

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 112年度訴字第548號

03 原告 施俊龍

04 訴訟代理人 張益隆律師

05 被告 施金讚

06 訴訟代理人 施茂林

07 被告 王拾

08 楊秀葉

09 00000000000000000000

10 王智勇

11 王錦源

12 王永承

13 王文州

14 共同

15 訴訟代理人 楊振裕律師

16 被告 王施玉娥

17 訴訟代理人 王婉蓉

18 被告 施阿懶

19 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月23日
20 言詞辯論終結，判決如下：

21 **主文**

22 被告王施玉娥、施阿懶應就被繼承人施水所遺彰化縣○○鎮○○
23 段000地號土地應有部分6分之1辦理繼承登記。

24 兩造共有彰化縣○○鎮○○段000地號土地，分割如附圖及附表
25 二所示。

26 兩造應依附表三所示金額互為補償。

27 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

28 **事實及理由**

29 一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
30 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
31 前段定有明文。本件被告王施玉娥、施阿懶經合法通知，無

01 正當理由未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第38
02 6條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
03 決。

04 二、原告主張：兩造共有之彰化縣○○鎮○○段000地號土地
05 （下稱系爭土地），各共有人應有部分如附表一所示「應有
06 部分比例」欄。共有人就系爭土地並未訂有不分割之特約，
07 而依物之使用目的並無不能分割之情形，惟無法達成分割協
08 議等情，爰依民法第823條、824條規定，請求裁判分割系爭
09 土地，並提出附圖方案（本院卷第277頁）。又系爭土地之
10 原共有人施水已死亡，其繼承人施玉娥、施阿懶迄今未辦理
11 繼承登記，爰併請求如主文第1項所示。

12 三、被告部分（下稱其名）

13 (一)王拾、楊秀葉、王智勇、王錦源、王永承、王文州等人：伊
14 等有地上物要保留，因某旦巷為他人私有土地，要留設共有
15 寬5米之道路以供通行，並提出分割方案（下稱甲案，本院
16 卷第219頁）。

17 (二)施金讚：伊要保留地上建物，兩案均可接受。

18 (三)王施玉娥：各共有人應依應有部分比例分配面積，不能因保
19 有地上老舊建物，而減損共有人分得之價值，伊分得之土地
20 應與北側土地取直地界，私巷道路以寬3公尺為宜；甲案之
21 私設道路寬5公尺，亦非筆直，造成分得編號F、H、I部分土
22 地上建物需要拆除，其分得J部分為狹長長方形，為60平
23 方公尺，減損65平方公尺，減少面積比分配面積多，日後不利
24 建築等語。

25 (四)施阿懶：未到庭亦未提出書狀陳述意見。

26 四、得心證之理由

27 (一)按因繼承而於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得
28 處分其物權，民法第759條定有明文。查系爭土地之原共有人
29 施水已死亡，其所遺系爭土地應有部分依法應由王施玉
30 娥、施阿懶繼承人繼承，迄今未辦理繼承登記等情，業據原
31 告提出土地登記謄本、人工登記作業簿、戶籍謄本、繼承系

統表、彰化縣鹿港地政事務所函文、臺灣臺中地方法院家事法庭函文等件為證（本院卷第71至79、91至95、107至117、137、185頁），堪認原告此部分之主張為真實。則原告依首揭規定，於系爭土地分割之處分行為前，請求王施玉娥、施阿懶一併辦理繼承登記，核無不合，且符合訴訟經濟，自應准許，爰判決如主文第1項所示。

(二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項定有明定。查兩造依附表一之應有部分比例共有系爭土地，該土地之使用分區為鄉村區、使用類別為乙種建築用地，有土地登記謄本在卷可參（本院卷第71至75頁），又共有人間未訂立不予以分割之約定，今兩造就系爭土地之分割方法既協議分割不成，則原告訴請裁判分割土地，依法洵屬正當，自應予以准許。

(三)又按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、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難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；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2、3項定有明文。又分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（87年度台上字第1402號判決意旨參照）。

1.查系爭土地為鄉村區、乙種建築用地，兩造各以附表一之應有部分比例共有土地，爰審酌該土地之面積1025平方公尺，於土地西側北至南為編號A至E建物，分別為楊秀葉、王錦源、王智勇、王拾、原告所有；土地東側北至南為施金鑽有之編號G建物，及王永承及王文州共有之編號F建物，上開建

物之西、南、東側均為某旦巷，楊秀葉等人之上開建物均以某旦巷對外聯絡公路等情，有前揭土地登記謄本，及地籍圖、勘驗筆錄及現場照片、彰化縣鹿港地政事務所土地複丈成果圖（下稱系爭成果圖）等件可佐（本院卷第27、159至179、189頁）。又系爭土地近梯形，為鄉村區乙種建築用地，日後可供建築使用，除西側建物臨某旦巷以之出入，東側建物需經土地東南處連結南側同段○○-1、○○地號土地上之某旦巷（下合稱南側某旦巷）連絡公路，參以系爭土地日後得做為建築使用，自有留存私設道路作為指定建築線之必要。原告所提附圖方案，係依系爭成果圖編號A、B、C、G建物之位置，將編號A、B、C、G部分分配予楊秀葉、王錦源、王智勇、施金讚，已符合現有建物使用情況；編號D、E、F部分分配予王拾、楊秀葉、原告，與王拾等人於甲案分配之位置相近，已審酌其等之意願，復規畫編號K部分之私設道路，已擴大南側某旦巷之寬度，使施金讚、王文州、王永承、王施玉娥及施阿懶，所分得編號G、H、I、J部分，經寬度3公尺之編號K部分與南側某旦巷相鄰，南側某旦巷供公眾道路通行已久，且為鹿港鎮公所養護之道路（本院卷第259頁），可作為指定建築線，使編號G、H、I、J部分日後可申請建築使用，復因王文州及王永承於系爭成果圖編號F建物居住，調整編號I、J之面積比例，附圖之分割方法可使各有人單獨取得之面積多於甲案，對共有人更有利，發揮土地利用之價值更高，且分割後之分割線筆直，形狀較完整，兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係等各項因素，認系爭土地依附圖所示及附表二之方式分割，較為妥適，並採為本件分割方案。甲案與附圖方案畫分共有人分配位置相同，惟甲案之私設道路劃定為5公尺寬，使王施玉娥及施阿懶所分得編號J部分，單獨面積為60平方公尺，較分割前減少面積65平方公尺，已非有利，且經附圖方式，已可指定建築線，故認甲案非最妥適方案，併此敘明。

2.另關於金錢補償之金額，本院囑託石亦隆不動產估價師事務

所就附圖為價格鑑定（估價報告書置於卷外），該所針對勘估標的進行一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用分析下，採用比較法及土地開發分析法兩種方式進行評估，就臨路情形、道路寬度、臨路寬度、最大深度、形狀及分配面積等因素進行分析及調整，所得結論應屬嚴謹，內容詳實客觀有據，其評估系爭土地之時價應屬合理，而得採為共有人間系爭土地分割後價值差額補償之依據，自屬可採。爰依法判決分割系爭土地如主文第2項所示，並諭知兩造間相互補償金額如附表三即主文第3項所示。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求裁判分割系爭土地，與法律要件相符，又本院審酌土地分割之經濟效用及共有人全體之利益，認應以附圖及附表二所示分割方法分割，爰判決如主文第2、3項所示。

六、末按，因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，乃形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌兩造因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、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　　113　　年　　12　　月　　30　　日
法　　官　　李莉玲

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 113 年 12 月 30 日

書記官 謝儀潔

附表一

編號	共有人姓名	應有部分 比 例	訴訟費用 負擔比例
1	王施玉娥 、施阿懶	公同共有 1/6	連帶負擔 1/6
2	施俊龍	2/18	2/18
3	王拾	1/9	1/9
4	施金讚	1/9	1/9
6	楊秀葉	95/1000	95/1000
7	王智勇	775/10000	775/10000
8	王錦源	775/10000	775/10000
9	王永承	2/12	2/12
10	王文州	1/12	1/12

附表二

彰化縣○○鎮○○段000地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	備註
A	43	楊秀葉	
E	36		
B	79	王錦源	
C	76	王智勇	
D	93	王拾	
F	93	施俊龍	
G	112	施金讚	

(續上頁)

01

H	71	王文州	
I	140	王永承	
J	96	王施玉娥 、施阿懶	公同共有
K	186	全體共有人	依原應有部分比例 保持共有

附圖之編號I部分所有權人王永丞更正為王永承。

02

03

附表三

應補償人及 補償金額 (新臺幣元)	應受補償人及受補償金額(新臺幣元)			
	王施玉娥 、施阿懶	王永承	王文州	合計
王拾	12,388	624	367	13,379
施金讚	162,852	8,200	4,834	175,886
楊秀葉	6,203	312	184	6,699
王智勇	122,543	6,171	3,637	132,351
王錦源	157,127	7,912	4,663	169,702
施俊龍	31,159	1,569	925	33,653
合計	492,272	24,788	14,610	531,670