

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第555號

原告 歐凱資產管理有限公司

法定代理人 廖文清

訴訟代理人 彭郁甯

張智超

趙守文

張毅君

被告 許進發

許明和

許芳維（即許明添之繼承人）

許添偉

許紘榮

許育嘉

許智輝

許吉鴻

許富凱

許富淵

共同

訴訟代理人 蕭博仁律師

簡詩展律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年2月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000、000-0、000-0、000、000、000、000、000、000地號土地，應分別變價分割，所得價金

01 由兩造按附表一所示應有部分比例分配。
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、程序部分：

06 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
07 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條
08 至第172條及第174條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應
09 即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；又聲明
10 承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民
11 事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文。經
12 查：許明添於訴訟繫屬中之民國113年11月27日死亡（卷(二)
13 第141、237頁），繼承人為許○任、許○瑜（下分稱姓名，
14 並合稱許○任等2人）、許○維（下稱姓名）等3人，且均無
15 拋棄繼承，有除戶謄本、戶籍謄本（現戶部分）、繼承系統
16 表、本院民事紀錄科查詢表可稽（卷(二)第237-239、241-24
17 5、247、449頁），原告原具狀聲明由許佑任等2人、許芳維
18 承受本件訴訟（卷(二)第231-233頁），嗣因許佑任等2人、許
19 芳維就如附表一編號3所示應有部分為遺產分割協議並辦理
20 登記，由許芳維取得如附表一編號3所示應有部分，原告具
21 狀撤回對於許佑任等2人承受訴訟之聲明（卷(二)第311-313
22 頁），是許佑任等2人已非許明添承受訴訟人。

23 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
24 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
25 經查：原告原起訴聲明為：兩造共有之坐落彰化縣○○鄉○
26 ○段000○000○000○000○000○000○000地號土地（下分
27 稱859、860、861、862、864、865、866地號土地）准予所
28 有土地變價分割後合併拍賣，所得價金按兩造之權利範圍持
29 分之比例分配之（卷(一)第17頁）。嗣因859地號土地之計畫
30 道路樁位展繪線與地籍線不符，由彰化縣○○地○○○○○
31 ○○○○地○○於000○00○00○○○○○○○段00000○00

01 000地號土地（下分稱859-1、859-2地號土地，並與前開7筆
02 土地合稱系爭9筆土地，859-2、861、862、864地號土地合
03 稱861地號等4筆土地，859-1、860地號土地合稱860地號等2
04 筆土地）（卷(二)第133頁）。嗣於114年4月8日更正分割方案
05 為：系爭9筆土地予以合併後原物分配之共有人，並以金錢
06 補償未受分配或不能按其應有部分受分配之共有人；或變價
07 系爭9筆土地將所得價金按兩造之權利範圍持份之比例分配
08 之（卷(三)字第47頁）。經核上開分割方案變更，則屬補充及
09 更正事實上之陳述。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張略以：系爭9筆土地為兩造共有，應有部分如附表
12 一所示；兩造就系爭9筆土地無不分割之協議，亦無依法令
13 或使用目的不能分割之情形，惟未能達成分割之協議，茲為
14 促進土地經濟效益，而有起訴請求為裁判分割必要；系爭9
15 筆土地若原物分割，分割後分得坵塊面積過於狹小，反而減
16 損土地價值，或將部分土地分配予部分共有人，未受分配或
17 不能按應有部分分配之共有人，對於金錢補償之標準不一，
18 且受原物分配之共有人未必有資力補償，均非妥適。則如以
19 變價分割則係藉由自由市場機制，使系爭9筆土地之市場價
20 值極大化，對於共有人顯較有利，是請求將系爭9筆土地變
21 價分割，並按附表一應有部分比例分配價金；如認不宜變價
22 分割，則請求將系爭9筆土地分予被告，並以金錢補償原
23 告。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，提起本件
24 訴訟等語。並聲明：如上所述。

25 二、被告抗辯略以：其等不同意變價分割，僅同意原物分割，考
26 量859、859-1地號土地上有A 1 2建物，859-2、860、86
27 1、862地號等3筆土地上有被告A 1 3、A 0 7、A 1 4、
28 A 1 5（下稱A 1 4等2人）、A 1 2（下被告均稱姓名）
29 之建物，上開建物均有申請房屋稅籍登記，A 0 7、A 1 4
30 2人建物另領有使用執照，故應以原物分配原則；865地號土
31 地為人行步道用地、866地號土地為兒童遊樂場用地，均屬

01 公共設施用地，應分割為兩造按原應有部分維持共有，以利
02 將來徵收。是請求將859地號土地單獨分配予A 1 2所有，8
03 60地號等2筆土地、861地號等4筆土地分割如附圖即田中地
04 政收件日期文號114年1月15日土丈字第41、42號、複丈日期
05 114年1月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）、附表二所示，
06 並依石亦隆不動產估價師事務所（下稱石亦隆估價師事務
07 所）所為不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）即附表
08 三、四、五互為補償；865、866地號土地，仍分割兩造維持
09 共有（下稱被告方案）。縱依被告方案分割結果，可能造成
10 部分共有人即A 1 2、A 1 3取得坵塊未來無法建築使用，
11 但被告仍同意按被告方案分割，因被告無意願再興建建物，
12 且其等之主建物並非坐落於系爭9筆土地上等語。並聲明：
13 系爭9筆土地請求分割如被告方案。

14 三、本院之判斷：

15 (一)兩造為系爭9筆土地共有人，應有部分比例如附表一所示，
16 系爭9筆土地使用地類別均為二水都市計畫土地，其中859地
17 號土地使用分區為道路用地、861、862、864地號土地使用
18 分區均為住宅區、860地號土地使用分區為水溝用地、865地
19 號土地使用分區為人行步道用地、866地號土地使用分區為
20 兒童遊樂園用地；因859地號土地計畫道路樁位展繪線與地
21 籍線不符，經田中地政於113年10月16日逕為分割出同段859
22 -1、859-2地號等2筆土地，其中859-1地號土地使用分區為
23 行水區，859-2地號土地使用分區為住宅區等節，有系爭9筆
24 土地登記第一類謄本、彰化縣二水鄉公所（下稱二水鄉公
25 所）都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書（下
26 稱使用分區證明書）、田中地政113年11月28日中地二字第1
27 130005038號函可參（卷(一)第51-91頁、卷(三)第133-160頁、
28 卷(一)第361-362頁、卷(二)第133-135頁）。

29 (二)按共有物之分割，民法採自由分割為原則，惟設有法令禁止
30 分割、因物之使用目的不能分割、契約訂有不分割之期限等
31 限制，此觀民法第823條第1項規定自明。所稱因物之使用目

01 的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用
02 所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，該規定旨在
03 增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭，如已闢為道
04 路或市場使用之共有土地或建物、河川水道及行水區，因係
05 供公眾使用，事涉公益，均屬因物之使用目的不能分割（最
06 高法院109年度台上字第2583號判決參照）。經查：859、85
07 9-1、860、865、866地號土地之土地使用分區如上所述，上
08 開公共設施保留地均未辦理徵收，且尚未闢為道路、行水、
09 水溝、人行步道、兒童遊戲用地使用，且其中859、865、86
10 6地號土地均無徵收計畫等情，有上揭使用分區證明書、二
11 水鄉公所114年2月12日二鄉建字第1140001629號函可參（卷
12 二）第307頁）。是認上揭859、859-1、860、865、866地號土
13 地雖經都市計劃列為公共設施保留地，仍非不得訴請分割。
14 再兩造就系爭9筆土地未能協議分割，有本院115年2月4日言
15 詞辯論筆錄可參（卷三）第197頁），是原告訴請分割系爭9筆
16 土地，核屬有據。

17 (三)按共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
18 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
19 ，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有
20 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
21 。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於
22 各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣
23 ，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有
24 未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之
25 。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就
26 共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2、3、4項定有
27 明文。又建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面
28 及其所應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不
29 得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程
30 序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之，此觀建築法第
31 11條第1項前段、第3項規定即明。蓋建築基地為建築使用

01 時，應保留一定比例面積之法定空地，俾助於防火、救災、
02 日照、採光、通風、景觀視野、預防建築物過度密集等目的
03 達成，以確保建築物使用人之安全、衛生及舒適，具公共利
04 益性質而不得任意分割移轉。基此，法院為共有物之裁判分
05 割時，就法定空地部分，自應符合建築法及其授權訂定之分
06 割辦法規定，不因經受分配共有人之同意而有異（最高法院
07 111年度台上字第2853號判決參照）。

08 (四)經查：

09 1.系爭9筆土地均屬相連，於上有5筆建物，其中編號1建物為1
10 層樓鐵皮磚造建物附連鐵皮棚架，為A 1 2所有，無編定門
11 牌號碼；編號2建物為1層樓磚造鐵皮建物，為A 1 3所有，
12 無編定門牌號碼；編號3建物為3層樓磚造建物，編有門牌號
13 碼彰化縣○○鄉○○村○○巷○○○○巷○○00號，為A 0
14 7所有；編號4建物為3層樓磚造建物，編有門牌號碼頂店巷
15 55號，為A 1 4等2人共有；編號5建物為3層樓磚造建物，
16 編有門牌號碼頂店巷55-1號，為A 1 2所有。上開5筆建物
17 東北側有混凝土鋪面道路，未見路牌，道路北側則為溝渠等
18 情，業據本院函囑田中地政會同本院、兩造至系爭9筆土地
19 現場勘驗屬實，有勘驗筆錄、勘驗照片、土地複丈成果圖
20 （現況圖）可參（卷(二)第35-40、41-51、63頁）。又860、8
21 61、862地號土地重測前分別為二水段380-1、380-2地號土
22 地，上開土地領有（73）彰建都（使）字第017721號使用執
23 照（下稱第017721號使用執照），有彰化縣政府113年5月31
24 日府建管字第1130201657號函可參（卷(一)第325-337頁）。
25 是系爭9筆土地利用情形，應係可認。

26 2.本院審酌系爭9筆土地依被告方案分割結果，雖使共有人A
27 1 2、A 1 3、A 0 7、A 1 4等2人得取得其等所有建物
28 之坐落土地，然此分割結果，未符合彰化縣建築管理自治條
29 例第8條、彰化縣畸零地使用自治條例第3條規定等情，有彰
30 化縣政府114年10月30日府建管字第1140421356號函、114年
31 12月10日府建管字第1140489629號函可參（卷(三)第167-16

01 8、185-186頁)，堪認被告方案並非適法之分割方法。本院
02 審酌被告自陳經濟情況不佳，無意願取得較多土地，並以金
03 錢補償其他共有人，無意願調整方案等情，有民事陳報(二)
04 狀、本院115年2月4日言詞辯論筆錄可參(卷三)第201-202、
05 196頁)；及860、861、862地號土地上領有第017721號使用
06 執照，如欲符合建築法規相關規定，將需由頂店巷53、55號
07 建物所有人(即A07、A14等2人)分得逾其等應有部
08 分範圍土地，並以金錢補償他人，惟受限於共有人所有之地
09 上物情形、經濟能力，各共有人均無意願取得逾其等建物坐
10 落基地之土地，是860、861、862、864地號土地原物分割顯
11 有困難；就859、859-1、859-2、865、866地號土地，上開
12 土地分別僅23.33平方公尺、0.73平方公尺、3.38平方公
13 尺、34.92平方公尺、38.28平方公尺(卷三)第133、136、13
14 9、155、158頁)，上開土地使用分區均不相同，無法合併
15 分割，如將各筆土地分割予各共有人單獨取得土地，顯然難
16 以利用，是上開859、859-1、859-2、865、866地號土地亦
17 難以原物分割。

18 3.是本院斟酌上開情形，及當事人聲明、共有物之性質、經濟
19 效用，認系爭9筆土地倘採變價分割分法，經由市場公開公
20 平良性競標之方式及結果，可提升系爭9筆土地之交易價值
21 及經濟效用，並使各共有人均能按應有部分比例分配合理之
22 價金，對全體共有人均屬有利；且各共有人依民法第824條
23 第7項規定「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人
24 有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以
25 抽籤定之」，有依相同條件優先承買之權。復審酌系爭9筆
26 土地之利用情形、土地使用分區、各筆土地可能開發利益、
27 經濟效用均有不同，認將系爭9筆土地分別變價，較為符合
28 各共有人利益。至於被告引用臺灣高等法院臺中分院109年
29 度上字第216號等4件判決等(卷三)第201頁)，抗辯系爭9筆
30 土地不得變價分割等等，經核被告所引上開4件判決均與本
31 事件事實不同，自無從比附援引。

01 四、綜上所述，本院審酌系爭9筆土地之性質、分割前後之使用
 02 狀態、經濟效用、土地利用價值，及考量兩造最大利益等情
 03 狀，認將系爭9筆土地予以分別變價分割，以價金分配於各
 04 共有人，為對兩造最公平適當之分割方法。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本
 06 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

08 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

09 民事第二庭 法官 劉玉媛

10 以上正本係照原本作成。

11 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

12 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 115 年 3 月 24 日

14 書記官 康綠株

15 附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

16

編號	共有人姓名	應有部分比例										訴訟費用負擔比例
		彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：23.33平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：0.73平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：3.38平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：88.46平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：113.71平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：239.71平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：246.94平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：34.92平方公尺)	彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：38.28平方公尺)		
1	A 0 7	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	100分之13
2	A 0 8	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	100分之17
3	許芳維	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	100分之17
4	A 1 9	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	100分之4
5	A 1 0	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	100分之4
6	A 1 1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	24分之1	100分之4
7	A 1 2	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	8分之1	100分之13
8	A 1 3	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	80000分之4092	100分之5
9	A 1 4	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	100分之3
10	A 1 5	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	160000分之5908	100分之3
11	歐凱資產管理有限公司	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	24分之4	100分之17

17 附表二：被告方案

18

土地地號：		彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：23.33平方公尺)		分割後維持共有之應有部分比例
編號	面積	分得土地之共有人		
	23.33平方公尺	分歸被告A 1 2單獨取得		—
土地地號：		彰化縣○○鄉○○段0000地號土地 (面積：3.38平方公尺)		合併後地號： 彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：603.74平方公尺)
彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：113.71平方公尺)		彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：239.71平方公尺)		
彰化縣○○鄉○○段000地號土地 (面積：246.94平方公尺)				
A	41.28平方公尺	分歸被告A 1 2單獨取得		—
B	33.84平方公尺	分歸被告A 1 3單獨取得		—
C	74.34平方公尺	分歸被告A 0 7單獨取得		—
D	44.91平方公尺	分歸被告A 1 4、A 1 5共同取得，		A 1 4 2分之1

(續上頁)

01

		並按右比例維持共有	A 1 5	2分之1
A 1	56.02平方公尺	分歸被告A 1 2單獨取得		—
E	75.48平方公尺	分歸被告A 1 0、A 1 1、A 1 9共同取得，並按右比例維持共有	A 1 0	3分之1
			A 1 1	3分之1
			A 1 9	3分之1
F	88.62平方公尺	分歸被告A 0 8單獨取得		—
G	88.63平方公尺	分歸被告許芳維單獨取得		—
H	100.62平方公尺	分歸原告單獨取得		—
土地地號：			合併後地號：	
彰化縣○○鄉○○段00000地號土地（面積：0.73平方公尺）			彰化縣○○鄉○○段000地號土地	
彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積：88.46平方公尺）			（面積：89.19平方公尺）	
860-A	10.69平方公尺	分歸被告A 1 2單獨取得		—
860-B	10.67平方公尺	分歸被告A 1 3單獨取得		—
860-C	28.91平方公尺	分歸被告A 0 7單獨取得		—
860-D	13.26平方公尺	分歸被告A 1 4、A 1 5共同取得，並按右比例維持共有	A 1 4	2分之1
			A 1 5	2分之1
860-A1	12.41平方公尺	分歸被告A 1 2單獨取得		—
860-E	9.49平方公尺	分歸被告A 1 0、A 1 1、A 1 9共同取得，並按右比例維持共有	A 1 0	3分之1
			A 1 1	3分之1
			A 1 9	3分之1
860-F	3.74平方公尺	分歸被告A 0 8單獨取得		—
860-G	0.02平方公尺	分歸被告許芳維單獨取得		—

02

附表三：被告方案之分割後859地號土地相互補找金額配賦表

03

(幣別：新臺幣)

04

	應補償人A 1 2	受補償金額合計
受補償人A 0 7	15,693元	15,693元
受補償人A 0 8	20,904元	20,904元
受補償人A 1 9	5,213元	5,213元
受補償人A 1 0	5,213元	5,213元
受補償人A 1 1	5,213元	5,213元
受補償人A 1 3	6,395元	6,395元
受補償人A 1 4	4,622元	4,622元
受補償人A 1 5	4,622元	4,622元
受補償人歐凱資	20,904元	20,904元

(續上頁)

01

產管理有限公司		
受補償人許芳維	20,904元	20,904元
應補償金額合計	109,683元	109,683元

02

附表四：被告方案之合併後861地號土地相互補找金額配賦表

03

(幣別：新臺幣)

04

	應補償人A19	應補償人A10	應補償人A11	應補償人A12	應補償人A13	應補償人A14	應補償人A15	受補償金額合計
受補償人A07	41元	41元	41元	9,293元	1,245元	99元	99元	10,859元
受補償人A08	670元	670元	669元	152,426元	20,417元	1,631元	1,631元	178,114元
受補償人歐凱資產管理有限公司	10元	10元	11元	2,373元	318元	26元	25元	2,773元
受補償人許芳維	825元	825元	825元	187,943元	25,174元	2,012元	2,013元	219,617元
應補償金額合計	1,546元	1,546元	1,546元	352,035元	47,154元	3,768元	3,768元	411,363元

05

附表五：被告方案之合併後860地號土地相互補找金額配賦表

06

(幣別：新臺幣)

07

	應補償人A07	應補償人A12	應補償人A13	應補償人A14	應補償人A15	受補償金額合計
受補償人A08	24,978元	16,806元	8,579元	4,698元	4,698元	59,759元
受補償人A19	1,235元	832元	424元	232元	232元	2,955元
受補償人A10	1,257元	846元	432元	237元	237元	3,009元
受補償人A11	1,258元	846元	432元	236元	237元	3,009元
受補償人歐凱資產管理有限公司	33,379元	22,459元	11,465元	6,278元	6,277元	79,858元
受補償人許芳維	33,334元	22,459元	11,450元	6,269元	6,269元	79,751元
應補償金額合計	95,441元	64,218元	32,782元	17,950元	17,950元	228,341元