

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度重訴字第21號

原告 張家監

訴訟代理人 李淵源律師

被告 張良結

張敦傑

張良民（兼張高榮、張林絹代之承當訴訟人）

張維新

張如錐

張智強（即張如華之承受訴訟人）

張祐嘉（即張如華之承受訴訟人）

上六人共同

訴訟代理人 董之頤律師

被告 張陳文筆

張水法

張水金

受告知人 保證責任彰化縣花卉生產合作社

法定代理人 邱柏勳

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

主 文

被告張陳文筆、張水法、張水金應就其被繼承人張庚所遺坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地應有部分10/300辦理繼承登記。  
原告、被告張敦傑、張良結共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地及兩造共有坐落彰化縣田尾鄉民生段1005地號土地應合併分割如附圖一及附表二所示，兩造併按附表五所示金額互為找

01 補。  
02 訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負  
03 擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
07 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉  
08 之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段  
09 定有明文。查被告張高榮、張林絹代於本件訴訟繫屬中將其  
10 所有坐落彰化縣○○鄉○○○○○○段0000地號土地（以下  
11 同段土地逕稱地號）應有部分全數移轉予被告張良民，張良  
12 民聲請承當訴訟（本院卷第183-184頁），並得原告及張高  
13 榮、張林絹代同意（本院卷第261、271、272頁），合於前  
14 揭規定，應予准許。

15 二、被告張如華於原告提起本件訴訟後，已於民國111年11月30  
16 日死亡，其繼承人為被告張智強、張祐嘉等情，有戶籍資  
17 料、親等關聯、家事事件公告查詢結果（戶籍卷第41、47、  
18 49、43、45頁）可參，本院已於112年4月18日裁定承受訴訟  
19 （本院卷第167頁），是張智強、張祐嘉為張如華之承受訴  
20 訟人。嗣張智強、張祐嘉辦理繼承登記後，復於113年10月2  
21 1日將渠等就1005地號土地應有部分全數移轉予張良民，此  
22 有異動索引（本院卷第537頁）可憑，依民事訴訟法第254條  
23 第1項規定，於訴訟無影響，爰仍將張智強、張祐嘉列為被  
24 告判決。

25 三、被告張陳文筆、張水法、張水金（下稱張陳文筆等3人）經  
26 合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386  
27 條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：1003、1005地號土地（合稱系爭土地）共有人及  
30 應有部分比例如附表一所示。系爭土地無不能分割原因，而  
31 兩造無法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第82

01 4條第2項、第6項規定，請求合併分割系爭土地，並請求按  
02 附圖一及附表二所示方案（下稱原告方案）分割，並按附表  
03 三所示鑑定金額相互找補。又1005地號土地登記名義人張庚  
04 已死亡，惟其繼承人即陳文筆等3人尚未就張庚所遺該筆土  
05 地應有部分辦理繼承登記，爰併請求張陳文筆等3人辦理繼  
06 承登記等語。

## 07 二、被告方面：

08 (一)被告張敦傑、張良民、張維新、張如錐、張智強、張祐嘉  
09 (下稱張敦傑等6人) 答辯略以：同意合併分割及應採附圖  
10 二及附表四所示方案（下稱被告方案）分割，並金錢找補。  
11 因被告方案將張良民、張維新、張良結在系爭土地上建物之  
12 坐落基地各分配予該三人，並將公廳坐落土地維持共有，得  
13 保有現有建物，並符合使用現況，減少分割後拆遷建物之程  
14 序，且依被告方案，兩造均有通路通行至公園路1段441巷道  
15 路。若採原告方案，將導致張良民等人現住房屋成為無權占  
16 有，面臨後續拆屋訴訟，家庭成員亦有遷移之虞，並造成渠  
17 等於該地經營之花卉事業營業損失。另系爭土地分割後仍不  
18 得指定建築線，鑑定結果卻稱分割後系爭土地得直接建築，  
19 且以自創之敏感度測試數學模型分析估價法為鑑定，其找補  
20 金額自有可議等語。張良民並辯稱：伊住在系爭土地已60餘  
21 年，系爭土地為祖先所流傳，伊通行系爭土地已數10年之  
22 久，不能接受伊要支付高額找補金額始得通行等語。

23 (二)被告張良結答辯略以：同意合併分割，且同意原告方案。被  
24 告方案土地過於細小，有圖利張敦傑等6人之嫌；被告方案  
25 大家臨路都是7公尺，至伊所分配土地時才減縮，導致伊受  
26 分配坵塊沒有建築線，且日後1017地號土地要分割，會有不  
27 利影響。另公廳是伊父親與張良民一同興建，被告方案將公  
28 廳全部分配予張良民等人，亦非妥適等語。

29 (三)張陳文筆等3人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何  
30 聲明或陳述。

## 31 三、得心證之理由：

01 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
02 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
03 物權，民法第759條定有明文。查張庚為1005地號土地共有  
04 人，於本件訴訟繫屬前死亡，張陳文筆等3人為其繼承人，  
05 迄未就張庚所遺1005地號土地應有部分10/300辦理繼承登記  
06 等情，有土地查詢資料（本院卷第526-528頁）、繼承系統  
07 表、戶籍謄本、家事事件公告查詢結果可稽（戶籍卷第19-2  
08 7頁）。從而，原告請求分割系爭土地，併請求張陳文筆等3  
09 人就張庚所遺1005地號土地應有部分10/300辦理繼承登記，  
10 應予准許。

11 (二)次按各共有人得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不  
12 能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823  
13 條第1項定有明文。又分割之方法不能協議決定，或於協議  
14 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  
15 共有人之請求，命為分配；共有人部分相同之相鄰數不動  
16 產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部  
17 分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。  
18 但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824  
19 條第2、6項亦定有明文。查系爭土地之土地使用分區均為田  
20 尾園藝特定區農業區，共有人及應有部分比例如附表一所  
21 示，又系爭土地查無套繪管制資料，復無其他不能分割之情  
22 形，兩造亦無不能分割之約定，惟不能以協議定分割方法等  
23 情，有土地查詢資料（本院卷第525-528頁）、彰化縣政府1  
24 11年12月2日函（本院卷第89頁）、使用分區證明書（本院  
25 卷第99頁）可稽，又系爭土地應有部分過半數共有人均同意  
26 合併分割（本院卷第252頁），故原告請求合併分割系爭土  
27 地，自無不合，應予准許。

28 (三)又按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事  
29 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際  
30 使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物  
31 之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用

01 現狀、共有人之利害關係等因素為之。經查：

02 1.系爭土地為相鄰土地，合併後地形略呈南北走向不規則矩  
03 形。系爭土地北側臨接國有1002地號土地，可通行至公園路  
04 1段441巷道路（縣有995地號土地），另西北側有私設道  
05 路，可往北經由1002地號土地通行至公園路1段441巷道路，  
06 此外無其他聯外方式。系爭土地地上物現況如附圖三所示，  
07 編號B、B1一層磚造房屋（門牌號碼公園路1段441巷17號）  
08 為原告占有使用、編號C一層鐵皮倉庫為張良結占有使用、  
09 編號F一層磚造建物（門牌號碼公園路1段441巷5號）由張如  
10 錐及張如華（歿）占有使用、編號G一層磚造建物（門牌號  
11 碼公園路1段441巷7號）原由張林絹代占有使用，嗣出售予  
12 張良民、編號H一層磚造建物（門牌號碼公園路1段441巷9  
13 號，包含三合院正身、閑間、增建廁所、增建一層磚造建物  
14 鐵皮棚架、冷凍庫）為張良民占有使用、編號I一層磚造建  
15 物（門牌號碼公園路1段441巷13號）為張維新占有使用、編  
16 號J一層磚造建物（門牌號碼公園路1段441巷11號，含鐵皮  
17 棚架）為張良結占有使用、編號K一層磚造建物為公廳、編  
18 號M一層磚造建物為張敦傑占有使用，上開建物均未辦理保  
19 存登記。其餘土地為埕、私設道路、雜草地、雜木林等情，  
20 為張良民所自陳（本院卷第184頁），並有勘驗筆錄、現場  
21 照片、現場略圖（本院卷第131-159頁）、彰化縣地方稅務  
22 局北斗分局111年12月1日函附房屋稅籍紀錄表、平面圖、房  
23 屋稅籍證明書（本院卷第71-87頁）、張林絹代承當訴訟同  
24 意書（本院卷第271頁）可稽，且未為兩造所爭，堪認屬  
25 實。

26 2.次查，公園路1段441巷17號、9號房屋之房屋稅分別自55、6  
27 4年起課乙情，有上開彰化縣地方稅務局北斗分局111年12月  
28 1日函附資料可憑，堪認系爭土地上坐落建物已十分老舊，  
29 加以建物坐落基地以外部分為私設道路、雜草地、雜木林等  
30 空地，是系爭土地僅低度利用。倘依原告方案分割，各坵塊  
31 面積尚屬方正，且附圖一編號I坵塊作為道路供通行之用，

01 亦不致生通行問題，被告方案因遷就現有建物，使附圖二編  
02 號F、G等丘塊土地面積呈不規則狀，相較之下，原告方案之  
03 地形較利於受分配人日後建築規劃，得使系爭土地利用最大  
04 化。本件為使系爭土地最大限度活化使用，即不再將建物之  
05 保留列入考量，故張敦傑等6人辯稱為保留建物，應採被告  
06 方案等語，尚非可採。從而，本院斟酌兩造使用土地現狀、  
07 經濟效益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，認系爭土地  
08 依原告方案分割較為合理可採，爰判決如主文第2項所示。

09 (四)原告方案之找補金額如附表五所示：

10 1.按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應  
11 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有  
12 明文。次按不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估  
13 標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估  
14 價報告書中敘明者，不在此限，不動產估價技術規則第14條  
15 定有明文。第按建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路、  
16 公路或合於本自治條例規定之現有巷道者，得申請指定建築  
17 線。但都市計畫農業區及區域計畫各種分區之農牧用地、甲  
18 種建築用地，未臨接道路基地其總樓地板面積660平方公尺  
19 以下者，得申請建築，於本自治條例施行後分割者，應合併  
20 計算；供公眾通行，具有公用地役關係且供二戶以上通行之  
21 巷道，為現有巷道，此觀彰化縣建築管理自治條例第2條第1  
22 項、第4條第2項第1款規定自明。又內政部營建署103年5月1  
23 9日建管字第1032908553號函略謂：公圳加蓋為道路使用符  
24 合都市計畫相關規定，並取得土地所有權人同意加蓋作為道  
25 路使用，得參照本署89年3月20日營署建字第56207號函釋內  
26 容辦理（即水溝寬度得併入道路計算）。

27 2.查系爭土地依原告方案分割後，兩造分別取得之土地位置各  
28 有不同，且應有部分面積與受分配面積未盡相符，其價值自  
29 有差異，應互為找補。經本院將原告方案囑託鼎諭不動產估  
30 價師事務所鑑定兩造分得土地位置，以目前市價情形，其各  
31 自價值及各應找補金額多少？經該所以鼎（法）0000000-0

01 不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）回覆如附表五所  
02 示。系爭鑑定報告係運用市場比較法及敏感度測試數學模型  
03 分析估價法，參酌土地利用計畫（法）變動、經濟、市場交  
04 易情況、整體都市地價指數、人文地理、近臨地區人口交通  
05 概況、土地利用及不動產市場情形、區域房市供需情形、土  
06 地個別條件等因素（系爭鑑定報告第15-28、54頁），鑑定  
07 系爭土地各區位之價值作成鑑定報告，並說明兩造分割後所  
08 取得土地價值及互為找補金額，核屬客觀可採。

09 3.張敦傑等6人雖以彰化縣政府已認定1003地號土地未鄰接計  
10 畫道路，996地號土地上無變更為道路使用，不得指定建築  
11 線，然系爭鑑定報告卻稱分割後系爭土地得指定建築線，又  
12 敏感度測試數學模型分析估價法為鑑定人所獨創等為由，爭  
13 執鑑定結果。惟查，1003、995、996、1002-1地號土地非屬  
14 計畫道路用地，1003地號土地未鄰接計畫道路等情，固有彰  
15 化縣政府113年6月4日函（本院卷第465頁）可憑，惟該函表  
16 示請依彰化縣建築管理自治條例相關規定申請建築線指示  
17 （定）成果圖後憑辦等語，並未稱系爭土地不得指定建築  
18 線；又1002地號土地（重測前為打簾段柳樹浦小段128-3地  
19 號土地）為國有地，且至遲自46年12月17日起地目即為道一  
20 節，有土地查詢資料（本院卷第47頁）及系爭鑑定報告所附  
21 人工土地作業登記簿可證，加以自1002地號土地分割之1002  
22 -1地號國有土地係位於1003地號土地北側與公園路1段441巷  
23 道路間，而公園路1段441巷為近鄰地區通行必要巷道乙情，  
24 復有鼎諭不動產估價師事務所113年7月30日函（本院卷第48  
25 3、491-493頁）可憑，則1002-1地號土地長期供公眾通行，  
26 且供二戶以上通行之巷道，依前揭條例，自非不能指定建築  
27 線，又996地號土地僅為道路二側之之排水溝，依前開內政  
28 部營建署函文意旨，亦非不得併入道路，自難遽認已有張敦  
29 傑等6人所指不得指定建築線之情形。又不動產估價技術規  
30 則所規定之不動產估價方法主要有比較法、收益法、成本  
31 法，敏感度測試數學模型分析估價法固非包含在內，惟不動

01 產估價技術規則並未限定估價方法，系爭鑑定報告既已詳載  
02 其擇定估價方法及比較標的之理由，並評估分割前後各筆土  
03 地價格增減（系爭鑑定報告第94-113頁），其所採取鑑定方  
04 法尚無明顯瑕疵可指。是張敦傑等6人所辯，自非可採，渠  
05 等聲請另由大中不動產估價師事務所為鑑定，亦無必要。又  
06 原告主張附表三之找補金額，係其原有方案之找補金額，原  
07 告既已修正其方案如原告方案，並為本院所採認，則找補金  
08 額自應以附表五為憑，原告仍以附表三找補，自非可採。從  
09 而，本件審酌上開鑑定意見，認兩造應按附表五所示金額互  
10 為找補，爰判決如主文第2項所示。

11 四、另按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影  
12 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於  
13 抵押人所分得部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。  
14 查訴外人張慶純將其就1005地號土地應有部分設定抵押權予  
15 受告知人，嗣張慶純之應有部分由張良民分割繼承，有土地  
16 登記謄本、異動索引（本院卷第236-237頁）可按，經本院  
17 告知訴訟後，受告知人未參加訴訟，揆諸上開規定，該抵押  
18 權於本判決確定後，應移存於張良民所分得土地，併此敘  
19 明。

20 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
21 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
22 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
23 文。查分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明之  
24 拘束，爰審酌兩造因分割所得利益，是以本院認由一造負擔  
25 全部訴訟費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分比例分  
26 擔，方屬公允，爰諭知訴訟費用負擔如主文第3項所示。

27 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  
28 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 9 日  
31 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

法官 范馨元

法官 張亦忱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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 1 月 9 日

書記官 黃明慧

附表一

編號	共有人	應有部分比例		訴訟費用負擔比例	備註
		1003地號	1005地號		
1	張家監	404/800	5/24	33%	
2	張良結	2/8	17/80	23%	
3	張敦傑	196/800	1/24	12%	
4	張良民		83/240	21%	張良民就1005地號土地原應有部分為1/8，嗣張高榮、張林絹代、張智強、張祐嘉分別將應有部分10/300、1/8、1/32、1/32移轉予張良民，故張良民應有部分為83/240。
5	張維新		23/240	6%	
6	張如錐		1/16	3%	
7	張陳文筆		10/300	連帶負擔 2%	張陳文筆、張水法、張水金為張庚之繼承人。
8	張水法				
9	張水金				

附表二 (原告方案)

編號	受分配人	附圖一					
		編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例	編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例
1	張家監	B	286.7	1/1	I	351.66	10380/35166
		G	165.39	1/1			
2	張維新	C、H	C: 292.32	46/242			2911/35166

(續上頁)

3	張如錐		H : 374.9	30/242			1898/35166
4	張良民			166/242			10504/35166
5	張良結	D	D : 198.08	1/1			8460/35166
		E	E : 170.48				
6	張陳文筆 張水法 張水金	F	44.11	共同共有 1/1			共同共有 1013/35166
7	張敦傑	A	140.78	1/1	-	-	-

附表三 (原告主張之原告方案找補配賦表, 單位: 新臺幣/元)

應補償人 受補償人	張陳文筆 張水法 張水金	張良民	張維新	張如錐	合計
張良結	27,762	331,439	91,845	59,897	510,943
張敦傑	138,821	1,657,312	459,257	299,510	2,554,900
張家監	170,940	2,040,769	565,515	368,808	3,146,032
合計	337,523	4,029,520	1,116,617	728,215	6,211,875

備註：張陳文筆、張水法、張水金為連帶給付。

附表四 (被告方案)

編號	受分配人	附圖二								
		編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例	編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例	編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例
1	張敦傑	A	164.29	1/1	H	334.92	-	I	44.31	-
2	張家監	B	320.26	1/1			54716/185366			-
		J	132.45	1/1						
3	張維新	F、G	F : 158.83 G : 450.3	15343/80717			15343/185366			15343/86054
				10006/80717			10006/185366			10006/86054
4	張如錐			55368/80717			55368/185366			55368/86054
6	張良結	C	C : 169.72	1/1			44596/185366			-
		D	D : 197.48	1/1						
7	張陳文筆 張水法 張水金	E	51.86	共同共有 1/1	共同共有 5337/185366	共同共有 5337/86054				

附表五 (本院認定之原告方案找補配賦表, 單位: 新臺幣/元)

應補償人 受補償人	張陳文筆 張水法 張水金	張良民	張維新	張如錐	合計
張良結	18,008	213,209	59,085	38,528	328,830
張敦傑	181,396	2,147,613	595,154	388,082	3,312,245
張家監	160,054	1,894,933	525,131	342,422	2,922,540
合計	359,458	4,255,755	1,179,370	769,032	6,563,615

(續上頁)

01

備註：張陳文筆、張水法、張水金為連帶給付。