

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第800號

原告 郭有德
訴訟代理人 楊振裕律師
複代理人 鄭絜伊律師
被告 郭傳益
郭金利

上一人
訴訟代理人 郭幼玲
被告 郭宗華
蔡翠娥

郭黃秀

上一人
訴訟代理人 郭益宏
被告 郭見忠
郭有田

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

主 文

- 一、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積354.12平方公尺土地，及同段430地號、面積226.10平方公尺土地，合併分割如附表一及附圖一即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號113年1月9日鹿地測字39號土地複丈成果圖所示；並按如附表三各共有人相互找補配賦表所示金額互為補償。
- 二、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積905.09平方公尺土地，及同段432地號、面積335.29平方公尺土地，合併分割如附表二及附圖一（編號0郭有田應有部分比例，應更正為「28497/102848」，編號0蔡翠娥應有部分比例，應更正為「10285/102848」）所示；並按如附表四各共有人

相互找補配賦表所示金額互為補償。

三、訴訟費用由兩造按附表五所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告郭傳益受合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、又按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號民事判決參照）。是當事人主張之共有物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加。本件原告起訴請求分割共有土地，曾變更分割方法之聲明，核其內容，均係關於同一共有土地分割方法主張之更異，屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號（面積354.12平方公尺，乙種建築用地，下稱系爭429地號土地）、同段430地號（面積226.10平方公尺，乙種建築用地，下稱系爭430地號土地）、同段431地號（面積905.09平方公尺、養殖用地，下稱系爭431地號土地）、同段432地號（面積335.29平方公尺、養殖用地，下稱系爭432地號土地）等4筆土地（以下就前開4筆土地合稱為系爭土地），應有部分詳如附表五

01 所示。兩造間就系爭土地並無法令禁止分割，或因物之使用
02 目的而有不能分割之情事，且兩造亦未訂立不分割協議或期
03 限，惟因共有人眾多，致無法達成分割之協議，爰依民法第
04 823條第1項、第824條第5項規定請求分割共有物。

05 (二)關於分割方法，系爭429、430地號土地均為乙種建築用地，
06 系爭431、432地號土地均為養殖用地，又多數共有人同意就
07 系爭429、430地號土地合併分割，就系爭431、432地號土地
08 合併分割，故主張如附圖一即彰化縣鹿港地政事務所收件日
09 期文號113年1月9日鹿地測字39號土地複丈成果圖（下稱原
10 告方案，附圖一所示編號0部分，被告郭有田應有部分應更
11 正為28497/102848，被告蔡翠娥應有部分應更正為10285/10
12 2848）、附表一、二所示方法分割。又原告方案有部分共有
13 人未能依其原應有部分比例受分配所造成土地價值減損部
14 分，依鼎諭不動產估價師事務所鑑價結果互為找補等語，並
15 聲明如主文第一、二項所示。

16 二、被告則以：

17 (一)被告郭金利、郭宗華、蔡翠娥、郭黃秀、郭見忠、郭有田：
18 同意原告方案，對於鑑價結果沒有意見等語（見卷二第236
19 頁）。

20 (二)被告郭傳益：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
21 明或陳述。

22 三、法院之判斷：

23 (一)准許就系爭429、430地號土地合併分割，就系爭431、432地
24 號土地合併分割：

25 1.按各共有人得隨時請求分割共有物，民法第823條第1項前段
26 所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增
27 進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行
28 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
29 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
30 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物
31 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。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。以原物為分配時，因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共有，民法第824條第1項、第2項第1款、第3、4項亦定有明文。另按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第5項定有明文。

2.經查，系爭土地均為兩造所共有，權利範圍如附表五所示，為共有人相同之數筆土地，且地段均相同，其中，系爭429、430地號土地地界相連、使用性質皆為鄉村區乙種建築用地，系爭431、432地號土地地界相連、使用性質皆為一般農業區養殖用地等節，有系爭土地之地籍圖謄本、土地登記第三類謄本等件附卷可憑（見卷一第15至39頁）。又系爭土地並無因使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約定或定有不分割期限，然於起訴前就分割方法未能達成協議等情，為被告所不爭執，則原告依前揭規定，請求就系爭429、430地號土地合併分割，就系爭431、432地號土地合併分割，自應准許。

(二)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項第1款前段定有明文。又裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，可自由裁量為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張之拘束。惟仍應斟酌共有人意願、利害關係、共有物之性質及分得部分所得利用之價值等情形，定一適當公平之方法以為分割（最高法院112年度台上字第491號民事判決參照）。經查：

1.系爭429地號土地使用情形，如附圖二即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號112年8月7日鹿地測字987號土地複丈成果圖所示編號E部分之鐵皮屋（門牌號碼：彰化縣○○鎮○○巷000號），事實上處分權人為原告；系爭430地號土地使用情形，如附圖二所示編號D部分之三層樓房（門牌號碼：彰

01 化縣○○鎮○○巷000號），係原告及郭有田之父親所興
02 建，編號C部分之三層樓房（未掛門牌；部分坐落在系爭431
03 地號土地上），係郭有田之叔叔所興建；系爭431地號土地
04 使用情形，如附圖二所示編號A、B部分之鐵皮屋，均係原告
05 及郭有田之父親所興建，系爭431地號中間區域及西部區
06 域、系爭432地號土地於本院到場履勘當日均為空地、周圍
07 有樹木；系爭土地南側、系爭432地號土地西側均為鋪設柏
08 油路面之道路（即彰化縣鹿港鎮新厝巷）等情，為原告及郭
09 有田所自陳，且經本院會同彰化縣鹿港地政事務所測量人員
10 至現場履勘屬實，各製有本院勘驗筆錄、現場照片（見卷一
11 第167至189、195頁）及附圖二之土地複丈成果圖在卷可
12 參，自屬真實。

- 13 2.本件原告就系爭土地請求原物分割，被告對此亦均未爭執，
14 而系爭土地依原物分割，並無困難，應准許之。有關分割方
15 法，本院酌以：原告方案在合併後之429地號、431地號土
16 地，以南北走向分割，各筆土地形狀堪稱方正，且在合併後
17 之429地號土地之南側、合併後之431地號土地南側、西側，
18 即附圖二所示編號F、O部分之土地，保留現有道路，供通行
19 使用，使各共有人分得之土地，均與道路相鄰，得對外通行
20 至彰化縣鹿港鎮新厝巷，交通便利。又如附圖一所示編號
21 A、B、D、E部分之建物，大致坐落在原告、郭有田取得土地
22 上，可維持建物占用土地之正當性，避免日後遭拆屋還地之
23 損失。至原告方案各分得區塊固有部分共有人未能依其原應
24 有部分比例受分配，且共有人受分配土地因面積、位置、形
25 狀不同，而有價值不均之情形，然原告及郭金利、郭宗華、
26 蔡翠娥、郭黃秀、郭見忠、郭有田均同意鑑定價值差異後找
27 補，是應無分配不公之情形，且郭金利、郭宗華、蔡翠娥、
28 郭黃秀、郭見忠、郭有田均同意原告方案之分配位置，再審
29 酌土地之性質、對外交通、使用現況、分割後整體利用之經
30 濟效益等一切情狀，堪認系爭土地依原告方案即附圖一所示
31 方法合併分割，均應屬公平適當。

01 (三)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
02 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
03 有明文，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
04 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
05 人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其
06 價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院69年
07 台上字第1831號、57年台上字第2117號民事判決參照）。經
08 查，本件系爭土地依原告方案即附圖一所示方案分割，有共
09 有人會有分得部分未足應有部分比例面積之情形，且共有人
10 所分得之土地會因個別土地條件等差異致價值不一，依前揭
11 說明，當以金錢補償之，且系爭土地經分割後，各宗土地條
12 件及價值並非相同，即有鑑價之必要。經本院囑託鼎諭不動
13 產估價師事務所就原告方案即附圖一所示分割方案鑑價到
14 院，其上載明本次估價作業係針對系爭土地進行一般因素、
15 區域因素、個別因素及最有效使用等因素進行專業分析，並
16 採用市場比較法及敏感度測試數學模型分析估價法作成鑑定
17 報告（詳見估價報告書），並說明兩造分割後所取得土地價
18 值增減，有民國113年3月11日鼎(法)0000000-0號函、113年
19 8月5日鼎(法)0000000-0號函暨附件、113年9月12日鼎(法)0
20 000000-0號函暨附件、不動產估價報告書到院在卷可稽。核
21 與系爭土地之通常利用方法及主管機關依不動產估價師法第
22 19條第1項規定之不動產估價技術規則並無違背。且該估價
23 人員領有不動產估價師證照，具不動產鑑價之專業，與兩造
24 無利害關係，其鑑定方法已屬客觀公正，且就影響價格因素
25 之擇定及加權調整幅度，亦無違反經驗法則或顯然錯誤之情
26 事。因認鼎諭不動產估價師事務所出具之系爭估價報告書，
27 當屬可採。基此，爰依民法第824條第3項規定，以鼎諭不動
28 產估價報告書鑑定結論據以定各共有人應補償及受補償之金
29 額，認如附表一所示之共有人間應按附表三各共有人相互找
30 補配賦表互為金錢找補，附表二所示之共有人間應按附表四
31 各共有人相互找補配賦表互為金錢找補（系爭估價報告書就

01 郭傳益合計受補償金額記載7,713元、郭金利合計受補償金
02 額8,528元、郭有德合計受補償金額444,284元，郭見忠合計
03 應補償金額181,092元，與本判決附表四各有1元增減之誤
04 差，此係因小數點四捨五入進位問題所致）。

05 四、綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無
06 不分割之特約，惟未能達成分割協議，原告訴請裁判分割，
07 自屬有據。經本院綜觀共有人之應有部分、使用現況、各共
08 有人對於土地之生活、情感依附關係、土地永續經營原則，
09 並斟酌系爭土地之地形、使用地類別及使用分區、將來實際
10 使用暨市場交易之可能性與價值、道路聯絡情形、分割前後
11 之土地格局方整性、各共有人間利益平衡，及共有物之經濟
12 效用得於分割後達效益最大化等節，認系爭429、430地號土
13 地按如附表一及附圖一所示方法合併分割，並按如附表三所
14 示金額互為找補；系爭431、432地號土地按如附表二及附圖
15 一所示方法合併分割，並按如附表四所示金額互為找補，均
16 公平合理，爰判決如主文第一、二項所示。又附圖一所示編
17 號0部分，郭有田應有部分比例，誤載為「17684/63823」，
18 應更正為「28497/102848」，編號0蔡翠娥應有部分比例，
19 誤載為「5143/51429」，應更正為「10285/102848」，併予
20 敘明。

21 五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
22 本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實
23 因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院
24 自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本
25 件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因
26 分割共有物之訴訟，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標
27 的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方
28 法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認
29 為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟
30 費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合
31 理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、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 11 月 6 日
民事第三庭 審判長法官 洪榮謙
法官 鍾孟容
法官 謝舒萍

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 11 月 6 日
書記官 吳芳儀

附表一：

彰化縣鹿港地政事務所113年1月9日鹿地測字39號土地複丈成果圖				
429地號 (原429、430地號合併為429地號)	分配位置 編號(附圖一編號)	分配面積 (平方公尺)	分得人	權利範圍
	A	264.34	郭有德	全部
	B	33.55	郭傳益	全部
	C	128.07	郭有田	全部
	D	31.75	郭金利	全部
	E	50.33	蔡翠娥	全部
	F	72.18	按應有部分比例維持分別共有 (現有道路供通行使用)	
			郭有德	13217/25402
			郭金利	3175/50804
			郭有田	12807/50804
			郭傳益	3355/50804

(續上頁)

01

			蔡翠娥	5033/50804
	合計	580.22		

02

附表二：

03

彰化縣鹿港地政事務所113年1月9日鹿地測字39號土地複丈成果圖					備註
431地號 (原431、432地號合併為431地號)	分配位置編號 (附圖一編號)	分配面積 (平方公尺)	分得人	權利範圍	
	G	284.97	郭有田	全部	
	H	102.85	蔡翠娥	全部	
	I	64.28	郭金利	全部	
	J	130.42	郭有德	全部	
	K	68.56	郭傳益	全部	
	L	75.48	郭宗華	全部	
	M	150.96	郭見忠	全部	
	N	150.96	郭黃秀	全部	
	O	211.90	按應有部分比例維持分別共有(現有道路供通行使用)		附圖一所示編號O部分，郭有田應有部分比例，誤載為17684/63823，應更正為28497/102848，蔡翠娥應有部分比例，誤載為5143/51429，應更正為10285/102848。
			郭有田	28497/102848	
			郭有德	6521/51424	
			郭傳益	857/12856	
			蔡翠娥	10285/102848	
			郭金利	1/16	
			郭見忠	1887/12856	
			郭宗華	1887/25712	
			郭黃秀	1887/12856	
	合計	1240.38			

04

附表三：各共有人相互找補配賦表（元/新臺幣，元以下四捨五

入)

應補償人 受補償人	郭有德	郭有田	合計
郭傳益	62,024元	68元	62,092元
郭金利	60,346元	66元	60,412元
郭宗華	410,657元	451元	411,108元
蔡翠娥	78,215元	86元	78,301元
郭黃秀	821,313元	903元	822,216元
郭見忠	821,313元	903元	822,216元
合計	2,253,868元	2,477元	2,256,345元

附表四：各共有人相互找補配賦表（元/新臺幣，元以下四捨五入）

應補償人 受補償人	郭宗華	蔡翠娥	郭黃秀	郭見忠	郭有田	合計
郭傳益	1,368元	5元	2,996元	3,033元	310元	7,712元
郭金利	1,513元	6元	3,313元	3,354元	343元	8,529元
郭有德	78,813元	305元	172,597元	174,706元	17,864元	444,285元
合計	81,694元	316元	178,906元	181,093元	18,517元	460,526元
備註	（按：系爭估價報告書就郭傳益合計受補償金額記載7,713元、郭金利合計受補償金額8,528元、郭有德合計受補償金額444,284元，郭見忠合計應補償金額181,092元，與本判決附表四各有1元增減之誤差，此係因小數點四捨五入進位問題所致；本判決附表四計算方式係以系爭估價報告書所載「受補償人分割前後財產權變動數額」，按比例計算各應補償人各應補償數額，且元以下四捨五入，再據以合計應補償人合計應補償之數額、受補償人合計應受償之數額，同原告民事綜合辯論意旨狀之附表四）。					

附表五：

編號	共有人	系爭429地號土地應有部分	系爭430地號土地應有部分	系爭431地號土地應有部分	系爭432地號土地應有部分	應負擔訴訟費用比例
1	郭傳益	1/15	1/15	1/15	1/15	7/100
2	郭金利	5/80	5/80	5/80	5/80	6/100
3	郭宗華	1/20	1/20	1/20	1/20	5/100
4	郭見忠	1/10	1/10	1/10	1/10	10/100
5	蔡翠娥	1/10	1/10	1/10	1/10	10/100
6	郭黃秀	1/10	1/10	1/10	1/10	10/100

(續上頁)

01

7	郭有德	387/1440	387/1440	351/1440	351/1440	25/100
8	郭有田	363/1440	363/1440	399/1440	399/1440	27/100