

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第773號

原告 禾茂租賃有限公司

法定代理人 蕭雪花

被告 黃盛的

訴訟代理人 黃富嘉

被告 黃美華

被告 黃睿承（原名黃瑞雲）

訴訟代理人 王和竹

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有彰化縣○○鄉○○段0000地號土地，應依附表二及附圖二（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113年3月4日鹿土測字第232號土地複丈成果圖）所示分割方法予以分割。

二、兩造按附表三所示之金額互為金錢補償。

三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、兩造陳述（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其姓名）：

一、原告主張：

（一）彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一所示。

01 (二)系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之
02 期限，兩造就分割方法未能達成協議，爰依民法第823
03 條、第824條規定，請求依據附表二及附圖二（即彰化縣
04 鹿港地政事務所收件日期文號113年3月4日鹿土測字第232
05 號土地複丈成果圖）所示分割方法（下稱原告方案），就
06 系爭土地予以分割。

07 二、黃睿承（下稱黃瑞雲）表示：為保留系爭土地上伊所有之
08 建物（即附圖一所示E建物，下稱系爭E建物），請求依據
09 附圖三（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113年3月
10 1日鹿土測字第226號土地複丈成果圖）所示分割方法（下
11 稱被告甲方案），就系爭土地予以分割。

12 三、黃美華表示：原告方案規劃之道路過寬，過度侵害共有人
13 利益；被告甲方案，伊受分配之區塊難以對外通行，故請
14 求依據附圖四（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號11
15 3年5月15日鹿土測字第531號土地複丈成果圖）所示分割
16 方法（下稱被告乙方案），就系爭土地予以分割。

17 四、黃盛的表示：支持被告乙方案。

18 貳、本院之判斷：

19 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
20 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
21 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查卷內資
22 料，兩造就系爭土地依法既無不能分割之情事，亦無因物
23 之使用目的不能分割情形，兩造復未定有不分割之協議，
24 且就分割方式無法達成協議，則原告請求裁判分割系爭土
25 地，於法有據，應予准許。

26 二、共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，
27 不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分
28 配於各共有人；但各共有均受原物之分配顯有困難者，
29 得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，因共有
30 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共
31 有，民法第824條第1項、第2項第1款與第4項分別定有明

01 文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起
02 請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當
03 之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之
04 方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意
05 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效
06 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情
07 狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字
08 第2569號裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上
09 字第2058號判決參照）。經查：

10 (一)系爭土地為兩造分別共有，應有部分各如附表一所示，土
11 地使用分區為鄉村區、使用地類別為乙種建築用地；系爭
12 土地上有2棟辦理保存登記之建物，分別為黃盛的所有同
13 段821建號建物、黃美華所有同段1119建號建物，及數棟
14 未辦保存登記之建物，有系爭土地及前開建物公務用謄本
15 在卷可稽（本院卷1第53至55、330、57頁）；又系爭土地
16 南臨振興巷，經小路得通往系爭土地北側建物；有關係爭
17 土地使用情形，略如附圖一（即彰化縣鹿港地政事務所收
18 件日期文號113年3月12日鹿土測字第262號土地複丈成果
19 圖）所示，經本院會同當事人及彰化縣鹿港地政事務所於
20 112年10月11日至現場勘驗屬實，並有現場簡圖及現場照
21 片存卷可憑（本院卷1第157至183頁）。

22 (二)就共有人意願言：黃瑞雲主張被告甲方案，其應有部分為
23 220分之35，僅佔系爭土地應有部分16%；被告乙方案雖
24 獲黃美華、黃盛的支持，然合計應有部分為66分之21，僅
25 佔系爭土地應有部分約32%，均未達半數。反觀原告之應
26 有部分為220分之115，已逾系爭土地應有部分之半數，堪
27 認原告方案較符合多數持分共有人之意願。

28 (三)就分割後之地形、經濟效用、利用價值及全體共有人之利
29 益言：

30 1.查系爭土地依原告方案分割，各分割區塊形狀方正，配
31 合821建號及1119建號等已保存登記建物位置，無礙系

01 爭土地依原使用目的繼續利用。且為顧及分割後各區塊
02 共有人均有通行出入之可能，遂保留附圖二編號E部分
03 作為4米寬私設道路使用，並由兩造依各共有人應有部分
04 比例維持共有，尚屬合理。暨考量分割後各區塊接臨
05 振興巷，對外出入通行無礙，足徵原告方案，堪值採
06 取。

07 2.黃瑞雲固稱：被告甲方案係為保留系爭E建物所設計，
08 否則依原告方案勢必須拆屋，導致伊無屋可住云云（本
09 院卷1第280頁）。惟查黃瑞雲之住所位於新北市○○區
10 ○○路000巷0弄0號3樓，與其父親黃金角同住，有黃瑞
11 雲個人戶籍資料、全戶戶籍資料及其上載明「現住人
12 口」附卷可稽（戶籍外放卷）；復參以其所提出委任狀
13 上記載之住址，亦為前揭新北市蘆洲區地址（本院卷1
14 第270頁），堪認黃瑞雲應居住於該處。故縱拆除系爭E
15 建物，亦不致其流離失所、生活陷入困境。況按公民與
16 政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約所保障
17 之適足居住權，係指人民得享有安全、和平、尊嚴及不
18 受非法侵擾之適足居住環境，非謂人民可在未取得或已
19 喪失正當權源之情況下，得占有使用他人之不動產或對
20 抗合法權利人行使其權利（最高法院111年度台上字第
21 1598號判決、109年度台上字第1181號判決意旨參
22 照），經查系爭E建物為未辦保存登記建物，黃瑞雲既
23 非以該建物為唯一住所，復未提出關於系爭E建物占用
24 系爭土地有合法使用之權利，自無從以適足居住權主張
25 須保有該建物。又查系爭E建物之屋齡久遠，屬老舊磚
26 造建物，如予以拆除，對社會經濟影響不大，並無特別
27 遷就加以保留之必要。末查被告甲方案為遷就系爭E建
28 物，所分割C區塊形狀呈現多邊形，不若原告方案所分
29 割各區塊方正。從而被告甲方案並非可採。

30 3.被告甲方案及乙方案分割予原告之區塊臨路面寬均不
31 大，大部分區域均位於系爭土地北側深處，經濟效用及

01 利用價值勢必有所減損，而有鑑價找補之必要。然被告
02 均未同意將其所提出之方案鑑價找補（本院卷1第337、
03 338頁），則無從彌補原告之損失，亦徵被告甲方案及
04 乙方案並未顧及分割後之經濟效用、利用價值及全體共
05 有人之利益。

06 三、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
07 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
08 有明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，
09 係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使
10 各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而
11 應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共
12 有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其
13 補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各
14 該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割
15 為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字
16 第2676號判決參照），經查系爭土地經分割後，因位置不
17 同其價值自有差異，依前揭條文意旨及說明，自應互為找
18 補。經本院將原告方案囑託華聲科技不動產估價師事務所
19 估價，經該所於113年6月25日以華估字第83342號函檢送
20 估價報告書（下稱估價報告，該估價報告外放）。觀諸該
21 估價報告乃該事務所依不動產估價技術規則相關規定，進
22 行價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析、不動產
23 市場概況分析、區域因素分析、個別因素分析及最有效使
24 用分析，並以比較法為評估方法，就原告方案評估形成最
25 終價格及兩造分割後互為找補金額如附表三所示，核屬公
26 允，自堪採為兩造補償之基準。黃美華與黃盛的雖質疑鑑
27 價報告內容，然迄言詞辯論終結前並未提出有別於估價報
28 告之另一具體合理之評估方法，故其所指摘自難憑取。

29 參、綜上所述，本院審酌兩造之意願、系爭土地之地形、臨路情
30 形、共有物之性質、分割前之使用狀態、各共有人分得部分
31 所得利用之價值暨經濟效用等情形，認以原告方案分割，當

為合理、公平，爰判決如主文所示。

肆、又按因共有物分割、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。本件因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要；又分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得利益等情，認本件訴訟費用，應由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示分擔，始為公平，附此敘明。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

陸、據上論結，依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 113 年 7 月 26 日
民事第一庭 法官 徐沛然

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 7 月 26 日
書記官 游峻弦

附表一：兩造就系爭土地之應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	權利範圍（應有部分）	訴訟費用負擔比例
1.	黃盛的	7/66	11%
2.	黃美華	14/66	21%
3.	黃瑞雲	35/220	16%
4.	禾茂租賃有限公司	115/220	52%

附表二：原告方案

01

附圖二 編號	面積 (平方公尺)	分配人	備註
A	83.23	黃盛的	
B	203.52	黃美華	
C	152.64	黃瑞雲	
D	523.18	禾茂租賃有限公司	
E	107.87	道路	兩造按附表一「權利範圍(應有部分)」欄所示比例維持共有

02

附表三：共有人應付及應受金錢補償明細表(單位：新臺幣)

03

應補償人 受補償人	黃美華	黃瑞雲
黃盛的	359,749 元	109,794 元
禾茂租賃有限公司	1,600 元	488 元
合計	361,349 元	110,282 元

04

附圖一：系爭土地現況圖（彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號
113年3月12日鹿土測字第262號土地複丈成果圖）

05

06

附圖二：原告方案（彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113年3
月4日鹿土測字第232號土地複丈成果圖）

07

08

附圖三：被告甲方案（彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113
年3月1日鹿土測字第226號土地複丈成果圖）

09

10

附圖四：被告乙方案（彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113
年5月15日鹿土測字第531號土地複丈成果圖）

11