

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第715號

01
02
03 原 告 張志誠
04 訴訟代理人 楊振芳律師
05 被 告 張錦郎
06 訴訟代理人 李進建律師
07 複代理人 張家豪律師
08 被 告 張盛發
09 張美蓉
10 張杏梅
11 張小惠
12 張祐誠

13 上 一 人

14 訴訟代理人 黃米薇

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月8日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號、面積6,272.96平
19 方公尺土地，准予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分
20 比例」欄所示比例，分配予各共有人。

21 訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

22 事實及理由

23 一、被告張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠未於最後言詞辯論期
24 日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依原
25 告之聲請，由其一造辯論而為判決。

26 二、原告起訴主張：

27 (一)緣坐落彰化縣○○鄉○○○段000地號、面積6,272.96平
28 方公尺土地(下稱系爭土地)為兩造所共有，應有部分比
29 例如附表所示，系爭土地無不能分割之事由，亦未定有不
30 能分割之期限，惟不能為協議分割，為地盡其利，爰依民
31 法第823條、第824條等規定，請求分割系爭土地。並聲明

01 系爭土地准予分割等語。

02 (二) 又系爭土地(重劃前地號為彰化縣○○鄉○○○段000地
03 號)之共有狀態,原為張儀煌、張文耀所共有,民國(下
04 同)82年3月2日張文耀死亡,其應有部分於83年3月1日因
05 繼承登記而移轉予張謝春霞、張錦郎、張盛發、張美蓉、
06 張杏梅、張小惠等人,應有部分比例為張謝春霞7分之1,
07 其餘繼承人各14分之1;嗣張謝春霞於108年8月26日亡
08 故,其7分之1之應有部分於109年7月6日因繼承登記,而
09 移轉予張錦郎、張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠等公同
10 共有;又張儀煌於111年4月16日亡故,其應有部分於112
11 年1月17日因分割繼承而登記予張志誠、張祐誠所有,應
12 有部分比例各為20分之5。則系爭土地於農業發展條例89
13 年1月4日修正施行前為張儀煌與張謝春霞、張錦郎、張盛
14 發、張美蓉、張杏梅、張小惠等人所共有,農業發展條例
15 89年1月4日修正施行後,張錦郎、張盛發、張美蓉、張杏
16 梅、張小惠因繼承取得張謝春霞之應有部分,原告與被告
17 張祐誠因繼承取得張儀煌之應有部分,依農業發展條例第
18 16條第1項第3、4款之規定,系爭土地各共有人之應有部
19 分比例面積雖未達0.25公頃,仍得分割為單獨所有。

20 (三) 提出附圖二所示之分割方案,此方案與使用現狀相符,兩
21 造之上一代都是這麼使用的。依此方案各共有人分得坵塊
22 皆臨路,抽水設施是被告張祐誠在使用,該部分分給被告
23 張祐誠,至於價差的部分有送華聲科技不動產估價師事務
24 所鑑價,依該所作成之鑑價報告補償,應符合公平性。

25 (四) 不同意被告張錦郎所提附圖三之分割方案,伊並未要與被
26 告張祐誠保持共有,且該方案將土地分割為長達200多公
27 尺之坵塊,深度不夠不利於利用,不利耕作又沒有留路。

28 (五) 變價分割是變通的辦法,但系爭土地分起來每個人都可以
29 種植,沒有很小,原告也有一分多,沒有變價分割之必
30 要。

31 (六) 對華聲科技不動產估價師事務所113年8月27日華估字第83

01 344號函所附報告書（下稱鑑價報告）之補償金額無意
02 見。

03 三、被告方面：

04 （一）被告張錦郎部分：

05 (1)同意分割；不同意原告之分割方案，否認兩造有就耕作部
06 分約定，水源並非專屬於被告張祐誠所有，原告方案對於
07 被告張錦郎、張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠等人相當
08 不利，並無任何依據原告及被告張祐誠需分在臨路。

09 (2)主張系爭土地依附圖三所示之分割方案。系爭土地共有人
10 從無約定誰於何處耕作之分管或其他任何約定，沒有共有
11 人當然應分配於何處，為考量兩造完全公平起見，提出此
12 方案。

13 (3)伊原始意見亦認為系爭土地整塊出售对大家最有利，但有
14 部分共有人有不同意見，請法院職權參酌。同意被告張祐
15 誠將系爭土地變價分割之意見，原告可由市場上去取得本
16 件共有物，無礙其權利之行使。

17 (4)就鑑價報告認為伊的方案不用補償沒有意見。至於原告所
18 提之方案，伊認為鑑定價格過低，以公平性而言，兩造並
19 未約定任何人臨馬路，將來會造成市場上價格不公平的狀
20 況。故主張伊所提附圖三所示之方案或者變價分割。

21 （二）被告張祐誠部分：

22 (1)同意分割；不同意原告附圖二之方案，該方案將伊分配於
23 B坵塊，該部分未與E部分之道路相鄰，通行不便，且坵塊
24 面積狹長，不易使用，土地價值短少。

25 (2)不同意被告張錦郎附圖三之分割方案，該方案分配予其餘
26 被告之B坵塊，伊的水源地在那邊，現在係伊在耕作，也
27 不是被告張錦郎所花費建造。水源地雖非伊專屬，但是是
28 伊建造的，出口都是伊家族開發的，並不是被告張錦郎他
29 們出資的，臨路的切口要申請、要花費，他們就是要這個
30 切口。

31 (3)不同意另分割出道路，因為登記道路後就無法回復原有權

01 狀，形同浪費土地，且系爭土地狹長不方正，造路沒什麼
02 用，主張系爭土地變價分割，才能達到公平，沒有所謂前
03 後之分。

04 (三) 被告張盛發未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭表
05 示：

06 (1) 同意分割，同意被告張錦郎所提附圖三之分割方案。

07 (2) 不同意原告及其餘被告所提之分割方案。

08 (四) 被告張美蓉未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭表
09 示：

10 (1) 同意分割，希望分得土地可以臨路。

11 (2) 同意被告張錦郎提出附圖三之分割方案，亦同意變價分
12 割。

13 (五) 其餘被告未曾於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意
14 見。

15 四、得心證之理由：

16 (一) 本件原告主張，系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如
17 附表所示，亦未定有不能分割之期限，惟不能為協議分割
18 等情，業據其提出土地登記簿謄本、地籍圖謄本為憑，且
19 為到庭之被告所不爭執，其餘被告於相當時期受合法通知
20 未到庭，亦未以書狀表示意見，依民事訴訟法第280條第1
21 項、第3項之規定，視同自認，堪可信為真。故原告請求
22 分割系爭土地，為有理由。

23 (二) 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
24 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
25 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
26 配：一以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分
27 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配
28 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
29 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
30 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
31 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以

01 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
02 共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規
03 定。復按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適
04 當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經
05 濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當分割，不受共
06 有人所主張分割方法之拘束。而共有物之分割，無論為原
07 物分割或變價分割，原則上均應按應有部分之比例分配於
08 各共有人，最高法院87年度台上字第1402號、88年度台上
09 字第600號、91年度台上字第2087號判決意旨可資參照。

10 (三) 經查，系爭土地對外之通路為西側之埔心鄉柳橋東路3
11 段，東側為砌有水泥護岸之排水溝，系爭土地使用現況為
12 西半側為稻田，係被告張祐誠所種植，東半側為雜樹林、
13 香蕉樹、芒果樹等，係被告張錦郎、張盛發、張美蓉、張
14 杏梅、張小惠等人之被繼承人張文耀、張謝春霞占有使
15 用，另系爭土地西南側，附圖一編號A、佔地4.26平方公
16 尺之工具間，為被告張祐誠搭建之工具間等情，據兩造陳
17 明在卷，並據原告提出之照片（見本院卷第75至103
18 頁），復經本院至現場勘驗測量，製有勘驗測量筆錄、複
19 丈成果圖（即附圖一）附卷可稽。

20 (四) 就系爭土地之分割方案，有原告提出之附圖二方案、被告
21 張錦郎提出之附圖三方案、被告張祐誠主張變價分割等三
22 個方案。本院審酌原告所提附圖二之方案，為使分配於裡
23 地之共有人得進出，而留設六公尺寬、1338.08平方公尺
24 之道路，該部分已佔系爭土地面積5分之1以上，卻僅能供
25 通行使用，而無其他產值，過於浪費，對於全體共有人不
26 利，並非妥適。被告張錦郎所提附圖三之方案，雖然各共
27 有人分得部分得以臨現有道路，然該方案仍將原告與被告
28 張祐誠維持分別共有，與分割共有物消滅共有之意旨不
29 符，原告亦明確表示不同意，況且系爭土地之使用分區地
30 類別係特定農業區農牧用地，為農業發展條例規定之耕
31 地，依該坵塊之面積，將來已不能再按應有部分比例分割

01 為其二人單獨所有，對於原告及被告張祐誠損害過大，另
02 外，此方案所分割出之坵塊過於狹長，亦難以耕種使用，
03 並不可採。至於被告張祐誠主張變價分割之方案，本院考
04 量系爭土地僅西側單面臨路，寬度約35公尺，深度約212
05 公尺（見鑑價報告第17頁），地形狹長，若以按應有部分
06 比例分配臨路寬之方式，分配系爭土地，會導致各坵塊過
07 於狹長，難以耕種，若留設道路，供共有人進出，則會因
08 道路之長度，所需之土地面積過大，徒增土地之浪費，系
09 爭土地難以原物分配於各共有人，又本件並無共有人有意
10 願分得系爭土地並找補其他共有人，則本件系爭土地原物
11 分割顯有困難，然若採行變賣分割之方式，經良性公平競
12 價結果，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人所得分
13 配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利，且被告
14 張錦郎、張美蓉亦同意變價分割，因而本院認依被告張祐
15 誠所主張系爭土地以變價方式分割，由兩造按其應有部分
16 之比例分配價金之方式為適當。從而，本院於審酌共有
17 人之意願、兩造之利益平衡與系爭土地利用價值等一切情
18 事，認為系爭土地之分割方式應以變價後將所得價金由兩
19 造按應有部分比例分配取得為宜，爰判決如主文第一項所
20 示。

21 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
24 文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係
25 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造
26 按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

27 六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
28 段、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日
30 民事第四庭法官 謝仁棠

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 5 日

04 書記官 余思瑩

05 【附表】應有部分暨訴訟費用負擔比例表
06

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	張錦郎	14分之1	14分之1
2	張盛發	14分之1	14分之1
3	張美蓉	14分之1	14分之1
4	張杏梅	14分之1	14分之1
5	張小惠	14分之1	14分之1
6	張盛發、張美蓉、張杏梅、張小惠、張錦郎	共同共有7分之1	連帶負擔7分之1
7	張祐誠	20分之5	20分之5
8	張志誠	20分之5	20分之5