

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第124號

原告 李偉國  
鄭建隆

上二人共同

訴訟代理人 李淵源律師

被告 鄭宇航律師即許朝和之遺產管理人  
許添壽(兼許添福之承受訴訟人)

許彩霞  
許煥州  
許立人

上二人共同

訴訟代理人 楊宇健律師

被告 許進明  
許進榮  
高崇智

受告知人 許付東  
彰化縣田中鎮農會

法定代理人 陳明圳

訴訟代理人 黃慧雅

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、原告李偉國與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有坐落彰化縣○○鎮段○○段000000000地號土地(面積226平方公尺)，應依附圖一所示方案分割，即編號B1部分面積87平方公尺分歸原告李偉國取得；編號B2部分面積139平方公尺分歸被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共同取

01 得，並依序按應有部分 $\frac{2}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、  
02  $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 之比例保持共有。原告李偉國並應按附表二  
03 所示之金額補償被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
04 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮。

05 貳、原告李偉國與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、  
06 許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有坐落彰化縣  
07 ○○鎮段○○段000000000地號土地（面積3平方公尺）全部  
08 分歸原告李偉國取得，原告李偉國並應按附表二所示之金額  
09 補償被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、許立人、  
10 許彩霞、許煥州、許進明、許進榮。

11 參、原告鄭建隆與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、  
12 許立人、許彩霞、許煥州、許進明、高崇智、許進榮共有坐  
13 落彰化縣○○鎮段○○段000000000地號土地（面積210平方  
14 公尺）應依附圖一所示方案分割，即編號D1部分面積88平方  
15 公尺分歸原告鄭建隆取得；編號D2部分面積122平方公尺分  
16 歸被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮  
17 共同取得，並依序按應有部分 $\frac{2}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、  
18  $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 之比例保持共有。原告鄭建隆並應  
19 按附表二所示之金額補償被告鄭宇航即許朝和之遺產管理  
20 人、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、高崇智、  
21 許進榮。

22 肆、原告鄭建隆與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、  
23 許立人、許彩霞、許煥州、許進明、高崇智、許進榮共有坐  
24 落彰化縣○○鎮段○○段000000000地號、面積6平方公尺土  
25 地依附圖一所示方案分割，即編號C1部分面積3平方公尺分  
26 歸原告鄭建隆取得；編號C2部分面積3平方公尺分歸被告高  
27 崇智、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進  
28 榮、鄭宇航即許朝和之遺產管理人共同取得，並依序按應有  
29 部分 $\frac{3000}{4491}$ 、 $\frac{426}{4491}$ 、 $\frac{213}{4491}$ 、 $\frac{213}{4491}$ 、  
30  $\frac{213}{4491}$ 、 $\frac{213}{4491}$ 、 $\frac{213}{4491}$ 、 $\frac{213}{4491}$ 、 $\frac{213}{4491}$ 之  
31 比例保持共有。原告鄭建隆並應按附表二所示之金額

01 補償被告高崇智、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進  
02 明、許進榮、鄭宇航即許朝和之遺產管理人。

03 伍、訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 一、被告鄭宇航律師即許朝和之遺產管理人、許添壽(兼許添  
07 福之承受訴訟人)、許彩霞、許進明均未於言詞辯論期日  
08 到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告  
09 聲請，由其一造辯論而為判決。

10 二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其  
11 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第16  
12 8條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，  
13 應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲  
14 明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他  
15 造，民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明  
16 文。本件被告許添福於訴訟繫屬中死亡，被告許添福所遺  
17 坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地應  
18 有部分已由被告許添壽繼承並辦畢分割繼承登記，原告於  
19 民國（下同）114年9月22日具狀聲明承受訴訟，並經被告  
20 許添壽陳報同意承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、系  
21 爭土地登記第一類謄本在卷可憑，核與上開規定相符，應  
22 予准許。

23 貳、原告起訴主張：

24 一、坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地（下稱系爭36  
25 9、386地號土地）為原告李偉國與附表一所示之被告所共  
26 有，應有部分詳如附表一所示；坐落彰化縣○○鎮○○段  
27 000○○000地號土地（下稱系爭370、385地號土地）為原告  
28 鄭建隆與附表一所示之被告所共有，應有部分詳如附表一  
29 所示。上開4筆土地並無訂不分割之期限，亦無物之使用  
30 目的不能分割之情形，惟因不能協議分割，爰訴請鈞院准  
31 予強制分割，並判如聲明。

01 二、系爭369地號土地北側有原告李偉國所有門牌號碼為彰化  
02 縣○○鎮○○路○段000號三層樓合法保存登記建物（建  
03 號為北斗鎮三民段131建號，有建物登記謄本可稽）；爰  
04 將系爭369地號土地北側如彰化縣北斗地政事務所114年8  
05 月6日北土測字第923號土地複丈成果圖（下稱附圖一）所  
06 示編號B1部分（即北斗鎮三民段131建號建物坐落之位  
07 置）面積87平方公尺土地，及系爭386地號土地編號A部分  
08 面積3平方公尺土地全部分歸為原告李偉國取得，並將系  
09 爭369地號土地南側如附圖一所示編號B2部分面積139平方  
10 公尺土地分歸被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許  
11 進明、許進榮共同取得，則不僅原告李偉國所有之合法建  
12 物及被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許  
13 進榮共有之三合院磚造建物均得以保留，且被告鄭宇航即  
14 許朝和之遺產管理人、許添壽、許立人、許彩霞、許煥  
15 州、許進明、許進榮等因未能受分配土地所致損害或受分  
16 配之土地價值減損部分可由原告李偉國依附表二之金額予  
17 以補償。

18 三、另系爭370地號土地北側有原告鄭建隆所有門牌號碼彰化  
19 縣○○鎮○○路○段000號三層樓合法保存登記建物（建  
20 號為北斗鎮三民段128建號，有128建號建物登記謄本可  
21 稽），爰將系爭370地號土地北側如附圖一所示編號D1部  
22 分（即北斗鎮三民段128建號建物坐落之位置）及系爭385  
23 地號土地編號C1部分分歸原告鄭建隆取得，其餘C2部分土  
24 地分歸被告高崇智、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、  
25 許進明、許進榮、鄭宇航即許朝和之遺產管理人共同取  
26 得，並將系爭370地號土地南側如附圖一所示編號D2部分  
27 土地分歸被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進  
28 明、許進榮共同取得，則不僅原告鄭建隆所有之合法建物  
29 得以保留，被告添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進  
30 明、許進榮共有之三合院磚造建物（除北側與原告鄭建隆  
31 建物相鄰面積約4平方公尺之部分外）亦可大部分予以保

01 留，且被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、許立  
02 人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮、高崇智等因未能  
03 受分配土地所致損害或受分配土地之價值減損部分亦可由  
04 原告鄭建隆依附表二之金額予以補償。

05 四、被告所主張之分割方案因原告李偉國未能分得系爭369地  
06 號土地，則分割後原告李偉國必須將前述彰化縣○○鎮○  
07 ○路○段000號三層樓合法保存登記建物全部拆除，是該  
08 方案不僅造成原告李偉國所有合法建物必須拆除之重大損  
09 失，且日後原告李偉國亦須負擔龐大之拆除該合法建物之  
10 費用，從而被告提出之方案自非妥適可採。

11 五、原告聲明：

12 (一)原告李偉國與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
13 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有坐落  
14 彰化縣○○鎮段○○段000000000地號土地(面積226平方  
15 公尺)，請依附圖一所示方案分割，即編號B1部分面積87  
16 平方公尺分歸原告李偉國取得；編號B2部分面積139平方  
17 公尺分歸被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進  
18 明、許進榮共同取得，並依序按應有部分 $\frac{2}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 之  
19  $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 、 $\frac{1}{7}$ 之比例保持共有。  
20 原告李偉國並應按附表二所示之金額補償被告鄭宇航即許  
21 朝和之遺產管理人、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、  
22 許進明、許進榮。

23 (二)原告李偉國與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
24 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有坐落  
25 彰化縣○○鎮段○○段000000000地號土地(面積3平方公  
26 尺)全部分歸原告李偉國取得，原告李偉國並應按附表二  
27 所示之金額補償被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
28 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮。

29 (三)原告鄭建隆與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
30 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、高崇智、許進榮  
31 共有坐落彰化縣○○鎮段○○段000000000地號土地(面

01 積210平方公尺)請依附圖一所示方案分割,即編號D1部  
02 分面積88平方公尺分歸原告鄭建隆取得;編號D2部分面積  
03 122平方公尺分歸被告許添壽、許立人、許彩霞、許煥  
04 州、許進明、許進榮共同取得,並依序按應有部分7分之  
05 2、7分之1、7分之1、7分之1、7分之1、7分之1之比例保  
06 持共有。原告鄭建隆並應按附表二所示之金額補償被告鄭  
07 宇航即許朝和之遺產管理人、許添壽、許立人、許彩霞、  
08 許煥州、許進明、高崇智、許進榮。

09 (四)原告鄭建隆與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
10 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、高崇智、許進榮  
11 共有坐落彰化縣○○鎮段○○段000000000地號、面積6平  
12 方公尺土地依附圖一所示方案分割,即編號C1部分面積3  
13 平方公尺分歸原告鄭建隆取得;編號C2部分面積3平方公  
14 尺分歸被告高崇智、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、  
15 許進明、許進榮、鄭宇航即許朝和之遺產管理人共同取  
16 得,並依序按應有部分4491分之3000、4491分之426、449  
17 1分之213、4491分之213、4491分之213、4491分之213、4  
18 491分之213、4491分之213之比例保持共有。原告鄭建隆  
19 並應按附表二所示之金額補償被告高崇智、許添壽、許立  
20 人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮、鄭宇航即許朝和  
21 之遺產管理人。

22 (五)訴訟費用由兩造按附表一所示應有部分比例負擔。

23 參、被告抗辯:

24 一、被告許立人、許煥州抗辯:

25 (一)請求依彰化縣北斗地政事務所114年8月6日北土測字第923  
26 號土地複丈成果圖(下稱附圖二)所示方法分割。倘以原  
27 告分割方案,被告等分得附圖一中編號B2、D2土地之人,  
28 將無合理適當之通路可通行,且無臨路面寬而不得指定建  
29 築線,導致系爭建地無法開發利用。因此原告之分割方案  
30 為單純之損人利己,尚非公允。由原告李偉國所有門牌號  
31 為彰化縣○○鎮○○路○段000號之建物,價值為新臺幣

01 (下同) 441,000元(見大中不動產估價師事務所函文所  
02 附估價報告書摘要第8頁),建物價值占比極低。

03 (二)並聲明:

- 04 1.原告之訴駁回。
- 05 2.原告李偉國與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
06 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有坐  
07 落彰化縣○○鎮○○段000000000地號土地(面積226平  
08 方公尺)應予分割為如附圖二所示:即附圖二所示編號  
09 B部分(面積226平方公尺)由被告許添壽、許立人、許彩  
10 霞、許煥州、許進明、許進榮共同取得,並依序按應有  
11 部分7分之2、7分之1、7分之1、7分之1、7分之1、7分  
12 之1之比例保持共有。兩造如有不能按其應有部分受分  
13 配者以附表三所示金錢相互補償。
- 14 3.原告李偉國與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
15 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有坐  
16 落彰化縣○○鎮○○段000000000地號土地(面積3平方  
17 公尺)應予分割為如附圖二所示:即附圖二所示A部分  
18 (面積3平方公尺)由被告許添壽、許立人、許彩霞、許  
19 煥州、許進明、許進榮共同取得,並依序按應有部分7  
20 分之2、7分之1、7分之1、7分之1、7分之1、7分之1之  
21 比例保持共有。兩造如有不能按其應有部分受分配者以  
22 附表三所示金錢相互補償。
- 23 4.原告鄭建隆與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
24 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮、高崇  
25 智共有坐落彰化縣○○鎮○○段000000000地號土地  
26 (面積210平方公尺)應予分割為如附圖二所示:即附  
27 圖二所示編號D1部分(面積82平方公尺)由原告鄭建隆單  
28 獨取得;編號D2部分(面積128平方公尺)由被告許添  
29 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共同取  
30 得,並依序按應有部分7分之2、7分之1、7分之1、7分  
31 之1、7分之1、7分之1之比例保持共有。兩造如有不能

01 按其應有部分受分配者以附表三所示金錢相互補償。

02 5.原告鄭建隆與被告鄭宇航即許朝和之遺產管理人、許添  
03 壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮、高崇  
04 智共有坐落彰化縣○○鎮○○段000000000地號土地  
05 (面積6平方公尺)應予分割為如附圖二所示：即附圖  
06 二所示編號C1部分(面積3平方公尺)由被告高崇智單獨  
07 取得；編號C2部分(面積3平方公尺)由原告鄭建隆單獨  
08 取得。兩造如有不能按其應有部分受分配者以附表三所  
09 示金錢相互補償。

10 6.訴訟費用由原告負擔。

11 二、被告許進榮：同意附圖二方案。

12 三、被告高崇智：同意附圖二方案。

13 四、被告鄭宇航律師即許朝和之遺產管理人表示不欲維持任何  
14 共有關係，僅以找補受分配即足。

15 五、被告許添壽、許彩霞、許進明均未於言詞辯論期日到場亦  
16 未提出準備書狀作何聲明或陳述。

17 肆、本院判斷：

18 一、按各共有人得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不  
19 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第82  
20 3條第1項定有明文。查原告主張系爭土地為兩造所共有，  
21 369、370地號使用分區為商業區；385、386地號使用分區  
22 為計劃道路用地，有原告提出之彰化縣北斗鎮都市計劃土  
23 地使用分區證明書在卷可稽，且無因物之使用目的不能分  
24 割之情形，兩造亦未訂有不分割之約定，惟迄今未能協議  
25 分割等情，業據原告提出地籍圖謄本、土地登記第三類謄  
26 本在卷可稽，除被告鄭宇航律師即許朝和之遺產管理人、  
27 許添壽(兼許添福之承受訴訟人)、許彩霞、許進明均未於  
28 言詞辯論期日到場，其餘到庭之被告均不爭執。基此，原  
29 告基於系爭土地共有人身分之共有物分割請求權，訴請裁  
30 判分割系爭土地，即無不合，應予准許。

31 二、法院裁判分割共有物，原則上以原物分配於各共有人。而

01 以原物為分配時，各共有人均受原物之分配顯有困難者，  
02 得將原物分配於部分共有人。共有人中有未受分配，或不  
03 能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。且以原物為  
04 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之  
05 一部分仍維持共有。民法第824條第2項第1款、第3項、第  
06 4項定有明文。又按分割共有物，除應斟酌各共有人之意  
07 願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得  
08 利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物，屬形  
09 成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲  
10 明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，  
11 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院84  
12 年度臺上字第1538號、94年度臺上字第1768號、93年度臺  
13 上字第1797號判決要旨參照）。準此，請求分割共有物之  
14 訴，法院應依上開規定，斟酌共有人之意願，共有物之性  
15 質、經濟效益及全體共有人之利益，為公平適當之分配。

16 三、原告主張就系爭土地應採原物分割方式，為被告許煥州、  
17 許立人不同意，並抗辯應採變價分割方式為宜。經查，系  
18 爭土地北鄰北斗鎮斗苑路一段，前有三層樓建物分別為原  
19 告李偉國（於369地號土地）及鄭建隆（於370地號土地）  
20 所有，三層樓建物後方有三合院，左護龍現由被告許添壽  
21 使用，右護龍現由被告許彩霞使用，正廳由被告許立人、  
22 許煥洲、許進明、許進榮使用等情，經本院於112年12月1  
23 日會同兩造前往現場履勘，並囑託彰化縣北斗地政事務所  
24 測量人員進行測量，此有本院勘驗筆錄、現場照片、該所  
25 113年3月8日北地二字第1130001316號函所附之土地複丈  
26 成果圖在卷為憑（見本院卷一第107至114頁、第121  
27 頁），且為到庭之被告所不爭執；嗣原告依其更正後之分  
28 割方案附圖及各共有人之持分比例附表，復經本院囑託該  
29 事務所依該更正後之分割方案製作如附圖一分割方案予本  
30 院，觀諸該附圖所示，所考量者為(1)系爭369地號土地北  
31 側有原告李偉國所有門牌號碼為彰化縣○○鎮○○路○段

01 000號三層樓合法保存登記建物（建號為北斗鎮三民段131  
02 建號，有建物登記謄本可稽）；爰將系爭369地號土地北  
03 側如彰化縣北斗地政事務所114年8月6日北土測字第923號  
04 土地複丈成果圖（下稱附圖一）所示編號B1部分（即北斗  
05 鎮三民段131建號建物坐落之位置）面積87平方公尺土  
06 地，及系爭386地號土地編號A部分面積3平方公尺土地全  
07 部分歸為原告李偉國取得，並將系爭369地號土地南側如  
08 附圖一所示編號B2部分面積139平方公尺土地分歸被告許  
09 添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共同取  
10 得，則不僅原告李偉國所有之合法建物及被告許添壽、許  
11 立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有之三合院磚  
12 造建物均得以保留，且被告鄭宇航即許朝和之遺產管理  
13 人、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮  
14 等因未能受分配土地所致損害或受分配之土地價值減損部  
15 分可由原告李偉國依附表二之金額予以補償。(2)另系爭37  
16 0地號土地北側有原告鄭建隆所有門牌號碼彰化縣○○鎮  
17 ○○路○段000號三層樓合法保存登記建物（建號為北斗  
18 鎮三民段128建號，有128建號建物登記謄本可稽），爰將  
19 系爭370地號土地北側如附圖一所示編號D1部分（即北斗  
20 鎮三民段128建號建物坐落之位置）及系爭385地號土地編  
21 號C1部分分歸原告鄭建隆取得，其餘C2部分土地分歸被告  
22 高崇智、許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許  
23 進榮、鄭宇航即許朝和之遺產管理人共同取得，並將系爭  
24 370地號土地南側如附圖一所示編號D2部分土地分歸被告  
25 許添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共同  
26 取得，則不僅原告鄭建隆所有之合法建物得以保留，被告  
27 添壽、許立人、許彩霞、許煥州、許進明、許進榮共有之  
28 三合院磚造建物（除北側與原告鄭建隆建物相鄰面積約4  
29 平方公尺之部分外）亦可大部分予以保留，且被告鄭宇航  
30 即許朝和之遺產管理人、許添壽、許立人、許彩霞、許煥  
31 州、許進明、許進榮、高崇智等因未能受分配土地所致損

01 害或受分配土地之價值減損部分亦可由原告鄭建隆依附表  
02 二之金額予以補償，此方案已考慮土地建物合一使用，合  
03 乎憲法保障人民財產權之意旨。(3)至被告許立人、許煥州  
04 所主張之分割方案如附圖二所示原告李偉國未能分得系爭  
05 369地號土地，則分割後原告李偉國必須將前述彰化縣○  
06 ○鎮○○路○段000號三層樓合法保存登記建物全部拆  
07 除，是該方案不僅造成原告李偉國所有合法建物必須拆除  
08 之重大損失，且日後原告李偉國亦須負擔龐大之拆除該合  
09 法建物之費用，從而被告提出之方案自非妥適可採，雖被  
10 告以建物鑑定價格為44萬1千元，總土地價格2600萬元，  
11 質疑建物是否有保存價值，按土地建物合一使用是憲法所  
12 保障之人民財產權重要原則，合乎居住正義，被告主張之  
13 原則核屬土地開發原則，唯一考量者為使土地經濟效益最  
14 大化，忽視現有建物者之居住正義，並無考量現有建物拆  
15 除後又須重新起造建物之財產損失，如需採用土地開發原  
16 則應透過協商達成，該原則為本院所不採，即使如原告所  
17 提分割方案使共有人分得土地之價格有差異，仍可透過金  
18 錢互補彌平土地價值差異，另主張分得土地為袋地，依勘  
19 驗所見，被告分割前並非從原告建物進出，似可從鄰近土  
20 地進出三合院，是否袋地即非無疑，又真屬袋地，即應由  
21 原告分得土地進出，亦無因此因素而捨棄原告方案之理。  
22 從而，本院審酌系爭土地及其上建物之使用效益、共有人  
23 之意願，共有物之性質、經濟效益及全體共有人之利益，  
24 認原告主張採原物分割方案，並按共有人中有未受分配，  
25 或不能按其應有部分受分配者，得以如附表二金錢補償之  
26 方式，對兩造全體共有人應屬最有利、公允、妥適，而可  
27 採取之方案。

28 四、按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受  
29 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。  
30 故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均  
31 應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且

01 補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準；再共有  
02 物原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得  
03 價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共  
04 有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為  
05 補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共  
06 有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法  
07 院77年度台上字第65號、90年度台上字第2214號民事判決  
08 意旨參照）。查系爭土地經分割後，各共有人取得土地不  
09 同，且因各土地形狀不一、位置有異，以致價值互殊，自  
10 應互為找補。本院依原告聲請囑託鼎諭不動產估價師事務  
11 所鑑定其所提分割方案各共有人間應互相找補之金額，此  
12 有不動產估價報告書附卷可稽，審酌上開鑑定報告乃該事  
13 務所依不動產估價技術規則相關規定，並針對勘估標的進  
14 行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市價現  
15 況、最有效使用等因素分析，並斟酌分割後各編號宗地形  
16 狀、寬深比例、臨路情況、土地利用彈性等各項條件之差  
17 異，以各該宗地於價格日期當時之態樣，並以素地（即不  
18 考慮地上建物存在之影響），就其個別條件進行土地價值  
19 合理評估，經由先求取勘估標的分割前之土地價值，再推  
20 算該擬分割方案分割後各編號土地之差異率，復以此差異  
21 率計算各編號土地之權利價值比例，後以該比例求算出勘  
22 估標的分割後各編號土地價格，據以計算本分割方案各別  
23 土地共有人間應互為找補之金額，而作成鑑定報告，其鑑  
24 價方法應屬客觀公正可採，爰審酌該鑑定意見，認定原告  
25 方案應互相補償之金額如附表二所示。

26 五、綜上所述，原告請求分割系爭土地，洵屬有據，經本院審  
27 酌各共有人之意願、彼此間利益之公平、共有物之性質、  
28 分割前之使用狀態、分割後之利用價值及經濟效用等有關  
29 情狀，認系爭土地應原物分割如附圖一所示，各共有人分  
30 配區塊、面積、分配面積如附圖一所示，並應按附表二所  
31 示金額互為補償，當屬適當公平之分割方法，爰諭知如主

01 文所示。

02 六、第按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分  
03 之所有權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有  
04 物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於  
05 抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。

06 二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人  
07 告知訴訟而未參加；前項但書情形，於以價金分配或以金  
08 錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規  
09 定。民法第824條之1第1至3項分別定有明文。本件原告鄭  
10 建隆以其有系爭370、385地號土地權利範圍75696分之318  
11 07、12616分之2726向受告知人彰化縣田中鎮農會、許付  
12 東辦理抵押權登記，而上開抵押權人等經經本院通知參加  
13 訴訟後，均未陳述意見或參加訴訟。則依上開規定，系爭  
14 土地分割後，其上開抵押權所欲保全之債權即應移存於原  
15 告鄭建隆分得之部分。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證  
17 據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論述，併此  
18 敘明。

19 八、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
20 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，  
21 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  
22 文；衡以分割共有物訴訟，屬固有必要共同訴訟，應以全  
23 體共有人為當事人，始為適法，然兩造間未必有訟爭性存  
24 在，而具非訟事件之性質，是此類訴訟之被告，係因訴訟  
25 性質及共有人身分致成被告，其與原告間本可互換訴訟主  
26 體之地位，其等間亦可同受該訴訟結果之利益，倘認為由  
27 形式上敗訴之被告負擔訴訟費用顯失公平，應由兩造按系  
28 爭土地應有部分比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第2項  
29 所示。

30 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

民事第四庭 法官 李言孫

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 114 年 12 月 31 日

書記官 廖涵萱

附表一：彰化縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地共有人應有部分暨訴訟費用負擔之比例

土地地號 (面積)		369地號 (226m <sup>2</sup> )	386地號 (3m <sup>2</sup> )	370地號 (210m <sup>2</sup> )	385地號 (6m <sup>2</sup> )	訴訟費用 負擔之比例
編號	共有人	應有部分	應有部分	應有部分	應有部分	
1	許朝和	540/6983	540/6983	5373/75696	5373/151392	7.3%
2	許添壽	1080/6983	1080/6983	1791/12616	1791/25232	14.7%
3	許立人	540/6983	540/6983	5373/75696	5373/151392	7.3%
4	許彩霞	540/6983	540/6983	5373/75696	5373/151392	7.3%
5	許煥州	540/6983	540/6983	5373/75696	5373/151392	7.3%
6	許進明	540/6983	540/6983	5373/75696	1791/50464	7.3%
7	許進榮	540/6983	540/6983	5373/75696	1791/50464	7.3%
8	李偉國	2663/6983	2663/6983	-	-	19.5%
9	高崇智	-	-	905/75696	6/12	1.7%
10	鄭建隆	-	-	31807/75696	2726/12616	20.3%
	合計					100%

附表二：原告方案相互應補償金額、應受補償金額

應補償人/應補償金額		對象	應受補償人/應受補償金額									
			許朝和	許添壽	許立人	許彩霞	許煥州	許進明	高崇智	許進榮	許進明	合計
鄭建隆	2,405,706	應支付	294,232	588,464	294,232	294,232	294,232	288,034	51,850	294,232	6,198	2,405,706
李偉國	2,612,719	應支付	319,551	639,102	319,551	319,551	319,551	312,820	56,312	319,551	6,731	2,612,719
合計	5,018,425	應支付	-613,783	-1,227,566	-613,783	-613,783	-613,783	-600,854	-108,162	-613,783	-12,929	5,018,425

附表三：被告方案相互應補償金額、應受補償金額

應給付人			應收補償人			
姓名	給付金額	比例	許朝和	鄭建隆	高崇智	李偉國
許添壽 (分割繼承 原許添福所 有之部分)	-2,617,910	28.57%	568,430	51,947	43,473	1,954,060
許立人	-1,309,040	14.29%	284,233	25,975	21,739	977,093
許彩霞	-1,309,040	14.29%	284,233	25,975	21,739	977,093

(續上頁)

01

許煥州	-1,309,040	14.29%	284,233	25,975	21,739	977,093
許進明	-1,309,040	14.29%	284,233	25,975	21,739	977,093
許進榮	-1,309,040	14.29%	284,233	25,975	21,739	977,093
合計	-9,163,110	100%	1,989,595	181,822	152,168	6,839,525
互相找補 總金額	-9,163,110		9,163,110			