

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第99號

原告 佳滬股份有限公司

法定代理人 陳萬能

訴訟代理人 林開福律師

被告 吳翊彰

林錦源

林麗玉

上二人共同

訴訟代理人 林孝璋律師

被告 余愛芬

林宛柔

林敬發

林育珊

兼上三人共同

訴訟代理人 林錦源

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 李瑞倉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號、使用分區及使用地類別為鄉村區乙種建築用地、面積1527.91平方公尺土地，其分割方法：如附圖一(即彰化縣彰化地政事務所收件

01 日期文號113年11月8日彰土測字第2659號土地複丈成果圖)
02 所示①編號A部分面積547.73平方公尺分歸原告取得，②編
03 號B部分面積365.15平方公尺分歸被告林麗玉取得，③編號C
04 部分面積365.15平方公尺分歸被告林錦源、余愛芬、林宛
05 柔、林敬發、林育珊按原應有部分比例共有取得，④編號D
06 部分面積182.58平方公尺分歸被告吳翊彰取得，⑤編號E部
07 分面積307.63平方公尺及編號F部分面積137.34平方公尺由
08 兩造按原應有部分比例共有取得。

09 二、被告吳翊彰、林錦源、余愛芬、林宛柔、林敬發、林育珊應
10 分別提出如附表二所示之應補償金額，以補償原告佳滬股份
11 有限公司、被告林麗玉各如附表二所示之受補償金額。

12 三、訴訟費用由兩造依附表一所示之「訴訟費用負擔比例」負
13 擔。

14 事實及理由

15 一、原告起訴主張：

16 (一)系爭坐落彰化縣○○市○○段000號地號、面積1905.58平方
17 公尺之「鄉村區乙種建築用地」土地（下稱系爭土地）為兩
18 造所共有，應有部分如附表一所示，此有系爭土地之登記謄
19 本及地籍圖可稽。經查，系爭土地並無法令禁止分割或因物
20 之使用目的不能分割之情形，且兩造間亦未有不能分割之協
21 議，惟兩造對於分割方法無法達成協議，是原告爰依民法第
22 823條第1項規定，請求准予裁判分割。

23 (二)系爭土地之總面積達1,905.58平方公尺(約576.44坪)，惟僅
24 有西側臨「茄荖路二段」、南側臨「茄荖路二段80巷」供通
25 行使用，系爭土地之東側及北側均未臨路，將導致分得系爭
26 土地東側或北側土地之共有人無法指定建築線建築房屋居
27 住。私設通路為進出道路之建築物之總樓地板面積勢必超過
28 1,000平方公尺，是以，原告提出之附圖一分割方案，在系
29 爭土地內私設一條寬六公尺且含迴車道之通路，使所有分得
30 土地者均得指定建築線建築房屋，應屬必要。

31 (三)系爭共有土地，並無所謂分管契約存在，被告等所有之建物

01 係無權占有系爭共有土地，且均為屋齡至少70年以上之老舊
02 建物，加以被告林錦源、余愛芬、林宛柔、林敬發、林育珊
03 （下稱林錦源等5人），及被告林麗玉均自承並未住於該處
04 （按：林錦源等5人與林麗玉之建物應均係出租予他人作為
05 工廠使用），故並無保留系爭建物之必要：

06 1.原告否認系爭土地有所謂分管之約定，尤其被告林錦源等
07 5人及被告吳翊彰均非原始地主，而係以買賣自原始地主
08 取得系爭土地之持分，更無所謂分管之可言。則倘被告等
09 主張有所謂分管之事實，自應負舉證之責，在渠等完盡舉
10 證責任之前，渠等之主張自屬無據。查被告等既係無權占
11 用系爭土地，依法應將該等建物拆除，將所占用之土地返
12 還予共有人全體，焉有反要求應維持渠等違法占用部分之
13 理。是以，被告等主張應依渠等違法占有之現狀為分割云
14 云，自屬無據。

15 2.縱有所謂分管（僅為假設語），惟按「分割共有物係以消
16 滅共有關係為目的，故法院於裁判分割共有土地時，除因
17 該土地內部分土地之使用目的不能分割（如共同使用之道
18 路）或部分共有人明示仍願維持共有關係等情形外，應將
19 土地分配與各共有人單獨所有，不得創設新的共有關係。
20 再者，各共有人在分割前之使用狀況，縱共有人間有分管
21 之約定，除達成將來按分管部分為分割之合意外，法院為
22 裁判分割，並不受其拘束。」最高法院91年度台上字第17
23 95號民事裁判可資參照。則依上實務見解，系爭共有土地
24 縱有所謂分管（僅為假設語），法院為裁判分割時，亦不
25 受該所謂分管契約之拘束。

26 3.被告林錦源等5人及被告林麗玉均未住於被告等所提答辯
27 狀附圖1之編號1、2部分，為渠等所自承；且事實上，答
28 辯狀附圖1之編號1、2部分，渠等係出租予他人作為工廠
29 使用，渠等既非住於該處，自無所謂無法繼續居住或流離
30 失所之問題。且該等建物均為屋齡70年以上之老舊建物，
31 為渠等所自承；則該等建物之存在，不但無增加系爭土地

01 之價值，反而嚴重減損及妨礙系爭土地之經濟效益及未來
02 發展，自無保留之必要。況縱依被告等之方案，亦需拆除
03 地上建物，益徵系爭土地之建物，確無保留之必要。

04 (四)被告等所提附圖二(即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號1
05 13年9月3日彰土測字第2081號土地複丈成果圖)之分割方
06 案，並非公平、適當之分割方案，其中所繪製之E私設道路
07 部分，雖記載為6米，然以比例尺量測結果，寬窄不一，最
08 寬處約為5米，最窄處僅約4米(按：均不到6米)，且並非
09 規劃於系爭土地之中間，而係規劃於系爭土地之東側，使東
10 側土地之深度變得狹窄，價值嚴重減損，明顯獨厚(圖利)
11 分得西側土地之共有人(即被告林錦源等5人，及被告林麗
12 玉)，而損害分得東側土地共有人之利益。又被告等將私設
13 道路規劃為南北向，將使道路長達約45米，較之原告所規劃
14 之東西向道路長僅約38米者，多出約7米。亦即，被告等之
15 方案將使道路面積多出約42平方公尺(7X6=42)，嚴重減
16 損系爭土地可建築之面積，明顯有害系爭土地之經濟效益。

17 (五)爰依民法第823條、第824條請求裁判分割等情，並聲明：1.
18 兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積1527.91平
19 方公尺土地，其分割方法如附圖一所示，編號A部分(面積54
20 7.73平方公尺)歸原告所有；編號B部分(面積365.15平方公
21 尺)歸被告林麗玉所有；編號C部分(面積365.15平方公尺)歸
22 被告林錦源、余愛芬、林宛柔、林敬發、林育珊所有；編號
23 D部分(182.58平方公尺)歸被告吳翊彰所有；編號E(面積30
24 7.63平方公尺)、F部分(面積137.34平方公尺)按原應有部分
25 比例保持共有。2.訴訟費用由被告等負擔。

26 二、被告則以：

27 (一)吳翊彰、林麗玉部分：

28 1.查彰化縣○○市○○段000地號土地(下稱系爭土地)為兩
29 造所共有，其上已由各共有人興建房屋居住，迄今已有七
30 十餘年，被告林錦源、余愛芬、林宛柔、林敬發、林育珊
31 共有之房屋位於答辯狀附圖一編號2的部分，被告吳翊彰

01 之房屋位於答辯狀附圖一編號3的部分，被告林麗玉的房屋
02 房屋則位於答辯狀附圖一編號1的部分，答辯狀附圖一編號
03 4、編號5、編號6的部分其上原有三位共有人林金寶、林
04 振坤、林進發建有房屋，該三人將土地持分出售後，後手
05 已將原有房屋拆除，目前系爭土地如答辯狀附圖一所示在
06 編號1、編號2、編號3分別仍有被告等人之房屋，且均有
07 人居住於其中。

08 2.查最高法院82年度台上字第1990號民事判決意旨：「分割
09 共有物故不受分管契約之拘束，惟盡量依各共有人使用現
10 狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不
11 失為裁判分割斟酌之一種原則。」被告等人目前仍維持七
12 十餘年來的現狀居住於系爭土地上，答辯狀附圖一編號1
13 上之房屋現由被告林麗玉親戚居住，答辯狀附圖一編號2
14 上之房屋現由被告林錦源之親戚居住，答辯狀附圖一編號
15 3上之房屋則為被告吳翊彰居住，如按原告之分割方案，
16 勢將使居住於系爭土地上房屋之人無法繼續居住，而流離
17 失所，對於被告等人之權益影響甚大，故被告主張以維持
18 現狀之方式分割系爭土地。

19 3.依據二次至系爭土地現場測量結果及彰化地政事務所繪製
20 之測量成果圖(附圖三即彰化縣彰化地政事務所收件日期
21 文號113年3月18日彰土測字第623號土地複丈成果圖)可
22 知，兩造所有之建物分別坐落於系爭土地上，建物A(工廠
23 及平房)為被告林麗玉所有，建物B(二層建物及平房)為被
24 告林錦源所有，建物C平房為被告吳翊彰所有，建物E平房
25 及建物F平房為被告佳滬股份有限公司所有。

26 4.兩造各自管領現今建物A、B、C、E、F的位置，並均於其
27 上有建物，系爭土地存有默示分管約定，被告爰提出相關
28 證據佐證之：

29 (1)建物B(二層建物及平房)為被告林錦源所有，並有房屋
30 稅籍證明書，依該證明書所示，建物折舊年數達52年之
31 久，可證建物建築於系爭土地上已有相當時間。

01 (2)建物C平房為被告吳翊彰所有，並有房屋稅籍證明書，
02 依該證明書所示，建物折舊年數達57年之久，可證建物
03 建築於系爭土地上已有相當時間，被告吳翊彰家族共有
04 16人居住於建物C平房。

05 (3)依據目前地政機關留存最早的資料可知，系爭土地上建
06 物最早興建於民國9年，此有民國39年的建築物改良登
07 記簿、建物平面圖可稽。

08 (4)系爭土地上之建物已存在近百年，於各自分管之土地上
09 建築建物並持續居住至今，如按照原告所提分割方案，
10 須將現今地上建物全數拆除，非但破壞長久以來默示分
11 管內容，更造成居住其上者失去住所，導致無家可歸顛
12 沛流離，故原告所提分割方案對於共有人全體完全不公
13 平，損害共有人利益甚大，實不可採，應以被告依據現
14 今土地使用況所提之分割方案較為妥適，符合全體共有
15 人利益及維持公平，並有維持共有物原本之經濟效益。

16 5.本件並無再行送請正心不動產估價師重新鑑定之必要：

17 (1)原告預計如何規劃使用被告方案二編號D部分，不動產
18 估價師本來就無從得知，縱使由另一間正心估價師事務
19 所鑑定，其亦無法得知原告既是如何規劃使用，原告執
20 此理由欲聲請重新鑑定，顯不可採。

21 (2)華聲不動產估價師已將原告提出的疑點納入鑑定考量，
22 且依照兩造分割方案均有預留六米道路，分割後原告所
23 分得的土地已非袋地，有六米聯外道路，縱使原告稱北
24 邊有部分土地呈尖細三角形無法規劃利用，但原告在兩
25 造方案中均獲得數百萬元的補償，原告方案中原告分得
26 的土地面積占總面積超過四分之一(計算式： $547.73/19$
27 $05.58=0.2874$)，還獲得1,839,058元的補償，甚且，依
28 照被告方案，原告分得的土地面積更大，占總面積的三
29 成(計算式： $624.47/1905.58=0.3277$)，更獲得3,100,8
30 87元的補償，均已合理補償原告，且原告北邊部分土地
31 雖呈尖細三角形，但面積甚少，完全不影響原告分得土

01 地整體規劃，且估價師已將原告分得土地的形狀、面積
02 作總整體考量，縱使由其他估價師鑑定，仍會以相同標
03 準進行鑑定，專業估價師所作成的鑑定報告不可能滿足
04 每位訴訟當事人，否則由訴訟當事人喊價即可，何須進
05 行專業鑑定？

06 (3)因此，被告主張鑑定報告已詳列依據及理由，實無再行
07 鑑定之必要，否則倘若再行送鑑定，原告假若又不滿
08 意，是否又要聲請再送鑑定，如此豈非永無定案之日，
09 故原告欲再行送請正心估價師事務所鑑定，並無必要。

10 6.依據鑑定報告，以被告提出的分割方案應較為可採：

11 (1)被告方案系爭土地兩造分得的土地價值均高於原告方案
12 分得土地價值。

13 (2)被告方案預留六米道路，能夠讓原告建築一千平方米以
14 上之建物(無須預留迴車道即可符合建築技術規則)，又
15 讓原告分得土地面積大於依據原告方案原告分得土地面
16 積，原告又獲得高於原告方案的補償，足足多取得130
17 萬餘元的補償，被告方案對於原告更為有利公平等語。
18 並聲明：主張被告方案。

19 (二)林錦源、余愛芬、林宛柔、林敬發、林育珊部分：

20 1.依據民法351條、第354條第1項、第355條第1項，原告於
21 買受本土地持分時，以較低價格購入當下，實十分清楚購
22 買該持分地之相對位置，均處於本地之價值較低臨巷道只
23 有約1米寬度之處，後又購入處之部分建物拆除損毀以致
24 該建物滅失，今原告欲以本地分割後價值較低之理由，向
25 被告等要求補償其價值減損之議，實屬無理要求。

26 2.被告方案編號B基地應為原告自行吸收，因此基地為被告
27 除自進出專用(他人持有土地均無須經過或使用此基地)；
28 編號D基地，為原告所持有並為其專用；編號C、E、F基地
29 已有面臨道路，均無須經過或使用編號B基地之可能。

30 3.依據法令如下：

31 (1)彰化縣建築管理自治條例：F基地因面臨道路茄苳路2段

01 (路寬10米)與茄苳路2段80巷(路寬6-8米)，申請建築執
02 照角地均應有長度5公尺之截角，此截角地應列入所有
03 共有人共同持有。

04 (2)建築技術設計施工篇第二章一般設計通則第一節建築基
05 地第二條規則相關規定，本分割編號B基地深度不足20
06 公尺，本方案私設巷道編號B基地只需寬為3公尺即可。

07 (3)編號B基地如為原告單獨持有亦無損其權力(日後原告建
08 築房屋之建蔽率與容積率亦為原告獨自擁有)。

09 4.原告所提方案其中私設巷道面積龐大(編號E基地)，大大
10 浪費原基地利用效率，且其餘原土地共有人均無須從此地
11 基中經過、進出，更遑論利用，這就形同原告方案中編號
12 E土地為原告專用土地，其竟要其他共有人與其一起共同
13 分攤其所屬專用土地的持分，實屬原告無禮之要求，也侵
14 犯其他共有人的權利，與分割後土地使用與持有的公平性
15 與合理性。

16 5.被告林錦源等5人也要求所持有的既有建築於分割完成
17 後，須拆除與拆除後修復狀態所需費用，和面臨茄苳路二
18 段87巷部分，有臨路大約8-12公尺面寬的路沖(約占分割
19 後土地2分之1)情形，對土地亦有價值上相當大的減損，
20 及前提的臨路面截角損失面積部分，也應於分割後價值找
21 補問題上一併列入考慮。

22 6.本案原土地雖為共同持有，但地上物實為個別與居住管理
23 至今60年有餘，與一般土地與其地上物共同持有使用情形
24 並不相同，更不能相提並論之，所以也不能一概並論之；
25 實是因當年我等家中長輩向原地主購入土地時，大家均是
26 以口頭約定購買原本基地的相對位置，並於該處使用與管
27 理，大家也因此能和平相處無爭議，直至原告購買本土地
28 持分前均相安無事。

29 7.原告當初價購土地與其土地上的地上物時，均已知悉其購
30 買物的位置所在，方能以相對較低價格買入；原告當初在
31 購入前亦曾委託仲介至吾等家中，表明原告要一同購買本

01 人所持分的土地，也在成為共同持有人後，亦在委託其他
02 仲介向本人表示意願以較高於其當初購入持分土地價格向
03 本人購買所持有的持分土地。這再再顯示出原告告知其所購
04 買持分土地，有著價格減損的事實存在，還在購入持分土
05 地後旋即拆持其購入持分土地上的地上物，意欲要讓其成
06 為善意第三人。今原告又要其他共有人分攤其價值減損的
07 找補問題，這對於其他原土地共同持有人情何以堪，實屬
08 不合理又侵害其他土地共有人權益的無理要求。

09 8.被告方案中編號B基地願意與原告共同持有，如原告持續
10 堅持要依其方案分割，我等將要要求所提方案中編號B基
11 地，由原告自行吸收，不再併入共同持有，並再重新提出
12 微調方案，使每位共同持有人扣除既成道路面積為共同持
13 有後，依照每人原持分比例平均分割土地。

14 9.系爭估價報告中第3頁，提及原告方案的全部分割價值僅
15 有96,605,118元之價值，第5頁被告所提方案，分割後價
16 值高達102,182,460元，兩者價差高達5,577,342元，若換
17 算總價值有高達將近6%的差距；土地分割後，應是如何能
18 使整體土地的有效利用與經濟價值最大化為第一考量才
19 是。

20 10.原告方案中編號A(被告方案中編號D)土地中，有小部分呈
21 尖細三角形情形，原告在當初向本共有地持分人價購時，
22 就十分清楚其購入持分土地的地形地貌與共有詳細情況，
23 和對於本共有地其持分的相對位置，還在購入該持分土地
24 後將其購建物拆除殆盡。以上種種均顯示出原告購入持分
25 土地於當下時，對於其購入土地情形均已十分清楚與了
26 解，以原告的豐富社會經歷與建商的實務操作來說，會有
27 如此大的操作錯誤，實令被告等難以置信；今再提這極小
28 部分土地之利用問題，實令被告等無法苟同與認可。

29 11.被告方案中編號B土地之面寬與深度均為符合現今之建築
30 法規與規範，對於原告並無不利之情事；亦如同鑑價報告
31 書中第3頁中所述，土地擬分配人對於土地如何規劃使

01 用，他人均無法預測與左右；原告所提要求實屬無理要
02 求。

03 12.原告對於被告林錦源等人所持有土地的相對位置，均認為
04 有較佔優勢，但原告與其他被告可知吾等的祖上，於當年
05 向林麗玉、林振坤、林進發(林振坤、林進發為本持分土
06 地出售原告之賣方)之祖上購入該土地時，已經有付出相
07 對之高價購買，只因當初祖上相信出售人言語，而未向關
08 單位辦理分割事宜，並非吾等較佔便宜，今子孫吃虧有口
09 說不清。

10 13.系爭估價報告中無論原告方案中編號C土地或被告方案編
11 號F土地中，均未考量日後會有極大部分土地會有路沖問
12 題，及茄苳路與茄苳路80巷路口角地會有10.125平方公尺
13 之減損，日後對該土地價值會有極大減損狀況。

14 14.系爭估價報告中原告方案中編號B與編號D土地，均已由原
15 本的臨路，其經濟價值均已大幅增加，增減差值僅為負57
16 元與270元顯有失公允。

17 15.系爭估價報告中被告方案中編號C與編號E土地，均已由原
18 本的臨路變成臨路與角地，其經濟價值均已大幅增加，增
19 減差值僅247,387元、262,236元，與編號F土地增減差金
20 額2,429,871元，土地面積少一半與相等面積，增減差額
21 竟相差近10-9倍之巨大差距，顯見有失公允。本案被告林
22 錦源等與祖上本就定居於此，該土地上之建物於當初興建
23 時，是全體共同持有人同意之下所為等語。並聲明：同意
24 被告方案。

25 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
26 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
27 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張坐落彰化
28 縣○○市○○段000地號、使用分區及使用地類別為鄉村區
29 乙種建築用地、面積1527.91平方公尺土地為兩造所有，應
30 有部分如附表一所示等情，業據其提出地籍圖謄本、土地登
31 記第三類謄本為證，且為被告所不爭執，自堪信為真實。兩

01 造間既無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情
02 形，惟就分割方法則不能獲致協議，從而，原告訴請分割系
03 爭土地即無不合。

04 四、查系爭土地上有如附圖三所示建物，編號A部分鐵皮建物及
05 磚造建物為被告林麗玉所有，編號B部分鐵皮建物及磚造建
06 物為被告林錦源所有，編號C部分磚造建物為被告吳翊彰所
07 有，土地西側面臨彰化市茄苳路2段、南側面臨茄苳路2段80
08 巷、北側為一私設巷道，系爭土地西側及南側有部分為茄苳
09 路2段及茄苳路2段80巷所占用等情，經本院會同彰化縣彰化
10 地政事務所人員至現場勘驗屬實，並製有勘驗測量筆錄及附
11 圖三所示土地複丈成果圖在卷可考。

12 五、按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
13 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
14 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一
15 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困
16 難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難
17 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
18 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
19 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
20 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
21 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持
22 共有，民法第824條第1至4項分別定有明文。另按法院定分
23 割方法時，必須考量兩造之利益、意願，由土地上建物現
24 況、各共有人原使用位置、分割後各共有人分得土地之方整
25 及利用價值，予以衡量；裁判分割共有物，屬形成判決，法
26 院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之
27 性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權
28 為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定
29 之拘束。故裁判分割共有物，如採原物分割者，法院須斟酌
30 共有物之性質及其經濟效用，作公平合理之分配，各共有
31 人在分割前之使用狀況，亦應加以考量。查原告提出之附圖一

01 所示方案及被告吳翊彰、林麗玉提出之附圖二所示方案，各
02 共有人分配取得之位置及方位大略相同，西側及南側遭茄苳
03 路2段及茄苳路2段80巷占用之土地仍做道路使用，由全體共
04 有人保持共有，共有人分配位置，除原告部分未臨路外，其
05 餘共有人均面臨西側及南側之現有道路及巷道，二方案之差
06 異在於私設道路之位置、長度及面積，原告方案之私設道路
07 南北走向貫穿土地中間，被告方案之私設道路則於土地南側
08 南北走向，長度僅原告方案道路之3分之1，被告方案中原告
09 分配取得編號D部分僅南側臨私設道路，土地臨路寬度僅6公
10 尺，其餘被告取得之土地，編號E部分臨茄苳路2段、臨路寬
11 度20公尺，編號F部分西、南、東側三面臨路，臨路寬度各
12 為25公尺、12.5公尺及17.5公尺，編號C部分東、南側二面
13 臨路，臨路寬度均17.5公尺，原告為共有人中應有部分面積
14 最多者，分配取得位置之臨路寬度低於其餘被告甚多，將來
15 土地如欲建築必定需自行提供不少面積以設置道路，惟其餘
16 被告均因有足夠面臨現有道路之寬度可供建築使用，無須浪
17 費自有土地供路使用，顯不公允，況共有土地固均為共有人
18 得使用，惟不得占用特定部分以私自建築，然為使保留被告
19 現有建物不因土地分割而受影響，原告願意分配於土地裡側
20 未臨現有道路位置，將來仍須自行提供土地設置私有道路以
21 供出入實不合理，此由鑑定報告所示結果如依被告之方案，
22 其餘被告應補償原告之金額高達3百多萬元，即原告取得之
23 位置價值降低甚多可證，故仍以原告之方案較為妥適；另被
24 告林錦源、余愛芬、林宛柔、林敬發、林育珊等人，表示於
25 分割後願意保持共有，故將附圖一所示編號C部分分歸渠等
26 共有取得，又將附圖一所示編號E、F部分設為私設道路，以
27 連接現有道路對外聯絡通行，被告分配取得之部分亦均為二
28 面或三面臨路，故將編號E、F部分於分割後仍由兩造繼續維
29 持共有關係。從而，本院審酌上情認如依附圖一所示之分割
30 方案，分割後各筆土地較為方整，有利日後土地利用，應足
31 採用，乃判決如主文第一項所示。

01 六、又按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，
02 及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有
03 不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不
04 相當時，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應
05 有部分分配之情形，法院即得命以金錢補償之。本件依前揭
06 方法分割後，雖各共有均依應有部分比例分配系爭土地，
07 然由於位置不同，價值尚有差距，無論共有人向前手購得系
08 爭土地應有部分之價格為何，如其於土地分割時取得之位置
09 較有價值，自應補償取得土地位置價值較低之其他共有人，
10 並以金錢相互補償，始為公允，故經本院函請華聲不動產估
11 價師聯合事務所鑑定共有人間以原告之方案分割後應相互補
12 償之價額。鑑定報告略以：「…3-4. 個別因素調整修正說
13 明：根據比較標的與勘估標的間之個別性差異如地形、地
14 勢、臨路寬度、深度、臨路之路寬、排水、公共設施、嫌惡
15 設施、當地生活供需等級、市場等級…，以比較標的之價格
16 為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所產生之價
17 格差異，逐項進行之分析及調整。比較標的與勘估標的個別
18 條件有所差異，故分別予以調整。3-5. 比較價格結論：經上
19 述考量基準地與比較標的間之情況、價格日期、區域因素、
20 個別因素逐項分析調整，可求得三筆勘估標的之試算價格。
21 考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與基準地價格
22 形成因素之相近程度，賦予各比較標的不同之權重，據此決
23 定基準地土地之比較單價。三、價格決定理由：1. 本案勘估
24 標的區域內公共設施較未完善，生活機能及交通便利性良好
25 等因素。本事務所以比較法評估，依據基準地所具備之條件
26 及地價因素差異調整，核算比較價格為185,000元/坪。2. 基
27 準地（原告方案編號A）地形近似長方形、地勢平坦等因素，
28 宗地條件佳，土地面臨6米分割道路，可及性尚佳。考量資
29 料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因
30 素，最後決定基準地（原告方案編號A）土地單價為185,000
31 元/坪（55,963元/m²）四、各分割土地單價推算：本案以原

01 告方案編號A土地為基準地，先推算出其土地單價，再以基
02 準地之價格為基準，考量各分割土地於個別因素差異，進行
03 調整以推算各分割土地單價。詳如各分割土地單價調整推算
04 表。調整說明：各筆分割土地之面寬、深度及相關個別因素
05 彼此間不同，但因其個別因素條件變化差距未達相當程度，
06 彼此間條件接近，加以其他個別因素均大致相同，故有調整
07 率相等之情形。1.宗地條件：依據各土地形狀、寬深度比、
08 地勢等，予以調整。2.道路條件：依據各土地所臨之道路種
09 別、寬度及臨路情形(單面臨路、二面臨路、三面臨路、路
10 角地等)，予以調整。3.其他：考慮土地其他因素(路沖、商
11 效)，予以調整。(報告書31-32頁)」，共有人間應互相找
12 補金額如附表二所示等情，此有華聲科技不動產估價師事務
13 所114年4月22日估價報告書足稽，認其鑑定結果，堪予採
14 信，故以此計算並判決兩造之互相補償金額為如主文第二項
15 所示。

16 七、另按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
17 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
18 質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共
19 有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項
20 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
21 項、第2項或第899條第1項規定。訴訟之結果，於第三人有
22 法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結
23 前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；
24 前項受通知人得於通知送達後5日內，為第242條第1項之請
25 求；第1項受通知人得依第58條規定參加訴訟者，準用前條
26 之規定；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加
27 時已參加於訴訟，準用第六十三條之規定，民法第824條之1
28 第2、3項、民事訴訟法第67條之1、第67條分別定有明文。
29 查系爭土地之共有人被告吳翊彰於80年10月2日將其應有部
30 分3/24設定本金最高限額2,400,000元予台中商業銀行股份
31 有限公司，本院已依前開法律規定對上開抵押權人告知訴

01 訟，故本件土地分割後抵押權人台中商業銀行股份有限公司
02 之抵押權只移存於被告吳翊彰分得之如附圖一所示編號D部
03 分、面積182.58平方公尺土地上，併此說明。

04 八、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
06 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
07 文，故本件訴訟由勝訴之原告亦負擔一部分訴訟費用，並以
08 各共有人依系爭土地之應有部分予以計算，而由兩造按附表
09 所示之訴訟費用負擔比例負擔之，併此敘明。

10 九、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第80條之1、第85
11 條第1項但書，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 8 月 20 日
13 民事第二庭 法 官 黃倩玲

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
18 書記官 謝志鑫

19 附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例
20

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	吳翊彰	3/24	3/24
2	林錦源	75/320	75/320
3	林麗玉	1/4	1/4
4	余愛芬	1/320	1/320
5	林宛柔	1/320	1/320
6	林敬發	2/320	2/320
7	林育珊	1/320	1/320
8	佳滬股份有限公司	3/8	3/8

01 附表二：附圖一方案應受補金額配賦表

02

受補償人 應補償人	佳滬股份有限公司 (-1, 839, 058)	林麗玉 (-53)	合計
林錦源 (+1, 723, 914)	1, 723, 865	49	1, 723, 914
余愛芬 (+22, 985)	22, 984	1	22, 985
林宛柔 (+22, 985)	22, 984	1	22, 985
林敬發 (+45, 972)	45, 971	1	45, 972
林育珊 (+22, 985)	22, 984	1	22, 985
吳翊彰 (+270)	270	0	270
合計	1, 839, 058	53	1, 839, 111

03 附表三：附圖二方案應受補金額配賦表

04

受補償人 應補償人	佳滬股份有限公司 (-3, 100, 887)	合計
吳翊彰 (+247, 387)	247, 387	247, 387
林麗玉 (+262, 236)	262, 236	262, 236
林錦源 (+2, 429, 871)	2, 429, 871	2, 429, 871
余愛芬 (+32, 151)	32, 151	32, 151
林宛柔 (+32, 151)	32, 151	32, 151

(續上頁)

01

林敬發 (+64,940)	64,940	64,940
林育珊 (+32,151)	32,151	32,151
合計	3,100,887	3,100,887