

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第928號

01
02
03 原 告 郭昆旻
04 訴訟代理人 鄭崇煌律師
05 被 告 楊保章
06 楊岱錚
07 楊文彬
08 楊淑華

09 0000000000000000
10 楊儒鑫

11 0000000000000000
12 楊麗娜即楊莊怨之承受訴訟人

13 0000000000000000
14 楊道驥即楊忠貴之承受訴訟人

15 0000000000000000
16 共 同
17 訴訟代理人 陳世煌律師
18 李冠穎律師
19 複代理人 洪婕慈律師
20 被 告 楊豐宏
21 楊慶益

22 共 同
23 訴訟代理人 周瑞鎧律師

24 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年1月14日言詞辯
25 論終結，判決如下：

26 主 文

27 兩造共有彰化縣○○鎮○○段000地號土地准予分割如附圖即彰
28 化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年2月29日溪測土字第329
29 號土地複丈成果圖所示。其中編號460-A，面積823.13平方公尺
30 土地由被告楊淑華應有部分45分之3；楊保章、楊岱錚、楊道驥
31 應有部分各45分之4；楊儒鑫應有部分45分之6；楊麗娜、楊文彬

01 應有部分45分之12共有取得。編號460-B，面積219.5平方公尺
02 土地由被告楊豐宏取得。編號460-C，面積219.5平方公尺土地
03 由被告楊慶益取得。編號460-D，面積54.87平方公尺土地由原
04 告取得。

05 兩造應依附表所示金額相互補償、受補償。

06 訴訟費用由原告、被告楊淑華各負擔24分之1；被告楊保章、楊
07 岱錚、楊道驥各負擔36分之2；被告楊儒鑫負擔12分之1；被告楊
08 麗娜負擔6分之1；被告楊文彬、楊豐宏、楊慶益各負擔12分之
09 2。

10 事實及理由

11 一、原告起訴原訴請合併變價分割兩造共有的彰化縣○○鎮○○
12 段000○○○○地號土地。嗣撤回其中452、458及45
13 9地號土地之分割訴求部分，被告表示同意，自生撤回此部
14 分訴訟之效力。又原告訴求分割前開彰化縣○○鎮○○段00
15 0地號土地（下稱系爭土地），共有人即被告楊麗娜之應有
16 部分有抵押權之登記，已經原告聲請由本院告知抵押權人楊
17 裕德惟未參加訴訟，依民法第824條之1第2項，如本件判決
18 確定，該抵押權之效力移存於楊麗娜分得之部分。

19 二、原告聲明請求准予變價分割系爭土地。係主張略以：系爭土
20 地為兩造共有，原告、被告楊淑華應有部分各24分之1；被
21 告楊保章、楊岱錚、楊道驥應有部分各36分之2；被告楊儒
22 鑫應有部分12分之1；被告楊麗娜應有部分6分之1；被告楊
23 文彬、楊豐宏、楊慶益應有部分各12分之2。系爭土地於兩
24 造共有人間並無不分割之協議，亦無法令禁止分割之情形，
25 惟共有人迄未能達成分割協議，爰訴請裁判分割等語。

26 三、被告對原告前開分割系爭土地之主張並未爭執，惟被告楊淑
27 華、楊保章、楊岱錚、楊道驥、楊儒鑫、楊麗娜、楊文彬
28 （下稱楊保章等七人）抗辯應以如附圖即彰化縣溪湖地政事
29 務所收件日期文號113年2月29日溪測土字第329號土地複丈
30 成果圖所示分割，其中編號460-A，面積823.13平方公尺土
31 地由被告楊淑華應有部分45分之3；楊保章、楊岱錚、楊道

01 驥應有部分各45分之4；楊儒鑫應有部分45分之6；楊麗娜、
02 楊文彬應有部分45分之12共有取得。編號460-B，面積219.
03 5平方公尺土地由被告楊豐宏取得。編號460-C，面積219.5
04 平方公尺土地由被告楊慶益取得。編號460-D，面積54.87
05 平方公尺土地由原告取得。及依附表所示金額相互找補。被
06 告楊豐宏、楊慶益則陳稱略以，請依如附圖方式分割土地，
07 不然就不要分割，其二人無賣土地意願等語。

08 四、得心證理由：

- 09 1、原告主張兩造共有系爭土地及各人的應有部分如上，系爭
10 土地並可合法訴求分割部分，有土地登記謄本、地籍圖謄本
11 附卷可稽，被告亦無爭執。且查原告係經本院111年度司執
12 字第19266號強制執行事件拍賣取得系爭土地與相鄰同地段4
13 52、458及459地號土地之應有部分，前開土地權利查封時為
14 雜草、雜木空地，已經本院調卷核悉，並影印該查封筆錄附
15 卷供佐，兩造並是認迄屬空地，法院無履勘現場之必要無
16 訛。從而，系爭土地自應准許分割。
- 17 2、原告主張系爭土地因相鄰之土地尚未開發道路，與公路無適
18 宜之連接，屬袋地，以變價分割為適當一節，被告雖不爭執
19 系爭土地屬袋地，惟抗辯及陳稱如上，意指仍可原物分割分
20 配等語。經本院審酌系爭土地面積1317平方公尺，使用分區
21 為都市計畫住宅區，有土地資料在卷可據；而系爭土地本屬
22 袋地，不論如何分割都無解此性質；且如附圖方式分割為四
23 筆地形可稱方正的土地，各筆均臨尚未闢建之預定道路用
24 地，規劃尚屬公平，其中取得面積最小的原告所分配土地亦
25 達54.87平方公尺等情，自以尊重大多數共有人意願的如附
26 圖方式原物分割較原告主張的變價分割為適當。
- 27 3、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
28 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明
29 文。所稱不能按其應有部分受分配者，尚以分得土地之價值
30 判斷。從而，系爭土地如附圖方式以應有部分比例計算分割
31 由兩造各自取得之土地，面積形式上已近公平，惟因地形、

01 位置、取得面積大小的價值容有差異，經送請兩造同意之大
02 中不動產估價師事務所鑑定找補結果係與同段第452、459地
03 號土地之補償併計函覆，有估價報告書在案可稽，兩造均表
04 示無意見。爰被告楊保章等七人據估價書所示之標準同理拆
05 算其中系爭土地之補償應如附表所示，本院核亦相符，自屬
06 適當可採。

07 綜上，原告訴請分割系爭土地係合法應准。分割方法本院則認以
08 如附圖方式分割及如附表相互找補為適當。

09 五、訴訟費用分擔依據：民事訴訟法第80條之1。

10 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

11 民事第三庭 法官 洪榮謙

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

16 書記官 潘佳欣

17 附表：

18 附圖：