

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第743號

原告 許嘉珮

訴訟代理人 趙惠如律師

複代理人 趙鈺嫻律師

被告 許世春

許桂中

黃來成

黃大湖

黃俊興

黃景皇

黃李秀霞

黃勸元

黃勸貞

上七人共同

訴訟代理人 鄭弘明律師

受告知人 三信商業銀行股份有限公司

法定代理人 廖松岳

訴訟代理人 蘇志賢

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告許世春、許桂中、黃來成、黃大湖、黃李秀霞、黃勸元、黃勸貞等人應協同原告就共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、原登記面積1,250平方公尺，向彰化縣和美地政事務所辦理

01 土地登記面積更正為1,230平方公尺。
02 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000○○000地號土地，合併分割
03 如附圖即彰化縣和美地政事務所收件日期文號民國113年4月23日
04 和土測字第624號、測量日期民國113年5月1日土地複丈成果圖、
05 附表二所示，並依附表三所示金額互為補償。
06 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
07 擔。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、按民事訴訟法第168條固規定，當事人死亡者，訴訟程序在
11 有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其
12 訴訟以前當然停止。惟此規定，於當事人有委任訴訟代理人
13 時不適用，此據同法第173條前段規定甚明。且按當事人於
14 言詞辯論終結後死亡，法院仍得本於其辯論而為裁判並宣示
15 之，此觀民事訴訟法第188條第1項但書規定自明。本件被告
16 黃勸貞（下稱黃勸貞）雖於民國113年10月12日死亡，有死
17 亡證明書為證（見本院卷(二)第195頁）。然本件既經本院於
18 黃勸貞死亡前之113年10月9日言詞辯論終結，黃勸貞亦有委
19 任訴訟代理人，依前開規定，本院自得本於其辯論而為裁
20 判，亦不生黃勸貞之繼承人承受其訴訟以前當然停止之法律
21 效果，合先敘明。

22 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
23 事實同一者，不在此限，；不變更訴訟標的，而補充或更正
24 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟
25 法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。經查：原告
26 起訴時原聲明：原告與被告許世春、許桂中、黃來成、黃大
27 湖、黃俊興、黃景皇、黃李秀霞（下分別稱姓名）共有坐落
28 彰化縣○○鄉○○段000地號、面積990平方公尺土地（下稱
29 系爭411地號土地），請准予分割；原告與許世春、許桂
30 中、黃來成、黃大湖、黃李秀霞、被告黃勸元、黃勸貞（下
31 分別稱姓名，黃來成、黃大湖、黃俊興、黃景皇、黃李秀

01 霞、黃勸貞、黃勸元合稱黃來成等7人) 共有坐落彰化縣○
02 ○鄉○○段000地號、面積1250平方公尺土地(下稱系爭412
03 地號土地，並與系爭411地號土地合稱系爭2筆土地)，請准
04 予分割。嗣於本院審理中因彰化縣和美地政事務所(下稱和
05 美地政) 112年9月27日和地二字第1120004975號函表示系爭
06 412地號土地面積應為1,230平方公尺，而需辦理面積更正
07 (見本院卷(一)第233頁)，嗣於113年2月7日以民事準備狀追
08 加、變更聲明為：許世春、許桂中、黃來成、黃大湖、黃李
09 秀霞、黃勸元、黃勸貞(下和稱許世春等7人) 等人應協同
10 原告就系爭412地號土地、原登記面積1,250平方公尺，向和
11 美地政辦理土地登記面積更正為1,230平方公尺；系爭2筆土
12 地合併分割，並分割為如民事準備狀附圖所示(見本院卷(一)
13 第383-385頁)。嗣於訴訟進行中不主張上開分割方案，同
14 意按黃來成等7人所提之分割方案(下稱黃來成等7人方案，
15 詳後述)，及依附表三互為補償(見本院卷(二)第189-190
16 頁)。經核原告所為追加係基於同一基礎事實，於法並無不
17 合，應予准許；其分割方案之變更，因本件訴訟標的仍為共
18 有物之分割，上開變更僅屬補充或更正法律上之陳述，先予
19 敘明。

20 三、許桂中經合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，
21 經核均無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲
22 請，由其一造辯論而為判決。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張略以：

25 系爭2筆土地共有人、應有部分比例如附表一所示，兩造就
26 系爭2筆土地無不分割之協議，系爭2筆土地亦無依法令或使
27 用目的不能分割之情形，惟共有人未能就系爭2筆土地達成
28 分割協議，茲為促進土地經濟效益，而有起訴請求為裁判分
29 割必要；系爭2筆土地並經各筆土地應有部分過半數共有人
30 同意合併分割，是原告主張按黃來成等7人方案合併分割系
31 爭2筆土地，並按附表三互為補償。又系爭412地號土地登記

面積為1,250平方公尺，與圖簿面積為1,230平方公尺不符，一併請求許世春等7人協同辦理系爭412地號土地面積更正等語。爰依民法第823條、第824條規定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告方面：

(一)被告許世春抗辯略以：其同意系爭2筆土地合併分割，亦同意黃來成等7人方案，並同意按鼎諭不動產估價師事務所（下稱鼎諭估價事務所）不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）鑑定結果（即附表三）互為找補；對系爭412地號土地面積要辦理更正乙事，沒有意見等語。

(二)被告黃來成等7人抗辯略以：其等同意系爭2筆土地合併分割，請求依其等所提如和美地政事務所收件日期文號113年4月23日和土測字第624號、測量日期113年5月1日土地複丈成果圖（下稱附圖）、附表二所示即編號A、面積2平方公尺土地分歸黃來成等7人按附表二分割後應有部分比例共同取得，編號B、面積145平方公尺分歸黃來成單獨取得，編號C、面積267平方公尺土地分歸黃大湖單獨取得，編號D、面積70平方公尺土地分歸黃景皇單獨取得，編號E、面積15平方公尺，編號E1、面積54平方公尺土地分歸黃勸元單獨取得，編號F、面積68平方公尺分歸黃勸貞單獨取得，編號G、面積51平方公尺土地分歸黃來成等7人按附表二分割後應有部分比例共同取得，編號G1、面積78平方公尺土地分歸黃景皇、黃李秀霞、黃勸元、黃勸貞按附表二分割後應有部分比例共同取得，編號H、面積396平方公尺土地分歸黃李秀霞單獨取得，編號I、面積108平方公尺土地分歸黃俊興單獨取得，編號J、面積148平方公尺土地分歸許桂中單獨取得，編號K、面積297平方公尺土地分歸原告單獨取得，編號L、面積148平方公尺土地分歸許世春單獨取得，編號M、面積373平方公尺土地分歸原告、許桂中、許世春按附表二分割後應有部分比例共同取得（即黃來成等7人方案）；其等並同意按系爭估價報告鑑定結果（即附表三）互為找補；其等對系

01 爭412地號土地面積要辦理更正乙事，沒有意見等語。

02 (三)許桂中經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
03 作何聲明或陳述。

04 三、本院之判斷：

05 (一)土地所有權及其面積，以登記為準，登記之面積如與實際測
06 量所得之面積不符，於共有人間無爭執者，法院固得於地政
07 機關辦理更正登記完畢後，為分割共有物之判決，或逕依原
08 告請求，參考地政機關實測所得之面積判決分割，並於理由
09 欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，由當事人持向地政
10 機關聲請一併為更正及分割登記，均毋庸由原告追加聲明，
11 請求更正共有土地之面積後始為判決分割。惟於共有人就面
12 積之不符尚有異見時，因此種錯誤，已涉及私權，既有爭
13 執，於就土地之面積為更正登記前，法院自不得逕行判決分
14 割（最高法院93年度台上字第1635號判決意旨參照）。此際
15 為訴訟之利益計，應許原告請求被告先協同辦理土地面積之
16 更正（最高法院95年度台上字第529號判決意旨參照）。經
17 查：系爭412地號土地之登記面積1,250平方公尺，然經本院
18 囑託地政機關測量後，測得地籍圖計算面積1,230平方公
19 尺，圖簿面積差已逾地籍測量實施規則第243條規定公式計
20 算值，圖簿面積不符，需辦理面積更正，有和美地政112年9
21 月27日和地二字第1120004975號函可按（見本院卷(一)第233
22 頁）。依上揭說明，此種面積錯誤已涉及私權，是原告訴請
23 許世春等7人偕同辦理系爭412地號土地之面積更正，將面積
24 更正為1,230平方公尺，即屬有據。

25 (二)按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。分割之方法不能協議決
28 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，
29 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配
30 於各共有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要
31 情形，得就共有物之一部分仍維持共有；共有人相同之數不

01 動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第
02 824條第2項第1款本文、第4項、第5項分別定有明文。經
03 查：系爭2筆土地之共有人及應有部分比例如附表一所示，
04 上開2筆土地相鄰、共有人雖不完全相同，惟經各筆土地應
05 有部分過半數共有人同意合併分割；且系爭2筆土地使用地
06 類別均為甲種建築用地、其使用分區均為特定農業區，得依
07 建築基地法定空地分割辦法為分割登記等節，有本院113年3
08 月5日言詞辯論筆錄、113年7月17日言詞辯論筆錄、系爭2筆
09 土地登記第三類謄本、地籍圖謄本、和美地政112年9月27日
10 和地二字第1120004975號函在卷可參（本院卷(一)第395-400
11 頁、卷(二)第103-105頁、卷(一)第21-29頁、第31-35頁、第233
12 -234頁）。原告主張系爭2筆土地未經套繪管制，及無依法
13 令或物之使用目的不能分割情形，並無不為分割之約定等
14 節，未經被告以書狀或言詞爭執，復有彰化縣線西鄉公所11
15 2年9月6日線鄉建字第1120010005號函、彰化縣政府112年9
16 月22日府建管字第1120381284號函在卷可參（見本院卷(一)第
17 195頁、第211頁），首堪認為真實。又原告主張各共有人就
18 系爭2筆土地未能協議分割等節，亦有歷次言詞辯論筆錄可
19 佐（見本院卷(一)第217-219頁、第395-400頁、本院卷(二)第10
20 3-105頁、第189-192頁）。堪認原告依民法第824條第5項規
21 定，請求裁判合併分割系爭2筆土地，為原物分配予各共有
22 人，洵屬有據。

23 (三)按共有人因共有物分割之方法不能協定決定，而提起請求分
24 割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，
25 不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可
26 由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性
27 質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用
28 價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法
29 以為分割。經查：

30 1.系爭2筆土地均臨彰化縣線西鄉德興路（下稱德興路），於
31 系爭411地號土地上僅於殘餘樹根及56號建物，上開地上物

01 均為原告所有；於系爭412地號土地上則有7筆建物，其中57
02 號建物為2層樓磚造建物，為黃俊興所有；57-1號建物為2層
03 樓磚造建物，為黃景煌所有；58號建物為3層樓磚造暨2層樓
04 建物附連1層樓鐵皮建物，為黃李秀霞所有；58-1號建物為3
05 層樓磚造建物，為黃勸貞所有；58-2號建物為2層樓磚造建
06 物，為黃勸元所有，60號建物為三合院建物，為黃大湖所
07 有；59號建物為一層樓磚造建物，為黃來成所有；上開7筆
08 建物均可由德興路出入等節，業經本院函囑和美地政會同本
09 院、黃來成等7人於112年11月20日至系爭2筆土地勘驗屬
10 實，有勘驗測量筆錄、照片、現況圖在卷可參（見本院卷(一)
11 第301-308頁、第311-343頁、第349頁）。是系爭2筆土地利
12 用情形，已屬可認。

13 2.本院審酌將系爭2筆土地分割如黃來成等7人方案，已經原
14 告、許世春當庭表明同意（見本院卷(二)第190頁），許桂中
15 亦無以書狀或言詞爭執，顯然合於多數共有人意願；且依黃
16 來成等7人方案分割結果，使系爭土地之地上物之所有權
17 人，多得以取得建物坐落基地，亦合於經濟效用，而有利於
18 土地利用，是認黃來成等7人方案應屬適切。

19 (四)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
20 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦有
21 明文。關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之
22 比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價
23 值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實
24 際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超
25 出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體
26 為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公
27 允。經查：系爭2筆土地以被告黃來成等7人方案分割結果，
28 因分配土地位置不同，其價值自有差異，應互為找補，是認
29 本件應有囑託不動產估價師事務所鑑價之必要。本院將黃來
30 成等7人方案囑託鼎諭估價師事務所鑑定，審酌系爭估價報
31 告業已審酌系爭2筆土地使用分區、坐落位置、使用現狀、

01 各共有應有部分情形，據此估算各共有人就系爭2筆土地分
02 割前後土地價值差異及找補明細（見系爭估價報告）。堪認
03 系爭估價報告已估算系爭土地價值作成鑑定報告，並說明兩
04 造分割後所取得土地價值及互為找補之金額，核屬客觀可
05 採，兩造均無以言詞或書狀爭執系爭估價報告。是本院參酌
06 系爭估價報告，認按附表三所示金額互為補償，應屬公允。

07 四、綜上所述，原告請求將系爭2筆土地合併分割如附圖、附表
08 二所示「編號」之土地各分歸如附表二所示「分得土地之共
09 有人」取得土地，並依附表三所示金額互為補償，為有理由，
10 應予准許。

11 五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償
12 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動
13 產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併
14 登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁
15 判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢
16 補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理
17 共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭2筆土地各共有
18 人間應付或應受之補償金，業如前述，則如附表三所示受補
19 償人對於附表三所示應補償人取得之土地，在如附表三所示
20 之金額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法
21 有法定抵押權，併予敘明。

22 六、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
23 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
24 抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以金錢補償者，準
25 用民法第811條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第8
26 24條之1第2項第3款、第3項定有明文。經查：共有人黃勸元
27 就系爭412土地如附表一編號9所示應有部分設定抵押權予抵
28 押權人即三信商業銀行股份有限公司，有系爭412地號土地
29 登記第三類謄本、土地建物查詢資料在卷可佐（見本院卷(一)
30 第27-29頁、第46頁），本院已對上開抵押權人三信商業銀
31 行股份有限公司為告知訴訟，有送達證書在卷可稽（見本院

卷(一)第105頁、第193頁、本院卷(二)第139頁)，惟三信商業銀行股份有限公司提出民事聲明狀陳明不為訴訟參加（見本院卷(二)第157-159頁），依前揭規定，前開抵押權應移存於抵押人黃勸元所分得之土地，併此說明。

七、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，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

八、又因共有物分割、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。分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。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，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，顯失公平，而應由如附表一所示之負擔人按附表一所示比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 10 月 30 日
民事第一庭 法官 劉玉媛

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 113 年 10 月 30 日
書記官 康綠株

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

編號	共有人姓名	應有部分比例		訴訟費用負擔比例
		彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：990平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：1,230平方公尺)	
1	黃來成	600分之60	30分之3	1000分之100
2	黃大湖	600分之60	30分之3	1000分之100
3	許世春	10分之1	30分之3	1000分之100
4	許桂中	10分之1	30分之3	1000分之100
5	許嘉珮	5分之1	5分之1	1000分之200
6	黃俊興	600分之44	—	1000分之31
7	黃景皇	600分之44	—	1000分之31

(續上頁)

01

8	黃李秀霞	600分之152	60分之10	1000分之204
9	黃勸元	—	60分之7	1000分之67
10	黃勸貞	—	60分之7	1000分之67

02

附表二：被告黃來成等7人方案

03

土地地號：				
彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：990平方公尺）				
彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：1230平方公尺）				
編號	面積	分得土地之共有人	分割後應有部分比例	
A	2平方公尺	分歸被告黃來成、黃大湖、黃景皇、黃勸元、黃勸貞、黃李秀霞、黃俊興按右應有部分比例維持共有	黃來成	53分之7
			黃大湖	53分之13
			黃景皇	53分之3
			黃勸元	53分之3
			黃勸貞	53分之3
			黃李秀霞	53分之19
			黃俊興	53分之5
B	145平方公尺	分歸被告黃來成單獨取得	—	
C	267平方公尺	分歸被告黃大湖單獨取得	—	
D	70平方公尺	分歸被告黃景皇單獨取得	—	
E	15平方公尺	分歸被告黃勸元單獨取得	—	
E 1	54平方公尺			
F	68平方公尺	分歸被告黃勸貞單獨取得	—	
G	51平方公尺	分歸被告黃來成、黃大湖、黃景皇、黃勸元、黃勸貞、黃李秀霞、黃俊興按右應有部分比例維持共有	黃來成	53分之7
			黃大湖	53分之13
			黃景皇	53分之3
			黃勸元	53分之3
			黃勸貞	53分之3
			黃李秀霞	53分之19
			黃俊興	53分之5
G 1	78平方公尺	分歸被告黃景皇、黃勸元、黃勸貞、黃李秀霞按右應有部分比例維持共有	黃景皇	78分之9
			黃勸元	78分之7
			黃勸貞	78分之9
			黃李秀霞	78分之53
H	396平方公尺	分歸被告黃李秀霞單獨取得	—	
I	108平方公尺	分歸被告黃俊興單獨取得	—	

(續上頁)

01

J	148平方公尺	分歸被告許桂中單獨取得	—	
K	297平方公尺	分歸原告單獨取得	—	
L	148平方公尺	分歸被告許世春單獨取得	—	
M	373平方公尺	分歸原告、被告許桂中、許世春取得	許桂中	4分之1
			許嘉珮	2分之1
			許世春	4分之1

02

附表三：被告黃來成等7人方案相互補償金額配賦表（幣別：新
03 臺幣）

04

	受補償人黃來成	受補償人黃景皇	受補償人黃勸元	受補償人黃勸貞	應受補償金額合計
應補償人黃大湖	384,092元	20,461元	474,715元	487,397元	1,366,665元
應補償人許世春	115,123元	6,133元	142,285元	146,086元	409,627元
應補償人許桂中	116,276元	6,194元	143,710元	147,550元	413,730元
應補償人許嘉珮	211,279元	11,255元	261,128元	268,104元	751,766元
應補償人黃俊興	316,417元	16,856元	391,072元	401,520元	1,125,865元
應補償人黃李秀霞	206,808元	11,017元	255,602元	262,431元	735,858元
應補償金額合計	1,349,995元	71,916元	1,668,512元	1,713,088元	4,803,511元