

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第7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 葉永福  
訴訟代理人 許儼淳律師  
被告 柯明仁  
訴訟代理人 陳建良律師  
複代理人 陳柏宏律師  
被告 蔡欣倫  
訴訟代理人 蔡宜宏律師  
被告 黃瑞真  
法定代理人 陳裕皓  
被告 黃瑞麗  
黃宜靜  
黃玟凌  
黃玟禎  
黃政國  
黃婞渝  
黃家茵  
黃金生  
黃泉生  
黃銘昇  
黃銘呈  
黃銘奎  
黃奇尊  
邱惠蓮(即楊朝法之承受訴訟人)  
楊舜崑(即楊朝法之承受訴訟人)

01 楊榮富（原名楊朝福）

02 0000000000000000

03 鐘彩蓮

04 楊仁豪

05 楊仁嘉

06 楊綉絃

07 0000000000000000

08 紀素琴

09 黃建達

10 黃純敏

11 黃郁瑁

12 黃恩志

13 黃艷花

14 林黃艷麗

15 0000000000000000

16 黃艷美

17 陳黃瓊梅

18 黃瓊娥

19 黃瓊欣

20 黃瓊如

21 黃喬榆

22 黃偉峰

23 黃子睿

24 受告知人 陳素雲

25 上列當事人間請求分割共有物等事件，本院於民國113年6月13日  
26 言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 一、被告柯明仁應給付原告新台幣1,008,367元，及自民國112年  
29 2月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

30 二、被告黃瑞真、黃瑞麗、黃宜靜、黃玟凌、黃玟禎、黃政國、  
31 黃婞渝、黃家茵應就其被繼承人黃柏芳所遺坐落彰化縣○○

01 鎮○○段000○○地號土地應有部分各576分之1辦理繼承登  
02 記。

03 三、被告邱惠蓮、楊舜竣、楊榮富、鐘彩蓮、楊仁豪、楊仁嘉應  
04 就其被繼承人鐘楊國田所遺坐落彰化縣○○鎮○○段000○○  
05 00地號土地應有部分各432分之2辦理繼承登記。

06 四、被告邱惠蓮、楊舜竣應就其被繼承人楊朝法所遺坐落彰化縣  
07 ○○鎮○○段000○○地號土地應有部分各432分之1辦理繼  
08 承登記。

09 五、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號面積7平方公尺土  
10 地，分割為由原告取得，並由原告依附表二所示金額補償被  
11 告。

12 六、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號面積303平方公尺  
13 土地，分割為附圖「原告葉永福分割方案」所示：編號A部  
14 分面積52平方公尺分歸被告蔡欣倫取得；編號B部分面積60  
15 平方公尺分歸被告柯明仁取得；編號C部分面積191平方公尺  
16 分歸原告取得，並由兩造按附表三所示金額互為補償。

17 七、原告其餘之訴駁回。

18 八、本件金錢請求之訴訟費用，由被告柯明仁負擔15%，餘由原  
19 告負擔；分割共有物之訴訟費用，由兩造依附表一所示比例  
20 負擔。

21 九、本判決第1項於原告以新台幣336,000元供擔保後得假執行。  
22 但被告柯明仁如以新台幣1,008,367元為原告預供擔保，得  
23 免為假執行。

24 十、原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他  
27 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。第168條  
28 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即  
29 為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。當事人不  
30 聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其續行訴訟。  
31 民事訴訟法第168條、第175條及第178條分別定有明文。本

01 件被告楊朝法於訴訟繫屬中死亡，業經本院裁定其繼承人邱  
02 惠蓮、楊舜竣承受訴訟(見本院卷一第491頁)。

03 貳、本件柯明仁、黃瑞麗、蔡欣倫以外之被告經合法通知，未於  
04 最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列  
05 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 參、請求返還不當得利部分：

07 一、原告主張：

08 (一)原告為坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000地號土地(下稱系  
09 爭土地)共有人，原告母親葉謝月雲於民國64年間與被告柯  
10 明仁父母柯騰雄、柯陳瓊艷就系爭土地及其上門牌號碼彰化  
11 縣○○鎮○○路○段000號建物(下稱系爭建物)等不動產  
12 (下稱系爭不動產)有借名登記關係，系爭土地於65年2月1  
13 6日登記完竣，系爭建物於68年始辦理借名登記柯騰雄為納  
14 稅義務人。柯騰雄將系爭不動產出租所得租金，均於次年度  
15 年初分配給付。葉謝月雲將上開借名登記關係之權利義務讓  
16 與原告，柯騰雄遂於89年11月5日製作「不動產土地共有持  
17 分證」(下稱系爭持分證)交付原告，改將租金分配款開立  
18 支票交付原告兌領。依系爭持分證所載，就系爭土地權利範  
19 圍為「柯騰雄：8640分之5400」及「柯陳瓊艷：5760分之96  
20 5」之各100分之45，合計約35.6641% $(5,400 \div 8,640 \times 45\% + 96$   
21  $5 \div 5,760 \times 45\% = 35.6641\%)$ 。柯陳瓊艷、柯騰雄分別於102年4  
22 月5日、104年1月27日死亡，柯明仁自柯騰雄死亡起承受系  
23 爭不動產之租賃契約，並收取每月租金新台幣(下同)132,  
24 000元。柯明仁不僅否認借名登記關係，且拒絕依原告對系  
25 爭土地之權利範圍比例計算之金額分配租金收益予原告。

26 (二)原告於106年間陸續向其他共有人買賣取得系爭土地權利範  
27 圍，於106年10月5日登記完竣，因與柯明仁協商未果，於10  
28 6年12月18日對柯明仁訴請土地所有權移轉登記，業經本院1  
29 07年度訴字第170號、臺灣高等法院臺中分院107年度上字第  
30 635號、110年度上更一字第11號所有權移轉登記事件(下稱  
31 另案)判決勝訴確定，並辦妥所有權登記。原告自106年11

01 月起依買賣取得及依持分證所載計算系爭土地之權利範圍合  
02 計0000000分之0000000（約61.4453%），柯明仁就系爭土地  
03 權利範圍為00000000分之0000000（約19.1970%）。

04 (三)按民法第818條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之  
05 全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無  
06 害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而  
07 言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超  
08 越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不  
09 當得利（最高法院55年台上字第1949號民事判例意旨）。柯  
10 明仁就系爭不動產自104年2月起至106年10月止計33個月，  
11 月收租金132,000元其中以35.6641%比例計算之款項47,077  
12 元（ $132,000 \times 35.6641\% = 47,077$ ），33個月共1,553,541元  
13 （ $47,077 \text{元/月} \times 33 \text{個月} = 1,553,541 \text{元}$ ）；自106年11月起至1  
14 11年12月止計62個月，月收租金132,000元，其中以61.445  
15 3%比例計算之款項81,108元（ $132,000 \times 3,057,912 \div 4,976,640$   
16  $= 81,108$ ），62個月共5,028,696元（ $81,108 \text{元/月} \times 62 \text{個月} = 5,$   
17  $028,696 \text{元}$ ）。合計6,582,237元（ $1,553,541 + 5,028,696 = 6,$   
18  $582,237 \text{元}$ ）屬原告應得之利益。爰依民法第179條前段、第8  
19 17條第1項、第818條規定，請求柯明仁返還該等不當得利及  
20 遲延利息等語。並聲明：(1)被告柯明仁應給付原告6,582,23  
21 7元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計  
22 算之利息。(2)願供擔保請准宣告假執行。

## 23 二、被告柯明仁答辯：

24 (一)柯明仁不否認自父親柯騰雄104年1月27日死亡後，接續占有  
25 系爭土地全部使用收益迄今。原告所擁有系爭土地所有權應  
26 有部分比例，於104年1月27日至106年10月底止為35.664  
27 1%，自106年11月起迄今為61.4453%。惟否認原告主張就系  
28 爭土地每月收取租金及應返還不當得利之金額。

29 (二)否認柯明仁父母就系爭建物與原告母親葉謝月雲間有借名登  
30 記法律關係存在。若有借名登記關係存在，另案事件纏訟經  
31 年，原告豈有可能僅爭執系爭土地所有權應有部分之借名登

01 記關係，完全未就系爭建物所有權或占有使用為爭執？故原  
02 告主張系爭建物有借名登記關係存在，並不可採。

03 (三)原告請求柯明仁返還占用土地之不當得利，無非主張柯明仁  
04 逾應有部分占用土地，而獲有相當於土地租金之不當得利。  
05 惟原告於111年12月23日起訴，對柯明仁逾106年12月23日以  
06 前因占用土地所獲相當於租金之不當得利，已逾5年始起訴  
07 請求。柯明仁以原告請求權已罹於消滅時效為由拒絕給付，  
08 原告請求柯明仁返還106年12月23日以前所獲相當於租金之  
09 不當得利，並無理由(最高法院55年台上字第1949號民事判  
10 例、最高法院61年台上字第1695號判例、最高法院85年度台  
11 上字第711號民事裁判要旨參照)。

12 (四)柯明仁父親柯騰雄使用收益系爭土地時，非僅將系爭土地出  
13 租收益，乃連同系爭土地及向訴外人所承租同段728地號土  
14 地，與建於上開3筆土地上之系爭建物全部共同出租。系爭  
15 建物原為柯騰雄單獨所有，由被告繼承取得所有權應部分4  
16 分之3，與系爭土地分具獨立產權，出租建物所獲收益，並  
17 無致原告受損害可言。系爭建物地面層總面積合計達467.6  
18 平方公尺，已逾系爭土地合計面積310平方公尺，亦可見系  
19 爭建物非僅建於系爭土地上，尚有157.6平方公尺之地面層  
20 係建在728地號土地上，而728地號土地為柯明仁向土地所有  
21 權人長期租用。原告主張被告所獲出租系爭建物及基地租金  
22 之61.4453%均屬不當得利，顯無理由。

23 (五)系爭719地號土地106年至111年申報地價(公告地價8成)為每  
24 平方公尺14,248元，面積7平方公尺土地申報地價總計99,73  
25 6元；系爭729地號土地106年至111年申報地價為每平方公尺  
26 13,152元，面積303平方公尺土地申報地價總計3,985,056  
27 元；系爭2筆土地自106年至111年合計申報地價4,084,792  
28 元。因729地號土地全筆均位於「乙種工業區」，市況並非  
29 繁榮，土地利用受限，應以申報地價年息4.5%為計算相當租  
30 金之不當得利之標準為宜，此標準與乙種工業用地租金約為  
31 每平方公尺每月48元相當，且逾彰濱工業區工業用地租金標

01 準每平方公尺每月約36元，更遠逾柯明仁承租728地號土地  
02 之租金(每平方公尺每月11.67元， $25,200 \div 180 \div 12$ )。故柯明  
03 仁自106年12月24日起逾應有部分使用系爭土地每年所獲相  
04 當於租金之不當得利，應為112,946元( $4,084,792 \times 0.045 \times 0.$   
05  $614453$ )，5年合計為564,730元，原告請求逾上開數額部  
06 分，為無理由等語。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利  
07 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 三、得心證之理由：

09 (一)原告主張其母親葉謝月雲與被告柯明仁母親柯陳瓊艷於64年  
10 間就系爭土地應有部分均為5760分之965中之45%即576000分  
11 之43425有借名登記關係，嗣後葉謝月雲將借名登記關係之  
12 權利義務讓與原告，柯明仁父親柯騰雄於89年11月5日製作  
13 系爭持分證，柯陳瓊艷102年4月5日死亡，柯明仁為其繼承  
14 人，兩造間之另案訴訟業經判決柯明仁應將系爭土地應有部  
15 分均576000分之43425移轉登記予原告確定。原告於106年間  
16 陸續向其他共有人買賣取得系爭土地權利範圍，於106年10  
17 月5日登記完竣，原告自106年11月起依買賣取得及依持分證  
18 所載計算系爭土地之權利範圍均為0000000分之0000000(約  
19  $61.4453\%$ )，柯明仁就系爭土地權利範圍為00000000分之00  
20  $00000$ (約 $19.1970\%$ )等事實，業據其提出土地登記謄本、  
21 系爭持分證、另案判決等為證，且為被告所不爭執，應堪認  
22 為真實。

23 (二)原告主張其母親葉謝月雲於64年間與柯明仁父母就系爭建物  
24 有借名登記關係之事實，為柯明仁所否認。經查，系爭建物  
25 38年間有房屋稅籍，葉江漢為納稅義務人，於50年3月22日  
26 申報買賣契稅變更納稅義務人為葉棋焜，於56年4月17日申  
27 報繼承變更納稅義務人為葉永福，於68年12月26日申報買賣  
28 契稅變更納稅義務人為柯騰雄，後於105年8月24日申報繼承  
29 變更納稅義務人為柯明仁、柯德、柯慧貞、柯慧娟持分各4  
30 分之1等情，有彰化縣地方稅務局函及所附稅籍相關資料可  
31 稽(見本院卷一第373-379、467-471頁)。衡諸常理，倘原

01 告母親與柯明仁父母於64年間係就系爭土地及系爭建物成立  
02 借名登記契約，理應同時辦理土地移轉登記及房屋納稅義務  
03 人變更登記，豈會於系爭土地65年間辦理移轉登記後，時隔  
04 3年始於68年12月26日始變更系爭建物之納稅義務人為柯騰  
05 雄？且柯明仁父親柯騰雄於00年00月0日出具系爭持分證予  
06 原告，僅記載原告就系爭土地共有之持分，並未記載原告就  
07 系爭建物有何持分（見本院卷一第41頁），倘確有原告主張  
08 之借名登記關係存在，原告亦可要求柯騰雄記載原告就系爭  
09 建物之共有持分，則原告未要求在系爭持分證上記載，亦有  
10 違常理。故原告此部主張尚無可採。

11 (三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
12 益，民法第179條定有明文。再按民法第818條所定各共有人  
13 按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各  
14 共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可  
15 按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分  
16 之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其  
17 所受超過利益，要難謂非不當得利（最高法院55年台上字第  
18 1949號判例可參）。又按無法律上之原因而獲得相當於租金  
19 之利益，致他人受損害時，如該他人返還利益請求權已逾租  
20 金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之  
21 利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院96年度  
22 台上字第2660號判決意旨參照）。而利息、紅利、租金、贍  
23 養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期  
24 給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明  
25 文。故以無法律上之原因，而獲得相當於租金之利益，致他  
26 人受損害時，該他人之返還利益請求權，仍應適用民法第12  
27 6條租金5年短期消滅時效期間之規定。本件原告主張柯明仁  
28 父親柯騰雄將系爭不動產出租之租金按系爭持分證分配予原  
29 告，柯明仁之母柯陳瓊艷、父親柯騰雄分別於102年4月5  
30 日、104年1月27日死亡，由柯明仁自柯騰雄死亡起收取每月  
31 租金132,000元等事實，為柯明仁所否認，辯稱其父柯騰雄

01 使用收益系爭土地時，非僅將系爭土地出租收益，乃連同系  
02 爭土地及向訴外人所承租同段728地號土地，與建於上開3筆  
03 土地上之系爭建物全部共同出租，其自柯騰雄於104年1月27  
04 日死亡後，接續占有系爭土地全部使用收益迄今，原告於11  
05 1年12月23日起訴，對柯明仁於起訴前5年占用系爭土地所獲  
06 相當於租金之不當得利請求權，已逾5年時效期間，柯明仁  
07 拒絕給付等語。查系爭建物不能認有原告主張之借名登記關  
08 係存在，已如前述。又原告請求柯明仁給付104年2月至111  
09 年12月止之不當得利，柯明仁抗辯原告不當得利請求，已罹  
10 於5年短期消滅時效期間，並拒絕給付，故柯明仁使用系爭  
11 土地收益，應返還原告之不當得利應自106年12月24日至111  
12 年12月31日止，按原告所有系爭土地之應有部分計算。

13 (四)原告主張柯明仁將系爭不動產出租月收租金132,000元之事  
14 實，為柯明仁所否認。經查：

- 15 1. 系爭建物部分坐落在系爭土地同段728地號土地，有現況測  
16 量複丈成果圖可稽。則原告未證明其就系爭建物有所有權或  
17 事實上處分權，亦未證明柯明仁出租系爭不動產之租金金  
18 額，尚難據以認定柯明仁出租系爭土地之租金為何。
- 19 2. 按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因  
20 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範  
21 圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為  
22 準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會  
23 通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參  
24 照）。又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申  
25 報總價額年息10%為限。前開規定於租用基地，建築房屋，  
26 均準用之，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。查  
27 系爭土地面臨彰化縣和美鎮彰美路六段道路，其上之建物為  
28 營業店面，交通便利，市況可稱繁榮，有本院勘驗筆錄所附  
29 照片可佐（見本院卷一第335頁）。又系爭719、729地號土  
30 地自104年起之申報地價分別為14,248元、13,152元，有地  
31 價查詢資料可稽（見本院卷二第97、98頁）。本院斟酌後認

01 為應以申報地價年息8%計算不當得利應屬適當。則自106年1  
02 2月24日至111年12月31日止共5年又8日，按原告應有部分計  
03 算，719地號土地為24,621元(7平方公尺×14,248元×0000000  
04 分之0000000×年息8%×5年又8日=24,621元，元以下四捨五  
05 入，下同)；729地號土地為983,746元(303平方公尺×13,152  
06 ×0000000分之0000000×年息8%×5年又8日=983,746元)，共計  
07 1,008,367元(24,621元+983,746元=1,008,367元)。

08 (五)綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求柯明仁給付1,  
09 008,367元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年2月3日起至清  
10 償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准  
11 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

12 四、原告、被告柯明仁分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為  
13 假執行，就原告勝訴部分均無不合，爰分別酌定相當金額宣  
14 告之。又原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附  
15 麗，應併予駁回。

16 肆、分割共有物部分：

17 一、原告主張：

18 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所示，其中黃柏芳  
19 於74年12月11日死亡，被告黃瑞真、黃瑞麗、黃宜靜、黃玟  
20 凌、黃玟禎、黃政國、黃婁渝、黃家茵為其繼承人；鐘楊國  
21 田於89年3月26日死亡，被告楊朝法(起訴後死亡，繼承為  
22 邱惠蓮、楊舜竣)、楊榮富、鐘彩蓮、楊仁豪、楊仁嘉為其  
23 繼承人；楊朝法於112年9月3日死亡，邱惠蓮、楊舜竣為其  
24 繼承人，均尚未辦理繼承登記。系爭土地並無不能分割之情  
25 形，兩造未訂有不分割期限之契約，惟無法協議分割，為此  
26 請求判決分割，並請求黃柏芳、鐘楊國田、楊朝法之繼承人  
27 辦理繼承登記。

28 (二)系爭土地緊鄰主要道路，其上有建物。主張依附圖方案分  
29 割，719地號面積7平方公尺土地由原告單獨取得；729地號  
30 土地由原告、柯明仁、蔡欣倫取得，未原物分配之其他共有  
31 人，由原告、柯明仁、蔡欣倫依鑑定結果補償等語。並聲

01 明：如主文第2項至第6項所示。

02 二、被告方面：

03 (一)被告柯明仁陳述：系爭土地均為和美都市計畫區土地，729  
04 地號土地為乙種工業區用地，719地號土地則為住宅區用  
05 地，不能合併分割。同意原告主張之分割方案，對鑑定結果  
06 沒有意見等語。

07 (二)被告蔡欣倫陳述：同意原告所提分割方案，719地號土地面  
08 積7平方公尺全部分歸原告單獨取得，由原告依鑑價結果補  
09 償被告。729地號土地同意依附圖方案分配予原告、柯明仁  
10 及蔡欣倫，並依鑑定結果互為補償。

11 (三)被告黃瑞麗陳述：對原告分割方案沒有意見。對於鑑定互為  
12 補償金額沒有意見等語。

13 (四)被告楊榮富陳述：伊與其他兄弟姊妹楊朝法、鐘彩蓮、楊仁  
14 豪、楊仁嘉都想要賣掉持分等語。

15 (五)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或  
16 陳述。

17 三、得心證之理由：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
19 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不  
20 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
21 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有  
22 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配。民  
23 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。又  
24 分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共  
25 有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記  
26 以前，不得分割共有物。查原告主張系爭土地為兩造共有，  
27 其中共有人黃柏芳於74年12月11日死亡、鐘楊國田於89年3  
28 月26日死亡、楊朝法於112年9月3日死亡，其等之繼承人尚  
29 未辦理繼承登記，系爭土地並無不能分割情事，亦無不分割  
30 之約定，惟無法協議分割等事實，業據其提出土地登記謄  
31 本、繼承系統表、戶籍謄本等為證，且為被告所不爭執，應

01 堪認為真實。是原告請求判決分割共有物，一併請求黃柏  
02 芳、鐘楊國田、楊朝法之繼承人辦理繼承登記，不但符合訴  
03 訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之  
04 旨趣無違，核無不合，應予准許。

05 (二)查系爭土地面臨彰化縣和美鎮彰美路六段道路，土地上有蔡  
06 欣倫之3樓建物，及柯明仁之2樓鐵皮建物（美髮院、眼鏡  
07 行、快餐店）等情，業經本院會同彰化縣和美地政事務所人  
08 員履勘測量，分別製有勘驗筆錄（見本院卷一第331-337  
09 頁）及測量日期112年5月10日複丈成果圖可稽。

10 (三)原告主張依附圖方案（彰化縣和美地政事務所測量日期112  
11 年7月4日複丈成果圖）分割，即719地號土地分歸原告取  
12 得，729地號土地依附圖方案分割由原告及被告蔡欣倫、柯  
13 明仁取得，並依鑑定結果補償。被告蔡欣倫、柯明仁均同意  
14 依該方案分割，其他被告亦未表示反對及提出其他方案。本  
15 院斟酌系爭土地使用情形、分割後之效能及共有人之意願，  
16 認為依附圖方案，分割後之土地均面臨道路。而系爭719地  
17 號土地面積甚小，分由原告取得，應屬適當。系爭729地號  
18 土地分割後與蔡欣倫使用位置相當，地形亦屬方正。原告主  
19 張之分割方法，應屬公允而為可採。

20 (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  
21 有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有  
22 明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係  
23 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共  
24 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金  
25 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為  
26 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對  
27 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之  
28 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部  
29 分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判例意旨  
30 參照）。系爭土地分割後，共有人有未取得土地或取得之面  
31 積有增減，地形及臨路狀況亦不同，故有鑑定土地價值及補

01 償金額必要，經本院囑託明驛不動產估價師事務所鑑定，71  
02 9、729地號土地分割後互為補償之金額分別如附表二、三所  
03 示（見本院卷二第31-36頁）。爰判決分割如主文第2至6項  
04 所示。

05 四、未按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影  
06 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於  
07 抵押人所分得部分。前項但書情形，於以價金分配或以金錢  
08 補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。  
09 民法第824條之1第2項第3款、第3項定有明文。查本件受告  
10 知人為抵押權人，已經原告告知訴訟而未參加，其就兩造因  
11 變價分割受分配價金，應依上開規定辦理，併予敘明。

12 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，與判決結果無影  
13 響，無庸論述，併此敘明。

14 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1、第8  
15 5條第2項。

16 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日  
17 民事第三庭 法官 羅秀緞

18 以上正本係照原本作成。

19 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  
20 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 113 年 7 月 30 日  
22 書記官 卓俊杰

23 附表一（719、729地號土地）  
24

姓名	應有部分	訴訟費用負擔之比例
葉永福	0000000分之0000000	0000000分之0000000
黃瑞真、黃瑞麗、黃宜靜、黃玟凌、黃玟禎、黃政國、黃婞渝、黃家茵(黃柏芳之繼承人)	共同共有576分之1	連帶負擔576分之1

黃金生	576分之3	576分之3
黃泉生	576分之3	576分之3
黃銘昇	576分之1	576分之1
黃銘呈	576分之1	576分之1
黃銘奎	576分之1	576分之1
黃奇尊	576分之3	576分之3
邱惠蓮、楊舜 崧、楊榮富、鐘 彩蓮、楊仁豪、 楊仁嘉(鐘楊國田 之繼承人)	共同共有432分之2	連帶負擔432分之2
邱惠蓮、楊舜崧 (楊朝法之繼承 人)	共同共有432分之1	連帶負擔432分之1
楊榮富	432分之1	432分之1
鐘彩蓮	432分之1	432分之1
楊仁豪	1296分之1	1296分之1
楊仁嘉	1296分之2	1296分之2
柯明仁	00000000分之0000000	00000000分之0000000
楊綉絃	576分之3	576分之3
紀素琴	13824分之3	13824分之3
黃建達	13824分之3	13824分之3
黃純敏	13824分之3	13824分之3
黃郁瑁	13824分之3	13824分之3
黃恩志	3456分之3	3456分之3
黃艷花	3456分之3	3456分之3
林黃艷麗	3456分之3	3456分之3
黃艷美	3456分之3	3456分之3
陳黃瓊梅	共同共有576分之3	連帶負擔576分之3

(續上頁)

01

黃瓊娥		
黃瓊欣		
黃瓊如		
黃喬榆		
黃偉峰		
黃子睿	3456分之3	3456分之3
蔡欣倫	23040分之3260	23040分之3260

02

03

附表二【719地號土地互為補償金額（新台幣，元）】

應受補償\應補償	葉永福 (253,489)
蔡欣倫 (93,029)	93,029
柯明仁 (126,217)	126,217
黃瑞真、黃瑞麗、黃宜靜、黃玟凌、黃玟禎、黃政國、黃婞渝、黃家茵(黃柏芳之繼承人) (共同共有1,141)	1,141
黃金生 (3,424)	3,424
黃泉生 (3,424)	3,424
黃銘昇 (1,141)	1,141
黃銘呈	1,141

(續上頁)

01

(1, 141)	
黃銘奎 (1, 141)	1, 141
黃奇尊 (3, 424)	3, 424
邱惠蓮、楊舜竣、楊 榮富、鐘彩蓮、楊仁 豪、楊仁嘉(鐘楊國田 之繼承人) (公司共有3, 044)	3, 044
邱惠蓮、楊舜竣(楊朝 法之繼承人) (公司共有1, 522)	1, 522
楊榮富 (1, 522)	1, 522
鐘彩蓮 (1, 522)	1, 522
楊仁豪 (507)	507
楊仁嘉 (1, 015)	1, 015
楊綉絃 (3, 424)	3, 424
紀素琴 (143)	143
黃建達 (143)	143
黃純敏	143

(續上頁)

01

(143)	
黃郁瑁 (143)	143
黃恩志 (571)	571
黃艷花 (571)	571
林黃艷麗 (571)	571
黃艷美 (571)	571
陳黃瓊梅、黃瓊娥、 黃瓊欣、黃瓊如、黃 喬榆、黃偉峰 (公司共有3,424元)	3,424
黃子睿 (571)	571

02  
03

附表三【729地號土地互為補償金額（新台幣，元）】

應受補償\應補償	蔡欣倫 (574,170)	葉永福 (929,564)
柯明仁 (71,170)	27,175	43,995
黃瑞真、黃瑞麗、黃 宜靜、黃玟凌、黃玟 禎、黃政國、黃婞 渝、黃家茵(黃柏芳之 繼承人)	18,233	29,519

(續上頁)

01

(共同共有47,752)		
黃金生 (143,256)	54,699	88,557
黃泉生 (143,256)	54,699	88,557
黃銘昇 (47,752)	18,233	29,519
黃銘呈 (47,752)	18,233	29,519
黃銘奎 (47,752)	18,233	29,519
黃奇尊 (143,256)	54,699	88,557
邱惠蓮、楊舜竣、楊 榮富、鐘彩蓮、楊仁 豪、楊仁嘉(鐘楊國田 之繼承人) (共同共有127,339)	48,622	78,717
邱惠蓮、楊舜竣(楊朝 法之繼承人) (63,669)	24,311	39,358
楊榮富 (63,669)	24,311	39,358
鐘彩蓮 (63,669)	24,311	39,358
楊仁豪 (21,223)	8,104	13,119
楊仁嘉	16,207	26,239

(續上頁)

01

(42, 446)		
楊綉絃 (143, 256)	54, 699	88, 557
紀素琴 (5, 969)	2, 279	3, 690
黃建達 (5, 969)	2, 279	3, 690
黃純敏 (5, 969)	2, 279	3, 690
黃郁瑁 (5, 969)	2, 279	3, 690
黃恩志 (23, 877)	9, 117	14, 760
黃艷花 (23, 877)	9, 117	14, 760
林黃艷麗 (23, 877)	9, 117	14, 760
黃艷美 (23, 877)	9, 117	14, 760
陳黃瓊梅、黃瓊娥、 黃瓊欣、黃瓊如、黃 喬榆、黃偉峰 (共同共有143, 256)	54, 699	88, 557
黃子睿 (23, 877)	9, 118	14, 759