸	陳世霖	陳中集 繼承人	陳阿滿	合 計
受補償人	(+64,561)	(+1,339,266)	(+43,040)	(+10,590)	(+25,449)	
陳麗真	186	3,855	124	30	73	4,268
(-4,268)						
陳麗珍	186	3,855	124	30	73	4,268
(-4,268)						
李昱弘	64,189	1,331,556	42,792	10,530	25,303	1,474,370
(-1,474,370)						
合 計	64,561	1,339,266	43,040	10,590	25,449	1,482,906
備 註：						
(1)"+"表示分配土地價值大於持分土地價值，應付補償金額。						
(2)"-"表示分配土地價值小於持分土地價值，應受補償金額。						
(3)陳中集繼承人係指陳中歷、陳中發、陳阿滿、陳麗珍、陳麗真等5人，補償金額由其等連帶給付。						

04

附圖一（現況圖）：彰化縣和美地政事務所收件日期文號113年2月1日第159號土地複丈成果圖。

05

06

附圖二（原告乙方案）：彰化縣和美地政事務所收件日期文號114年3月28日和土測字第433號土地複丈成果圖。

07

08

附圖三（被告李昱弘乙方案）：彰化縣和美地政事務所收件日期文號113年12月30日和土測字第1996號土地複丈成果圖（分配表中「註2」、「備註欄第2點」均應刪除；編號D擬分配人應更正為陳中集之繼承人）。

09

10

11