

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第1234號

原告 陳瑞美
訴訟代理人 盧錫銘律師
被告 張東源
張永昌
張碧珠

兼上二人

訴訟代理人 張東榮
被告 張文淇
張智亮
張周勇
張金聰
謝宜姩
黃宥霖
黃義育
黃惠英
張秀玉

受告知人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 徐明正

受告知人 兆豐國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 巫昭賢

訴訟代理人 林志信

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年12月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造（不包含被告張秀玉）共有坐落彰化縣○○市○○○段000
地號土地、面積5697.09平方公尺，及兩造（不包含被告謝宜
姩）共有坐落彰化縣○○市○○○段000地號土地、面積5815.88

01 平方公尺，按附圖二所示分割方法，分由原告及被告分別取得
02 (其中編號963E分配人張秀玉，取得比例應為1/1【成果圖上1/2
03 是誤載】)；同時，按附表二所示找補配賦表之金額而互為找
04 補。

05 訴訟費用(含測量費用、鑑價費用)，由兩造按附表一「訴訟費
06 用負擔比例」欄位所示分擔之。

07 事實及理由

08 壹、程序事項

09 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
10 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。民事訴訟
11 法第168條至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為
12 承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴
13 訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
14 他造。當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定
15 命其續行訴訟。民事訴訟法第168條、第175條、第176條
16 及第178條分別定有明文。查原共有人張永川嗣於訴訟中之
17 民國(下同)113年11月12日死亡，其繼承人為張智亮、張周
18 勇，有除戶謄本、戶籍謄本、繼承系統表附卷可憑(見本院
19 卷(二)第17至23頁)，原告具狀聲明渠等承受訴訟，張智亮當
20 庭收受書狀，張周勇則由本院送達書狀，於法並無不合，應
21 予准許。

22 二、本件被告張東源、謝宜奴、黃義育、張秀玉經合法通知，未
23 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所
24 列情形，此部分，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體事項

26 一、原告主張略以：

27 兩造(不包含被告張秀玉)共有坐落彰化縣○○市○○○段
28 000地號土地(下稱系爭907地號土地)、面積5697.09平方
29 公尺，及兩造(不包含被告謝宜奴)共有坐落彰化縣○○市
30 ○○○段000地號土地(下稱系爭963地號土地)、面積581
31 5.88平方公尺，共有人及其應有部分如附表一所示，依法並

01 無不能分割之情事，共有人間亦未訂有不可分割期限之約
02 定，惟無法就系爭土地達成分割協議。又二筆土地之使用分
03 區不同，無法合併分割，請求就各筆土地各自分割。為此，
04 爰依民法第823條第1項及第824條第2項規定，提起本件訴訟
05 等語。並聲明：如主文所示。

06 二、被告等各略以：

07 (一)被告張東榮（及其代理被告張永昌、張碧珠）稱：

08 門牌號碼彰化縣○○市○○巷000弄00號三合院，現由我居
09 住使用，希望將被告張東源、張永昌、張碧珠、張東榮（兄
10 弟姐妹關係）之土地按應有部分，各自分割出來。分割方案
11 圖示原則上無意見，但就估價報告書看不太懂。

12 (二)被告張文淇稱：

13 門牌號碼彰化縣○○市○○巷00號平房（清河堂）以中間公
14 廳為界，北邊是我在用的，南邊是張永川之繼承人（張智
15 亮、張周勇）、張金聰的，但公廳祖先牌位現均已移走。年
16 紀大已近90歲，雖占用位置大多靠麒麟巷路，實沒辦法補償
17 那麼多錢。

18 (三)被告張智亮、張周勇、張金聰、黃宥霖、黃惠英稱：

19 對原告主張分割方案及估價報告書沒有意見。

20 (四)被告張東源曾經到庭及提出書狀稱：

21 不同意原告所提分割方案。依原告之方案所繪，我是分配在
22 附圖二「編號907E」的位置，與「編號907J」之麒麟巷214
23 弄柏油道路之南段相鄰，此恐損及住屋出入之通道，害其無
24 法正常進出。此外，「編號907J」之路寬為5公尺，南段向
25 東側延伸至「編號963H」之路寬為6公尺，宜將路寬均修改
26 為5公尺，避免分配在該處住屋廂房後方無任何餘裕。希望
27 以地換地（二筆土地交換）、按比例之方式，作轉換調整。

28 (五)其餘被告謝宜奴、黃義育、張秀玉，均未於言詞辯論期日到
29 場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

30 三、本院之判斷

31 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

01 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不
02 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
03 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
04 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
05 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
06 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
07 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
08 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
09 各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項及第2項分別
10 定有明文。又定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，
11 不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束，但仍應斟酌各共
12 有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、社
13 會經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有
14 關情狀，定一適當公平之方法以為分割，而盡量依各共有人
15 使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，
16 當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院104年度台上
17 字第139號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。查：

- 18 1.系爭907地號土地（面積5697.09平方公尺）、系爭963地號
19 土地（面積5815.88平方公尺）為兩造共有，使用分區、使
20 用地類別、土地共有人及其應有部分，詳如附表一所示。
- 21 2.另查附圖一（現況圖）：系爭907地號土地為南北之梯型形
22 狀，上地上物有①被告張文淇使用之門牌號碼彰化縣○○市
23 ○○巷00號房屋（編號A、A1）、廁所（編號C）；②被告張
24 文淇、張永川之繼承人（張智亮、張周勇）、張金聰使用之
25 門牌號碼彰化縣○○市○○巷00號房屋（編號B、B1）；③
26 中間現有柏油路面巷道即麒麟巷214弄，貫穿系爭907地號土
27 地（南北巷），自南側延伸至系爭963地號土地西南側（即
28 麒麟巷214弄，編號D、D1）；④被告張東源、張永昌、張碧
29 珠、張東榮之門牌號碼彰化縣○○市○○巷000弄00○00號
30 磚造三合院平房，小部分範圍坐落在系爭963地號土地（編
31 號E、E1）。系爭963地號土地為東側圓弧略凸出（東邊）之

01 近似長方型形狀，土地上物有①被告謝宜奴、張秀玉(母女
02 關係)占有使用之門牌號碼彰化縣○○市○○巷000弄00號房
03 屋及水泥空地(編號F、F1、F2)；②被告黃宥霖、黃義
04 育、黃惠英之門牌號碼彰化縣○○市○○巷00號房屋(編號
05 G，磚造鐵皮平房)等情，有土地登記第一類謄本、地籍圖
06 謄本、勘驗測量筆錄暨現場略圖、現況照片附卷可稽。而原
07 告主張系爭907地號土地、系爭963地號土地，並無不分割期
08 限之約定，亦無使用目的上不能分割之情事，兩造無法達成
09 分割協議之事實，為被告所不爭執，堪認為真正，則原告依
10 上開規定，請求就各筆土地各自裁判分割(因為使用分區類
11 別不同)，自無不合。

12 3.本院審酌原告所提附圖二，即彰化縣員林地政事務所土地複
13 丈成果圖(複丈日期114年9月5日)所示分割方案：①盡可
14 能顧及大部分土地共有人之需求(尤其係被告張東榮所住三
15 合院無需大變動，及其嗣後改稱希望與被告張東源、張永
16 昌、張碧珠之應有部分，各自分割出來)，大致維持現況使
17 用之大要；②分割後各土地形狀大致完整，並為到場被告張
18 智亮、張周勇、張金聰、黃宥霖、黃惠英表示同意原告所提
19 分割方案；③預留5公尺、6公尺寬私設道路，係為滿足特定
20 建築或基地開發之法規要求，以確保通行與安全。至被告張
21 東源之前曾稱「其在系爭907地號土地所受分配位置，會無
22 法出入道路」，惟查附圖二之圖示，被告張東源分得位置
23 「編號907E」相鄰麒麟巷214弄，向北得以銜接至麒麟巷以
24 進出道路，未見有何無法出入之情狀；另稱「以地換地、按
25 比例之方式，作轉換調整所受分配之土地位置」，惟未獲任
26 何其他共有人同意，即非可採。被告謝宜奴於系爭907地號
27 土地並無地上物或占用使用，故以價金補償之，然她居住之
28 編號963E位置(坐落963地號土地、該處分配予張秀玉，張
29 秀玉係謝宜奴之長女)之通行，需從編號963H、907J預設巷
30 道出入，故該部分宜仍分擔巷道用地即907J；被告黃宥霖、
31 黃義育、黃惠英未分配到907地號土地，故以價金補償

01 之。從而，原告主張之分割方案，顧及土地之形狀方正、經
02 濟價值，符合兩造的利益與使用現況，尚屬適宜的分割方
03 案，堪可採用（其中編號963E，被告張秀至玉取得持分誤載
04 1/2，應逕更正為1/1，已洽員林地政事務所原測量員及原告
05 律師）。

06 (二)再按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
07 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
08 有明文，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害
09 關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有
10 人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其
11 價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。查：

12 1.本件系爭907地號土地、系爭963地號土地，依原告所提方案
13 分割，將會有共有人不能按其應有部分比例分配土地面積之
14 情事，況且系爭土地分割後仍有地形、位置、形狀、高低等
15 之差異性，揆諸前揭說明，需以金錢補償之，始較妥適。

16 2.經石亦隆不動產估價師事務所就系爭907地號土地、系爭963
17 地號土地鑑價，經鑑定檢送第0000000號估價報告書（下稱
18 估價報告書），觀諸估價報告書分別就系爭907地號土地、
19 系爭963地號土地價格之評估，係針對系爭土地進行一般因
20 素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用等
21 因素進行專業分析，並採用比較法試算及調整地價之各項因
22 素評比之對象地，方法尚稱嚴謹，應認該估價報告書，堪可
23 作為本院審酌金錢補償之參考基準。從而，以此作為兩造間
24 應找補金額之依據（詳如附表二找補配賦表所載），堪以併
25 同採認為分割方法。

26 3.被告張文淇當庭雖稱「其年紀大，已沒辦法補償那麼多錢」
27 等語，惟查：被告張文淇固然在系爭907地號土地合計需以2
28 88萬264元找補予其他共有人，但在系爭963地號土地合計尚
29 可自其他共有人取得找補金額合計141萬5621元，故被告張
30 文淇最終需拿出146萬4643元（288萬264元－141萬5621元＝
31 146萬4643元）找補予其他共有人；況且他分配之位置在編

01 號907H，地形方整，北臨麒麟巷大馬路，東臨麒麟巷214
02 弄，地勢又較為平坦，價值最高，故應補償予其他共有人。
03 此已於最後言詞辯論期日當庭闡明，併此敘明。

04 四、綜上所述，原告請求將系爭907地號土地、系爭963地號土地
05 按附圖二所示之方法予以分割，暨按附表二找補配賦表為金
06 錢補償，為有理由，爰採為分割方法，判決如主文所示。

07 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
08 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
09 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
10 文。本件分割共有物之方法，本應由法院斟酌何種方式，較
11 能增進共有物之經濟效益並兼顧兩造之利益，以決定適當分
12 割方法，不因由何造起訴及採用何造之分割方案而有所不
13 同，故關於訴訟費用（含測量費用、鑑定費用）之負擔，本
14 院認應由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄位所示分
15 擔，較為公允。

16 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
17 民事第四庭 法官 王鏡明

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
23 書記官 王宣雄

24 附圖一：坐落彰化縣○○市○○○段000○000地號土地
25 現況圖（複丈日期113年12月19日）

26 附圖二：分割方案

27 員林地政事務所土地複丈成果圖（複丈日期114年9月5日）

28 附表一：土地共有人及應有部分比例

29

編號	土地共有人	907地號 (八卦山脈風景特 區、都市計劃農業 區)	963地號 (山坡地保育區、 農牧用地)	訴訟費用負擔比例
		應有部分比例	應有部分比例	

(續上頁)

01

1	原告	陳瑞美	5/12	5/12	41.67%
2	被告	張東源	1/15	1/15	6.67%
3	被告	張永昌	1/15	1/15	6.67%
4	被告	張碧珠	1/15	1/15	6.67%
5	被告	張東榮	1/15	1/15	6.67%
6	被告	張文淇	1/12	1/12	8.30%
7	被告	張永川之繼承人 (即：①張智亮、②張周勇各 分擔1/2訴訟費用)	1/24	1/24	4.17%
8	被告	張金聰	1/24	1/24	4.17%
9	被告	謝宜奴	1/12	×	5.64%
10	被告	黃宥霖	1/15 (公司共有)	1/15 (公司共有)	6.67% (連帶負擔)
11	被告	黃義育			
12	被告	黃惠英			
13	被告	張秀玉	×	1/12	2.70%

02

附表二：找補配賦表

03

907地號/新臺幣(元)		應補償之義務人					受補償金合計
		張東榮	張文淇	張智亮	張周勇	張金聰	
應受補償之權利人	張東源	33	1萬5577	2780	2779	5559	2萬6728
	張永昌	23	1萬1147	1989	1989	3978	1萬9126
	張碧珠	26	1萬2154	2168	2169	4337	2萬0854
	陳瑞美	20	9239	1648	1648	3297	1萬5852
	張宜奴	3274	154萬6166	27萬5859	27萬5859	55萬1785	265萬2943
	黃宥霖、黃義育、黃惠英 (公司共有)	2723	128萬5981	22萬9438	22萬9438	45萬8932	220萬6512
應補償金合計		6099	288萬0264	51萬3882	51萬3882	102萬7888	494萬2015

04

963地號/新臺幣(元)		應補償之義務人						受補償金合計
		張東源	張永昌	張碧珠	陳瑞美	張秀玉	黃宥霖、黃義育、黃惠英 (公司共有)	
應受補償之權利人	張東榮	159	164	167	113	6598	4883	1萬2084
	張文淇	1萬8602	1萬9166	1萬9516	1萬3298	77萬2944	57萬2095	141萬5621
	張智亮	4650	4791	4879	3325	19萬3231	14萬3021	35萬3897
	張周勇	4650	4791	4879	3324	19萬3232	14萬3021	35萬3897
	張金聰	9301	9583	9758	6650	38萬6479	28萬6053	70萬7824
應補償金合計		3萬7362	3萬8495	3萬9199	2萬6710	155萬2484	114萬9073	284萬3323