

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1217號

原告 陳文騫

訴訟代理人 林世祿律師

張鈺奇律師

被告 陳文發

訴訟代理人 陳宏毅律師

被告 陳政延

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有彰化縣○○鄉○○段000地號土地，應依附表二及附圖二（即彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年6月4日二土測字第945號土地複丈成果圖）所示分割方法予以分割。

二、原告與被告陳文發共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地上，門牌號碼為彰化縣○○鄉○○路0000號，如附圖一（即彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年1月17日二土測字第156號複丈成果圖）所示編號B部分之未辦保存登記建物，全部分歸原告取得。

三、兩造按附表三所示之金額互為金錢補償。

四、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

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名）：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但經被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。查本件原告起訴請求就彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）予以分割。嗣於民國113年3月

01 14日具狀追加請求分割坐落系爭土地上門牌號碼為彰化縣
02 ○○鄉○○路0000號之建物（稅籍號為000000000000號，
03 下稱系爭建物），經系爭建物之共有人陳文發當庭表示同
04 意（本院卷1第261頁），核與上開規定相符，應予准許。

05 二、陳政延經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
06 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造
07 辯論而為判決。

08 貳、兩造陳述：

09 一、原告主張：

10 (一)系爭土地、系爭建物為兩造所共有，各共有人應有部分如
11 附表一所示。

12 (二)系爭土地、系爭建物無不能分割之原因，兩造就分割方法
13 未能達成協議，且系爭土地各共有人應有部分面積均超過
14 2,500平方公尺，爰依民法第823條、第824條、農業發展
15 條例第16條第1項規定，請求系爭土地依附表二及附圖二
16 （即彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年6月4日二
17 土測字第945號土地複丈成果圖）所示分割方法予以分
18 割，系爭建物全部分歸予伊（下稱原告方案）。

19 二、陳文發表示：同意原告方案。

20 三、陳政延未於最後言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
21 明或陳述。

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：

26 (一)系爭土地得為裁判分割：

27 依卷內資料，兩造就系爭土地依法既無不能分割之情事，
28 亦無因物之使用目的不能分割情形，兩造復未定有不分割
29 之協議，且就分割方式無法達成協議，則原告請求裁判分
30 割系爭土地，於法有據，應予准許。

31 (二)系爭建物得為裁判分割：

01 1.按因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記
02 前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，
03 民法第759條定有明文。又未辦理保存登記建物因未辦
04 理保存登記而不得就建物「所有權」為分割之處分權行
05 為，然未辦理保存登記建物之「事實上處分權」，係所
06 有權能之集合，得為讓與之標的，並具財產權之性質，
07 屬民法第831條規定之「所有權以外之財產權由數人共
08 有或共同共有」情形，而得成為法院裁判分割之客體
09 （臺灣高等法院暨所屬法院103年法律座談會民事類提
10 案第5號審查意見參照）。又所有權以外之財產權，由
11 數人共有，而共有人就分割之方法不能協議決定者，法
12 院得因共有人之請求命為分配，此觀民法第831條、第
13 824條第2項規定即明。基此，數人共有未登記建物之事
14 實上處分權，而就分割之方法不能協議決定者，法院得
15 因部分共有人之請求，為裁判分配（最高法院111年度
16 台簡上字第9號判決參照）。

17 2.查系爭建物（即附圖一所示編號B部分）由原告及陳文
18 發因繼承取得應有部分各2分之1（本院卷1第309頁），
19 雖未辦理保存登記，揆諸上開見解，共有人固不能分割
20 系爭建物之「所有權」，惟得分割系爭建物之「事實上
21 處分權」；參以事實上處分權屬所有權能之集合，則無
22 論原告與陳文發所取得者為所有權或事實上處分權之應
23 有部分，均得就「事實上處分權」為裁判分割，要無疑
24 義。

25 3.又核諸卷內資料，原告與陳文發就系爭建物依法既無不
26 能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割情形，復
27 未定有不分割之協議，且就分割方式無法達成協議，則
28 原告請求裁判分割系爭建物，於法有據，應予准許。

29 二、復按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
30 法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原
31 物分配於各共有人；但各共有均受原物之分配顯有困難

者，得將原物分配於部分共有人，民法第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院49年台上字第2569號裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上字第2058號判決參照）。經查：

(一)系爭土地為兩造分別共有，各共有人應有部分如附表一所示，土地使用分區為特定專用區、使用地類別為農牧用地，有系爭土地公務用謄本在卷可稽（本院卷1第105至107頁）；系爭土地東臨天惠路，南臨一巷道，西南側有一田埂道路；系爭土地北側出租予第三人種植農作物，西南側、南側由陳政延種植農作物，其上有未辦保存登記之鐵皮建物1棟即系爭建物；有關係爭土地使用情形，略如附圖一（即彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年1月17日二土測字第156號複丈成果圖）所示，經本院會同兩造及彰化縣二林地政事務所於113年2月6日至現場勘驗屬實，並有現場簡圖及現場照片存卷可憑（本院卷1第133至159頁）。

(二)按依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，為農業發展條例第3條第11款所稱耕地。而查系爭土地使用分區為「特定專用區」，自非屬前揭規定所稱耕地範圍。復參諸彰化縣二林地政事務所113年1月18日二地二字第1130000268號函復內容，亦同此意旨。堪認系爭土地並無分割筆數之限制。

(三)再按分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院82年度

台上字第1990號判決參照)。經查系爭建物雖為原告與陳文發所共有，然長期由原告占有使用，則由原告取得系爭建物之全部及該建物所坐落之附圖二編號A區塊土地，核與分割前之使用狀態相符，亦使系爭建物與土地均歸屬原告所有，有利於分割後之利用與經濟價值，尚屬妥適。系爭土地西南側及南側現由陳政延種植農作物，則由陳政延取得附圖二編號B區塊，亦與分割前之使用狀態相符。復參以陳文發於最終言詞辯論期日表示同意原告方案（本院卷2第82頁），堪認原告方案尚符合多數共有人之意願。再酌以系爭土地經分割後之各區塊地形尚屬方正，原告、陳政延取得之區塊均與天惠路相接，出入均屬便利，兼顧各共有人利益之衡平，對兩造均屬有利、公平且妥適之分割方法，自得採為本件之分割方案。

三、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係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比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。經查系爭土地經分割後，陳文發未受分配土地及建物，陳政延受分配之土地因位置不同價值亦有所差異，依前揭條文意旨及說明，自應予以補償。經本院將原告方案囑託華聲科技不動產估價師事務所估價，經該所於113年9月10日以華估字第83387號函檢送估價報告書（下稱估價報告，該估價報告外放）。觀諸該估價報告乃該事務所依不動產估價技術規則相關規定，進行價格形成之主要因素分析，包括一般因素分析、不動產市場概

01 況分析、區域因素分析、個別因素分析、最有效使用分
02 析，就原告方案之系爭土地以比較法為評估方法、系爭建
03 物則以成本法為評估方法，經評估形成最終價格及兩造分
04 割後互為找補金額如附表三所示，核屬公允，自堪採為兩
05 造補償之基準。

06 四、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
07 而受影響，但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
08 出質人所分得之部分：一、權利人同意分割、二、權利人
09 已參加共有物分割訴訟、三、權利人經共有人告知訴訟而
10 未參加，民法第824條之1第2項規範明確。而關於抵押權
11 移存於抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2
12 項但書各款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人
13 為任何聲明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，
14 僅於判決理由中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年
15 法律座談會民事類提案第10號研討結果參照）。經查中租
16 迪和股份有限公司以原告為抵押人，就系爭土地其應有部
17 分設定抵押權，有土地登記公務用謄本在卷可稽（本院卷
18 1第105至107頁），中租迪和股份有限公司既經告知訴訟
19 而未參加，揆諸上揭規定，其抵押權應移存於原告所分得
20 之土地。

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

25 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
26 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
27 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
28 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之
29 分配，不受任何共有人主張之拘束；復因分割共有物之訴係
30 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
31 方法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並

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情，認本件訴訟費用，應由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示分擔，始為公平，附此敘明。

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

柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民事第一庭 法 官 徐沛然

以上正本係照原本作成。

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 2 月 27 日
書記官 游峻弦

附表一：兩造之應有部分及訴訟費用負擔比例

編號	共有人	權利範圍（應有部分）		訴訟費用負擔比例
		彰化縣○○鄉○○段 000地號土地	門牌號碼彰化縣○○鄉○○ 路0000號之建物	
1.	陳政延	13/44	--	23%
2.	陳文騫	31/88	1/2	38.5%
3.	陳文發	31/88	1/2	38.5%

附表二：原告方案

附圖二 編號	面積 (平方公尺)	分配人
A	6230	陳文騫

(續上頁)

01

B	2613	陳政延
---	------	-----

02

附表三：共有人應付及應受金錢補償明細表(單位：新臺幣/元)

03

應補償人 受補償人	陳文騫	
	系爭土地	系爭建物
陳政延	54,782元	--
陳文發	4,685,604元	1,757,405元

04

附圖一：系爭土地現況圖（彰化縣二林地政事務所收件日期文號

05

113年1月17日二土測字第156號複丈成果圖）

06

附圖二：原告方案（彰化縣二林地政事務所收件日期文號113年6

07

月4日二土測字第945號土地複丈成果圖）