

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1148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 王全煜

訴訟代理人 邱垂勳律師

被 告 王文鑫

王文科

上 2 人 之

訴訟代理人 王聞喻

被 告 王文成

王文進

王進財

上 3 人 之

訴訟代理人 王建忠

被 告 張聖敏 (原名張昱文)

訴訟代理人 王銀瓶

複代理人 王建忠

被 告 陳金美

王萱樺

兼上 2人之

訴訟代理人 王全福

上 3 人 之

訴訟代理人 陳振吉律師

複代理人 李羿慧

01 被 告 王文伸  
02 王旭堂

03 0000000000000000

04 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年12月3日言詞辯  
05 論終結，判決如下：

06 主 文

07 一、兩造共有彰化縣○○市○○○段00000地號土地，應依附表  
08 二及附圖三（即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號113年8  
09 月19日彰土測字第1958號土地複丈成果圖）所示分割方法予  
10 以分割。

11 二、兩造按附表三所示之金額互為金錢補償。

12 三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例  
13 負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序事項（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其姓  
16 名）：

17 王文成、王文進、王進財、王旭堂未於最後言詞辯論期日到  
18 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲  
19 請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、兩造陳述：

21 一、原告主張：

22 (一)彰化縣彰化縣○○市○○○段00000地號土地（下稱系爭  
23 土地），為兩造所共有，各共有人應有部分如附表一所  
24 示。

25 (二)系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之  
26 期限，兩造就分割方法未能達成協議，爰依民法第823條  
27 第1項、第824條第1、2項規定，請求就系爭土地予以分  
28 割。伊同意依據附圖三（即彰化縣彰化地政事務所收件日  
29 期文號113年8月19日彰土測字第1958號土地複丈成果圖）  
30 所示分割方法（下稱王文成乙方案），就系爭土地予以分  
31 割。

01 二、王文鑫、王文科、王文伸表示：同意王文成乙方案。

02 三、張聖敏表示：同意王文成乙方案，認為估價報告（詳後  
03 述）估價比市價要高。

04 四、王文成、王文進、王進財未於言詞辯論期日到場，依其先  
05 前所提書狀表示：為保存系爭土地上建物，希望分配原使  
06 用地點予各共有人，請求依據附圖二（即彰化縣彰化地政  
07 事務所收件日期文號113年8月19日彰土測字第1957號土地  
08 複丈成果圖）所示分割方法（下稱王文成甲方案），就系  
09 爭土地予以分割。若須拆除建物，請求依據王文成乙方案  
10 為分割。

11 五、王全福、陳金美、王萱樺表示：為求各共有人分得土地地  
12 形完整及均可對外通行，請求依據附圖四（即彰化縣彰化  
13 地政事務所收件日期文號113年6月12日彰土測字第1336號  
14 土地複丈成果圖）所示分割方法（下稱王全福方案），就  
15 系爭土地予以分割。

16 六、王旭堂未於言詞辯論期日到場，依其先前所提書狀表示：  
17 系爭土地分別相鄰南館街與中華西路238巷38弄，前者為  
18 大馬路得指定建築線，後者僅為私設巷弄而無法指定建築  
19 線，土地區塊價值顯有落差，為求公平及避免部分區塊無  
20 人願意取得，請求將系爭土地既有私設巷道編定為道路，  
21 由全體共有人維持共有，且應補償土地價值差額。

22 參、本院之判斷：

23 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
24 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
25 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查卷內資  
26 料，兩造就系爭土地依法既無不能分割之情事，亦無因物  
27 之使用目的不能分割情形，兩造復未定有不分割之協議，  
28 且就分割方式無法達成協議，則原告請求裁判分割系爭土  
29 地，於法有據，應予准許。

30 二、共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，  
31 不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分

01 配於各共有人；但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；以原物為分配時，因共有  
03 人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共  
04 有，民法第824條第1項、第2項第1款與第4項分別定有明  
05 文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起  
06 請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當  
07 之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之  
08 方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意  
09 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效  
10 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情  
11 狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字  
12 第2569號裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上  
13 字第2058號判決參照）。經查：

14 (一)系爭土地為兩造分別共有，應有部分各如附表一所示，土  
15 地使用分區為彰化市都市計畫住宅區，有系爭土地登記第  
16 一類謄本、土地使用分區證明書在卷可稽（本院卷1第91  
17 至97頁、第191頁）；又系爭土地東、西臨中華西路283巷  
18 38弄，南臨南館街；系爭土地上有數棟未辦保存登記之建  
19 物；有關係爭土地使用情形，略如附圖一（即彰化縣彰化  
20 地政事務所收件日期文號113年1月3日彰土測字第23號土  
21 地複丈成果圖）所示，經本院會同當事人及彰化縣彰化地  
22 政事務所於113年1月17日至現場勘驗屬實，並有現場簡圖  
23 及現場照片存卷可憑（本院卷1第157至179頁）。

24 (二)就分割後之經濟效用、利用價值言：

25 1.王全福方案於東側編號I區塊留設為私設道路，雖已慮  
26 及系爭土地分割後分歸東側區塊者出入通行問題；然按  
27 法院於裁判分割共有土地時，因共同使用道路必要，固  
28 得將該道路用地仍然維持共有關係，惟道路之通行，其  
29 通行利益與受益土地之面積息息相關，將部分共有土地  
30 分割為道路用地並維持共有關係時，即應注意受益土地  
31 面積比例以計算各共有人就道路用地之應有部分，始為

01 公平、適法（最高法院106年台上字第699號判決意旨參  
02 照）。核諸王全福方案位於西側之編號A、B、C區塊與  
03 編號I區塊道路用地均未相鄰，且有相當距離，分歸各  
04 該區塊者於分割後自得自西側或南側對外通行，應無使  
05 用I區塊道路用地之必要；王全福方案由全體共有人依  
06 原持分比例維持共有，未考慮受益土地面積比例，顯非  
07 公平合理。復查王全福方案編號C、D、E、F區塊均為長  
08 條形，使用上均不甚便利，難認妥適。

09 2.反觀王文成乙方案考量共有人多無意保留現有建物（本  
10 院卷2第143頁），而將系爭土地分割為5區塊，地形完  
11 整方正，便於重建或利用。至於王文成乙方案之東側雖  
12 未另行分割區塊留設通路，然系爭土地東側原本即有中  
13 華西路283巷38弄向南可連接南館街，對外通行無礙。  
14 復參以威仲不動產估價師事務所估價報告（詳後述）所  
15 示，王文成乙方案分割後土地總價值達新臺幣（下同）  
16 53,126,000元，較王全福方案之51,180,000元及王文成  
17 甲方案之48,623,000元為高（估價報告第59至61頁），  
18 堪認該方案於分割後之經濟效用、利用價值較佳。

19 (三)就共有人意願言：查王文成乙方案已獲共有人王全煜、王  
20 文鑫、王文科、張聖敏、王文伸、王文成、王文進與王進  
21 財等人支持（本院卷2第43至51、141、142頁），合計應  
22 有部分比例約69%，逾應有部分過半。另編號A部分由王  
23 全福、王萱樺、陳金美維持共有，編號B部分由王文伸、  
24 王旭堂維持共有，編號C部分由王文成、王進財、王文  
25 進、張聖敏維持共有，編號D部分由王文鑫、王文科維持  
26 共有，均獲渠等同意（本院卷1第225、243、267頁、卷2  
27 第10、142頁）。堪認王文成乙方案方案較符合多數持分  
28 共有人之意願。

29 (四)再酌以系爭土地依王文成乙方案分割後均得依原使用目的  
30 繼續利用或將坐落其上建物拆除改建，兼顧各共有人利益  
31 之衡平與系爭土地之整體效益，亦徵原告方案，堪值採

01 取。

02 三、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
03 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定  
04 有明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，  
05 係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使  
06 各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而  
07 應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共  
08 有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其  
09 補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各  
10 該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割  
11 為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字  
12 第2676號判決參照）。經查系爭土地經分割後，共有人均  
13 受分配土地，然因位置不同其價值自有差異，依前揭條文  
14 意旨及說明，自應互為找補。經本院將王文成乙方案囑託  
15 威仲不動產估價師事務所估價，經該所於113年11月18日  
16 以威仲彰估字第1131001號函檢送估價報告書（下稱估價  
17 報告，該估價報告外放）。觀諸該估價報告乃該事務所依  
18 不動產估價技術規則相關規定，進行價格形成之主要因素  
19 分析，包括一般因素分析、市場概況分析、區域因素分  
20 析、個別因素分析，並以比較法、土地開發分析法為評估  
21 方法，就王文成乙方案評估形成最終價格及兩造分割後互  
22 為找補金額如附表三所示，核屬公允，自堪採為兩造補償  
23 之基準。

24 肆、綜上所述，本院審酌兩造之意願、系爭土地之地形、臨路情  
25 形、共有物之性質、分割前之使用狀態、各共有人分得部分  
26 所得利用之價值暨經濟效用等情形，認以王文成乙方案分  
27 割，當為合理、公平，爰判決如主文所示。

28 伍、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
29 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
30 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
31 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之

01 分配，不受任何共有人主張之拘束；復因分割共有物之訴係  
02 以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割  
03 方法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並  
04 無勝敗之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得利益等  
05 情，認本件訴訟費用，應由兩造依附表一「訴訟費用負擔比  
06 例」欄所示分擔，始為公平，附此敘明。

07 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與  
08 判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

09 柒、據上論結，依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1、  
10 第85條第1項但書，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
12 民事第一庭 法官 徐沛然

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
17 書記官 游峻弦

18 附表一：兩造就系爭土地之應有部分及訴訟費用負擔比例  
19

| 編<br>號 | 共有人            | 權利範圍<br>(應有部分) | 訴訟費用<br>負擔比例 |
|--------|----------------|----------------|--------------|
| 1.     | 王文鑫            | 5/54           | 9.3%         |
| 2.     | 王文科            | 1/18           | 5.6%         |
| 3.     | 王文成            | 2/36           | 5.6%         |
| 4.     | 王文進            | 2/36           | 5.6%         |
| 5.     | 王進財            | 2/36           | 5.6%         |
| 6.     | 張聖敏<br>(原名張昱文) | 6/36           | 16.7%        |
| 7.     | 王全福            | 1/8            | 12.5%        |

(續上頁)

01

|     |     |       |       |
|-----|-----|-------|-------|
| 8.  | 王全煜 | 1/12  | 8.3%  |
| 9.  | 王文伸 | 10/81 | 12.3% |
| 10. | 王旭堂 | 5/81  | 6.1%  |
| 11. | 陳金美 | 1/16  | 6.2%  |
| 12. | 王萱樺 | 1/16  | 6.2%  |

02

附表二：王文成方案

03

| 附圖二<br>編號 | 面積<br>(平方公尺) | 分配人                 | 備註                                  |
|-----------|--------------|---------------------|-------------------------------------|
| A         | 135.5        | 王全福、王萱樺、陳金美共同取得     | 按王全福2/4、王萱樺1/4、陳金美1/4之比例維持共有        |
| B         | 100.37       | 王文伸、王旭堂共同取得         | 按王文伸2/3、王旭堂1/3之比例維持共有               |
| C         | 180.66       | 王文成、王進財、王文進、張聖敏共同取得 | 按王文成1/6、王進財1/6、王文進1/6、張聖敏1/2之比例維持共有 |
| D         | 80.3         | 王文鑫、王文科共同取得         | 按王文鑫5/8、王文科3/8之比例維持共有               |
| E         | 45.17        | 王全煜                 |                                     |

04

附表三：共有人應付及應受金錢補償明細表(單位：新臺幣/元)

05

| 補償人<br>受補償人 | 王文成     | 王進財     | 王文進     | 張聖敏     | 王文鑫    | 王文科    | 王全煜     |
|-------------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|---------|
| 王全福         | 139,266 | 139,266 | 139,266 | 417,797 | 77,461 | 46,478 | 106,716 |
| 王萱樺         | 69,633  | 69,633  | 69,633  | 208,899 | 38,731 | 23,238 | 53,358  |
| 陳金美         | 69,633  | 69,633  | 69,633  | 208,899 | 38,731 | 23,238 | 53,358  |
| 王文伸         | 87,349  | 87,349  | 87,349  | 262,048 | 48,585 | 29,151 | 66,934  |
| 王旭堂         | 43,675  | 43,675  | 43,675  | 131,024 | 24,292 | 14,576 | 33,467  |

06

附圖一：系爭土地現況圖（彰化縣彰化地政事務所收件日期文號113年1月3日彰土測字第23號土地複丈成果圖）。

07

- 01 附圖二：王文成甲方案（彰化縣彰化地政事務所收件日期文號  
02 113年8月19日彰土測字第1957號土地複丈成果圖）。
- 03 附圖三：王文成乙方案（彰化縣彰化地政事務所收件日期文號  
04 113年8月19日彰土測字第1958號土地複丈成果圖）。
- 05 附圖四：王全福方案（即彰化縣彰化地政事務所收件日期文號  
06 113年6月12日彰土測字第1336號土地複丈成果圖）。