

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第797號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 許川原
000000000000000000
訴訟代理人 施廷勳律師
複代理人 張幸茵律師
被 告 許俊極
000000000000000000
淨土寺
000000000000000000
上 一 人
法定代理人 楊日春
被 告 許天錫
000000000000000000
上 一 人
訴訟代理人 許炎華
陳昭勳律師
被 告 許天陞
上 一 人
訴訟代理人 許明輝
被 告 江世正
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
許明仁
上 一 人
訴訟代理人 林秀網
被 告 許同仁
000000000000000000
000000000000000000
許甘澍

01 許錫齊
02 0000000000000000
03 許錫才
04 0000000000000000
05 許喬森
06 張士能
07 張仁耀
08 嚴金福
09 嚴士程
10 嚴富華
11 游明慧
12 詹憲學
13 詹爵聰

14 0000000000000000

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月16日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 兩造共有坐落彰化縣○○市○○○段0000地號、面積16,256.36
19 平方公尺土地，同段1311地號、面積19,483.14平方公尺土地、
20 同段1312地號、面積15,525.20平方公尺土地，准予合併分割，
21 分割方法如附圖二、附表二所示。

22 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擔。

23 事實及理由

24 壹、程序方面

25 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
26 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項定有明文。經查，本
27 件被告許錫齊於本件訴訟中、000年0月間，將其坐落彰化縣
28 ○○市○○○段0000地號、同段1311地號、同段1312地號土
29 地（下稱系爭三筆土地）之應有部分，移轉於訴外人許臻
30 維，惟訴外人許臻維並未聲請承當訴訟，依前揭法條規定，
31 被告許錫齊仍為本件訴訟之當事人，先予敘明。

01 二、被告淨土寺、許同仁、許甘澍、許錫齊、張士能、張仁耀、
02 嚴金福、嚴士程、嚴富華、游明慧、詹憲學、詹爵聰未於最
03 後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所定
04 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告起訴主張：

07 (一) 緣系爭三筆土地為共有人多數相同、相毗鄰之土地，共有
08 人之應有部分比例分別如附表一所示，系爭三筆土地無不
09 分割之協議，惟迄今無法協議分割方法，又系爭三筆土地
10 之多數共有人占用土地之面積，皆係三筆土地應有部分加
11 總面積，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款及
12 第6項之規定，請求合併分割系爭三筆土地。並聲明系爭
13 三筆土地按附圖二所示方法分割。

14 (二) 提出附圖二所示之分割方案，理由如下：

15 (1) 被告淨土寺僅就系爭1310、1312地號土地有應有部分，被
16 告嚴金福、嚴士程、嚴富華、游明慧、詹憲學、詹爵聰等
17 六人僅就系爭1311地號土地有應有部分，故將前開被告分
18 在原本地號土地所在範圍；其餘多數共有人歷來均係按系
19 爭三筆土地應有部分加總面積使用特定範圍，故將其等應
20 有部分面積分配於一塊，以達分割後能合併利用、擴大面
21 積之目的，有利於共有人。

22 (2) 彰化縣政府民國103年3月27日府地測字第1030093685號
23 函，公告彰化縣轄內都市計畫保護區之林地及非都市土地
24 編定為林業用地之土地，最小面積單位為0.1公頃，禁止
25 再分割，被告嚴金福、嚴士程、嚴富華、游明慧、詹憲
26 學、詹爵聰等六人之應有部分換算面積小於0.1公頃，不
27 得再細分，故將其等分為一坵塊，並按原應有部分比例維
28 持共有。

29 (3) 此方案分割後各筆土地均可臨南側之田坑巷道路，對外通
30 行無虞，且地形方正，容易利用，被告許喬森、許天錫二
31 人所有，坐落系爭三筆土地上之建物得以保存。

01 (三) 不同意變價分割。變價分割要在原物分割顯有困難情形才
02 能採用，本件並無原物分割有困難的情況，法律上不適合
03 採變價分割。

04 二、被告則以：

05 (一) 被告許俊極部分：同意分割；原物分割、變價分割均可。

06 (二) 被告許天錫部分：同意分割；不同意變價分割，現況很多
07 人在特定區域耕作、建築房屋，伊也有房屋在系爭三筆土
08 地上，以多數共有人之利益，以原物分割為適當。

09 (三) 被告許天陞部分：同意分割；希望原物分割，對原告之分
10 割方案無意見。

11 (四) 被告江世正部分：

12 (1) 同意分割；主張變價分割，因為大塊的土地很稀有，價值
13 比小塊的土地好，且比較好利用，分成小塊很可惜，土地
14 給一個人買到，得到全部，才不會以後還要整合，比較有
15 價值；系爭三筆土地上之建物都是未保存登記建物，建築
16 時也未經全體共有人同意，是侵權行為，所蓋的房屋沒有
17 保護之必要。

18 (2) 原告之分割方案分得太細，有的人還創設新的共有關係，
19 分割沒有實益，以後也較難利用。

20 (五) 被告許明仁部分：同意分割；不同意變價分割，系爭土地
21 這麼多甲，價格過高，難以變價，而且有的共有人已在系
22 爭土地上住了80年了；不同意原告之分割方案將其分在排
23 水溝。

24 (六) 被告許錫才部分：希望原物分割，如果要變賣土地的人可
25 以賣給其他共有人。

26 (七) 被告許喬森部分：同意分割；希望原物分割；對原告之方
27 案無意見。

28 (八) 被告淨土寺未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到場陳
29 述：對於分割沒意見，希望系爭1310、1312地號土地可以
30 合併分割。

31 (九) 其餘被告未曾於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意

01 見。

02 三、得心證之理由：

03 (一) 本件原告主張系爭三筆土地為共有人多數相同、相毗鄰之
04 土地，共有人之應有部分比例分別如附表一所示，系爭三
05 筆土地無不分割之協議，惟迄今無法協議分割方法等情，
06 業據原告提出土地登記簿謄本、地籍圖謄本等件為憑，且
07 為到庭之被告所不爭執，又就原告主張合併分割系爭三筆
08 土地之方案，到庭之被告（除被告江世正外）均未表示反
09 對，其餘被告已於相當時期受合法通知，亦未以書狀表示
10 意見，視同自認，則原告請求分割系爭三筆土地，並主張
11 合併分割，為有理由，應予以准許。

12 (二) 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
13 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
14 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
15 配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
16 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配
17 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
18 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
19 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
20 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以
21 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
22 有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規
23 定。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比
24 例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟
25 效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當
26 之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤
27 考量，以定一適當公允之方法為分割。

28 (三) 經查，系爭三筆土地之使用分區地類別均為山坡地保護區
29 林業用地，有土地登記簿謄本可稽；系爭三筆土地土地使
30 用現況，有附圖一編號A、佔地149.87平方公尺之平房，
31 編號B、佔地85.65平方公尺之涼亭，現為被告許喬森使

01 用，編號C、佔地12.97平方公尺之平房，編號D、佔地68.
02 35平方公尺之平房，編號E、佔地211.87平方公尺之平
03 房，為被告許天錫所有，另編號F、面積295.83平方公尺
04 部分，現況作為道路通行等情，業據兩造陳明在卷，復經
05 本院會同彰化縣彰化地政事務所人員至現場勘驗測量，製
06 有複丈成果圖（即附圖一）、勘驗測量筆錄附卷可稽。本
07 院核原告所提附圖二所示之分割方案，大致按土地使用現
08 況分割，分割後土地均鄰道路，不致於產生袋地，獲致較
09 多共有人同意，堪認為妥適之方案；被告江世正雖稱此方
10 案將土地細分，且未經共有人同意創設新的共有關係云
11 云，然原告方案所分出之坵塊，至少有1,708.82平方公
12 尺，並無細分之情形，另被告嚴金福、嚴士程、嚴富華、
13 游明慧、詹憲學、詹爵聰維持共有部分，則係因其等應有
14 部分換算面積，未達彰化縣政府依土地法第31條及內政部
15 103年3月24日台內地字第1030112737號函公告，彰化縣轄
16 內非都市土地編定為林業用地之土地最小面積單位0.1公
17 頃，已不得細分，而有前開民法第824條第4項因「其他必
18 要情形」，需維持共有之情形，原告方案將前開被告分為
19 一坵塊維持共有，並無不妥；另被告許明仁雖稱原告之方
20 案將其分在排水溝，而不同意原告之分割方案，惟就排水
21 溝位置部分，未見被告許明仁舉證，且經本院諭知若不同
22 意原告之方案，應自行提出分割方案，被告許明仁迄未提
23 出，所辯並不可採。至於被告江世正主張應將系爭三筆土
24 地變價分割，惟系爭土地並無原物分割顯有困難之情形，
25 與民法第284條第2項第2款得變價分割之要件不合，此方
26 案並不可採。是本院審酌系爭土地之使用現況、經濟利用
27 價值、各共有人之意願等情狀，認依原告所提附圖二之方
28 案分割，尚屬公允、適當而可採。爰判決如主文第一項所
29 示。

30 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命

01 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
02 文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係
03 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造
04 按應有部分比例即附表一訴訟費用負擔比例欄所示比例分擔
05 本件訴訟費用。

06 參、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
07 段、第80條之1，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 9 月 13 日
09 民事第四庭法 官 謝仁棠

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 9 月 19 日
14 書記官 余思瑩

15 附表一：應有部分比例暨訴訟費用負擔比例表
16

編號	共有 人	應有部分比例			訴訟費用 負擔比例	備註
		1310地號	1311地號	1312地號		
1	許俊 極	48分之3	48分之3	48分之3	0000000分之 320404	
2	淨土 寺	24分之3	-----	24分之3	0000000分之 397270	
3	許天 錫	24分之3	24分之3	24分之3	0000000分之 640809	
4	許天 陞	24分之3	24分之3	24分之3	0000000分之 640809	
5	江世 正	48分之3	48分之3	48分之3	0000000分之 320404	
6	許明	104930分	104930分	104930分	0000000分之	

	仁	之4171	之4171	之4171	203779	
7	許同 仁	104930 分 之6322	104930 分 之6322	104930 分 之6322	0000000 分 之308868	
8	許川 原	36分之3	36分之3	36分之3	0000000 分 之427205	
9	許甘 澍	24分之1	24分之1	24分之1	0000000 分 之213603	
10	許錫 齊	24分之1	24分之1	24分之1	0000000 分 之213603	於 112 年 8 月 移轉予 訴外人 許臻維
11	許錫 才	24分之1	24分之1	24分之1	0000000 分 之213603	
12	許喬 森	24分之3	24分之3	24分之3	0000000 分 之640809	
13	張士 能	480分之1 6	480分之1 6	480分之1 6	0000000 分 之170882	
14	張仁 耀	480分之1 6	480分之1 6	480分之1 6	0000000 分 之170882	
15	嚴金 福	-----	16800 分 之597	-----	0000000 分 之69235	
16	嚴士 程	-----	16800 分 之302	-----	0000000 分 之35023	
17	嚴富 華	-----	16800 分 之597	-----	0000000 分 之69235	
18	游明 慧	-----	16800 分 之302	-----	0000000 分 之35023	

(續上頁)

01

19	詹憲 學	-----	33600 分 之302	-----	0000000 分之 17512	
20	詹爵 聰	-----	33600 分 之302	-----	0000000 分之 17512	

02

附表二：系爭三筆土地分割方法

03

坐落彰化縣○○市○○○段0000地號、同段1311地號、同段1312地號等三筆土地合併分割			
分配位置 (附圖二 編號)	面積 (平方 公尺)	分得人	備註
A	2032.05	淨土寺	
B	6408.09	許喬森	
C	1708.82	張士能	
D	1708.82	張仁耀	
E	6408.09	許天陞	
F	2136.03	許甘澍	
G	2136.03	許錫齊	被告許錫齊於000年0月間將應有部分移轉予訴外人許臻維
H	2136.03	許錫才	
I	6408.09	許天錫	
J	2435.40	附表三分得人欄所示之被告	各共有人維持共有比例如附表三應有部分比例欄所示
K	2037.79	許明仁	
L	3088.68	許同仁	
M	1940.65	淨土寺	
N	3204.04	許俊極	

(續上頁)

01

0	3204.04	江世正	
P	4272.05	許川原	
合計	51264.70		

02

附表三：附圖二編號J部分分得人暨維持共有比例表

03

附圖二編號J、2435.40平方公尺土地		
編號	分得人	應有部分比例
1	嚴金福	243540分之69235
2	嚴富華	243540分之69235
3	嚴士程	243540分之35023
4	游明慧	243540分之35023
5	詹憲學	243540分之17512
6	詹爵聰	243540分之17512