

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第595號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 陳瑞賢
訴訟代理人 張家豪律師
複代理人 陳美月
被 告 賴欽山
訴訟代理人 曹麗粧
被 告 賴銘祥
訴訟代理人 賴信發
被 告 賴清源
0000000000000000
被 告 賴居山
兼上 1人之
訴訟代理人 賴有琳
0000000000000000
被 告 林欣玫
賴品均
賴品瑜
賴柏淳
兼上 4人之
訴訟代理人 賴信輝
被 告 賴炎源
0000000000000000
賴宏昇
賴華山
0000000000000000
賴界州
賴冠達
0000000000000000
賴信維
0000000000000000

01 郭靜娜

02 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年5月13日言詞辯
03 論終結，判決如下：

04 主 文

05 一、兩造共有彰化縣○村鄉○○段000地號土地，應依附表二及
06 附圖二（即彰化縣員林地政事務所收件日期文號114年2月13
07 日員土測字第17100號土地複丈成果圖）所示分割方法予以
08 分割。

09 二、兩造按附表三所示之金額互為金錢補償。

10 三、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
11 負擔。

12 事實及理由

13 壹、程序事項（本件所有被告下合稱被告，單指一人則逕稱其姓
14 名）：

15 賴華山、賴界州、賴冠達、郭靜娜受合法通知，未於最後言
16 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，
17 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、兩造陳述：

19 一、原告主張：

20 (一)彰化縣○村鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地），為
21 兩造所共有，各共有人應有部分如附表一所示。

22 (二)系爭土地無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之
23 期限，兩造就分割方法未能達成協議，爰依民法第823條
24 第1項、第824條規定，請求依據附圖二（即彰化縣員林地
25 政事務所收件日期文號民國114年2月13日員土測字第
26 17100號土地複丈成果圖）所示分割方法（下稱原告方
27 案），就系爭土地予以分割。

28 二、賴清源、賴欽山、賴銘祥、賴炎源、賴宏昇、賴居山、賴
29 信維、賴信輝、賴有琳、林欣玫、賴品均、賴品瑜、賴柏
30 淳（下稱賴清源等13人）表示：請求依據附圖三（即彰化
31 縣員林地政事務所收件日期文號113年11月29日員土測字

01 第191500號土地複丈成果圖)所示分割方法(下稱被告方
02 案),就系爭土地予以分割。

03 三、賴界州、郭靜娜未於最後言詞辯論期日到場,依其先前陳
04 述表示:同意被告方案。

05 四、賴華山、賴冠達未於言詞辯論期日到場,亦未提出書狀作
06 何聲明或陳述。

07 參、本院之判斷:

08 一、按各共有人,除法令另有規定外,得隨時請求分割共有
09 物;但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
10 者,不在此限,民法第823條第1項定有明文。經查卷內資
11 料,兩造就系爭土地依法既無不能分割之情事,亦無因物
12 之使用目的不能分割情形,兩造復未定有不分割之協議,
13 且就分割方式無法達成協議,則原告請求裁判分割系爭土
14 地,於法有據,應予准許。

15 二、共有物之分割,依共有人協議之方法行之;分割之方法,
16 不能協議決定者,法院得因任何共有人之聲請,以原物分
17 配於各共有人;但各共有人均受原物之分配顯有困難者,
18 得將原物分配於部分共有人;以原物為分配時,因共有
19 人之利益或其他必要情形,得就共有物之一部分仍維持共
20 有,民法第824條第1項、第2項第1款與第4項分別定有明
21 文。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定,而提起
22 請求分割共有物之訴,應由法院依民法第824條命為適當
23 之分配,不受任何共有人主張之拘束;惟定共有物分割之
24 方法,固可由法院自由裁量,但仍應斟酌各共有人之意
25 願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效
26 用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情
27 狀,定一適當公平之方法以為分割(最高法院49年台上字
28 第2569號裁判、96年度台上字第108號判決、98年度台上
29 字第2058號判決參照)。經查:

30 (一)系爭土地為兩造分別共有,應有部分各如附表一所示,土
31 地使用分區為農業區,有系爭土地登記第一類謄本、彰化

01 縣（市）都市計畫土地使用區分證明書在卷可稽（本院卷
02 第49至61頁、第93頁）；又系爭土地西臨田洋巷，東接貢
03 旗一巷，又貢旗一巷另橫穿系爭土地南側，得通往田洋
04 巷；系爭土地上有數棟未辦保存登記之建物，南側種植香
05 蕉樹，且有放置貨櫃等；有關係爭土地使用情形，略如附
06 圖一（彰化縣員林地政事務所收件日期文號113年6月20日
07 員土測字第102000號土地複丈成果圖）所示，經本院會同
08 當事人及彰化縣員林地政事務所於113年7月10日至現場勘
09 驗屬實，並有現場簡圖及現場照片存卷可憑（本院卷第99
10 至133頁）。

11 (二)查兩造方案原則上皆依使用現況為分割，由系爭土地上建
12 物之使用人單獨或共同取得建物坐落基地。核諸兩造方
13 案，除A8、A9、A10區塊外，其餘區塊之位置、面積與分
14 配人幾近相同；就其中A8區塊由原告取得，而系爭土地上
15 如附圖一編號B建物（下稱B建物）為原告所有乙節，兩造
16 均無異詞。而兩造方案主要差異者厥為：原告所取得之A8
17 區塊是否包含B建物坐落基地之全部，及因此所影響A9、
18 A10區塊之形狀及面積。此亦為本院審酌重點。

19 (三)按分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法
20 所訂定之契約，共有人請求分割共有物，應解為有終止分
21 管契約之意思。是經法院判決分割共有物確定者，無論所
22 採行分割方法為何，均有使原分管契約發生終止之效力；
23 且分管契約與協議分割契約不同，前者以共有關係繼續存
24 在為前提，後者以消滅共有關係為目的，故裁判分割共有
25 土地時，並非必須完全依分管契約以為分割，而應斟酌土
26 地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利
27 於使用，以定分割方法（最高法院107年度台上字第879
28 號、96年度台上字第977號、85年度台上字第53號判決意
29 旨參照）。復按分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘
30 量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共
31 有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高

01 法院82年度台上字第1990號判決意旨參照)：

02 1.查B建物為未辦保存登記之鐵皮建物，外觀整體保存良
03 好，無破舊不堪使用之情，現由原告作為洗衣廠之用
04 (本院卷第104、127、295頁)，堪認具有相當經濟價
05 值。核諸原告方案將編號A8區塊分配予原告，足以完整
06 保留B建物而免遭拆除，符合系爭土地分割前之使用狀
07 態；又賴居山與賴有琳所分得之編號A9、A10區塊面積
08 固小於渠等應有部分換算之面積，惟以鑑價補償之(詳
09 後述)，亦無損渠等利益。反觀被告方案固依原告、賴
10 居山與賴有琳原持有之應有部分比例分配，然B建物坐
11 落範圍將橫跨編號A8、A9與A10區塊，而屬不同人所
12 有，存有遭拆除之疑慮；賴居山與賴有琳雖稱：未要求
13 原告拆除建物，且得訂立長期租約以保留B建物使用權
14 云云(本院卷第295頁)，然迄本件言詞辯論終結前，
15 賴居山與賴有琳並未提出已與原告合意成立之租賃契約
16 或其他足以使B建物取得合法坐落權源之約定，故如採
17 被告方案，未能解免B建物遭拆除之風險。兩相權衡，
18 被告方案難謂妥適。

19 2.復查系爭土地原共有人於99年間固曾訂立分管契約(本
20 院卷第95頁)，然依前揭說明，系爭不動產之分割方法
21 有獨自考量之因素，不受分管契約所限。況查編號A8、
22 A9與A10區塊依該分管契約相對位置，原分歸賴上苡占
23 有使用；嗣賴上苡死亡，其應有部分由繼承人賴居山、
24 賴釗榆與賴基昌於100年6月21日為分割繼承登記；賴基
25 昌復於111年7月25日將應有部分贈與其子賴有琳，賴釗
26 榆則於111年11月29日將應有部分贈與原告等情，有分
27 管契約、系爭土地異動索引與戶籍資料可稽(本院卷第
28 73、81、83頁、戶籍卷)，從而如採原告方案，編號A
29 8、A9與A10區塊均位於分管契約原分歸予賴上苡區域
30 內，亦與分管契約之原分配區域不相違背。

31 (四)被告方案固獲得賴清源等13人、賴界州、郭靜娜之同意

01 (本院卷第186、294頁)，然兩造方案僅有A8、A9與A10
02 區塊相異，其餘區塊之分配位置與面積幾近相同，故縱採
03 原告方案，亦不違背多數共有人之意願。

04 (五)再酌以系爭土地依原告方案分割，各區塊維持共有部分業
05 經各共有人同意(本院卷第186至187頁)。暨考量分割後
06 各區塊接臨田洋巷，或得藉A7區塊之私設道路連接公路，
07 對外出入通行無礙，亦徵原告方案，堪值採取。

08 三、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
09 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項
10 定有明文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀
11 之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移
12 轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物
13 分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較
14 低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即
15 應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，
16 並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原
17 物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨(最高法院85年
18 台上字第2676號判決參照)，經查系爭土地經分割後，雖
19 全體共有人均有受分配土地，然因位置或面積不同，致價
20 值有所差異，依前揭條文意旨及說明，自應互為找補。經
21 本院將被告方案囑託石亦隆不動產估價師事務所進行鑑
22 定，經該所於114年4月7日以隆彰訟第0000000號函檢送估
23 價報告書(本院卷第285頁，下稱估價報告，該估價報告
24 外放)。觀諸該估價報告乃該事務所依不動產估價技術規
25 則相關規定，進行價格形成之主要因素分析，包括一般因
26 素、不動產市場概況、區域因素、個別因素、最有效使用
27 分析等，並就原告方案以比較法為評估方法，經評估形成
28 最終價格及兩造分割後互為找補金額如附表三所示，核屬
29 公允，自堪採為兩造補償之基準。

30 四、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
31 而受影響；但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或

01 出質人所分得之部分：(一)權利人同意分割；(二)權利人已參
02 參加共有物分割訴訟；(三)權利人經共有人告知訴訟而未參
03 加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用
04 第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條
05 之1第2項、第3項規範明確。而關於抵押權移存於抵押人
06 所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規
07 定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，
08 縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由
09 中說明已足（臺灣高等法院暨所屬法院98年法律座談會民
10 事類提案第10號研討結果參照）。復按同一物之所有權及
11 其他物權，歸屬於一人者，其他物權因混同而消滅；但其
12 他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不
13 在此限，亦為民法第762條所明定。查原告本以原共有人
14 賴釗榆所有系爭土地應有部分45分之4設定抵押權，嗣後
15 抵押權人即原告於111年11月29日以「贈與」為登記原因
16 取得該應有部分（本院卷第57至59、83頁），原告之抵押
17 權固因有法律上之利益而不混同消滅。惟本件原告既起訴
18 請求就系爭土地裁判分割，屬抵押權人即原告同意分割之
19 情形，依上開規定，原告之抵押權應移存於其所分得之部
20 分，並於移存後因混同而歸於消滅。

21 肆、綜上所述，本院審酌兩造之意願、系爭土地之地形、臨路情
22 形、共有物之性質、分割前之使用狀態、各共有人分得部分
23 所得利用之價值暨經濟效用等情形，認以原告方案分割，當
24 為合理、公平，爰判決如主文所示。

25 伍、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
26 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
27 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
28 文。而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量而為適當之
29 分配，不受任何共有人主張之拘束；復因分割共有物之訴係
30 以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人提出之分割
31 方法，僅係供法院參考，其分割方法對於各共有人而言，並

01 無勝敗之問題。爰審酌兩造各自因本件分割訴訟所得利益等
02 情，認本件訴訟費用，應由兩造依附表一「訴訟費用負擔比
03 例」欄所示分擔，始為公平，附此敘明。

04 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
05 判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

06 柒、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
07 但書、第2項。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

09 民事第一庭 法官 徐沛然

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。如委
12 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

14 書記官 游峻弦

15 附表一：兩造就系爭土地之應有部分及訴訟費用負擔比例
16

編 號	共有人	權利範圍（應有部 分）	訴訟費用負擔比 例
1.	賴清源	1/20	5%
2.	賴欽山	1/20	5%
3.	賴銘祥	10/75	13.3%
4.	賴炎源	1/20	5%
5.	賴宏昇	1/20	5%
6.	賴華山	2/45	4.4%
7.	賴界州	2/45	4.4%
8.	賴冠達	2/45	4.4%
9.	賴居山	4/45	9%
10.	賴信維	2/45	4.4%
11.	賴信輝	2/45	4.4%

(續上頁)

01

12.	郭靜娜	2/15	13.2%
13.	賴有琳	4/45	9%
14.	陳瑞賢	4/45	9%
15.	林欣玫	公司共有2/45	連帶負擔4.5%
16.	賴品均		
17.	賴品瑜		
18.	賴柏淳		

02

附表二：原告方案

03

附圖二 編號	面積 (平方公尺)	分配人	備註
A1	162.85	賴華山	
A2	488.54	郭靜娜	
A3	162.85	賴界州	
A4	162.85	賴冠達	
A5	183.20	賴炎源	
A6	183.20	賴宏昇	
A7	169.72	道路	按賴華山2057/16972、郭靜娜6172/16972、賴界州2057/16972、賴冠達2057/16972、賴炎源2315/16972、賴宏昇2314/16972之比例維持共有
A8	653.84	陳瑞賢	
A9	223.34	賴居山	
A10	223.33	賴有琳	
A11	206.35	賴欽山	
A12	206.35	賴清源	

(續上頁)

01

A13	1100.52	賴銘祥、賴信輝、賴信維、林欣玫、賴品均、賴品瑜、賴柏淳共同取得	按賴銘祥55026/110052、賴信輝18342/110052、賴信維18342/110052；林欣玫、賴品均、賴品瑜、賴柏公司共有18342/110052之比例維持共有
-----	---------	---------------------------------	--

02

附表三：共有人應付及應受金錢補償明細表(單位：新臺幣/元)

03

受補償人	賴華山	賴冠達	賴炎源	賴宏昇	賴居山	賴有琳	賴清源
補償義務人							
郭靜娜	215	286	322	194	3,825	3,825	23
賴界州	47	63	71	43	840	840	5
陳瑞賢	33,920	45,164	50,822	30,668	604,284	604,329	3,621
賴欽山	881	1,172	1,319	796	15,685	15,686	94
賴銘祥	1,138	1,515	1,705	1,028	20,271	20,271	121
賴信輝	379	505	568	343	6,756	6,758	40
賴信維	379	505	568	343	6,756	6,757	41
林欣玫、賴品均、賴品瑜、賴柏淳	379	505	568	343	6,756	6,757	41

04

附圖一：系爭土地現況圖（彰化縣員林地政事務所收件日期文號113年6月20日員土測字第102000號土地複丈成果圖）

05

06

附圖二：原告方案（彰化縣員林地政事務所收件日期文號114年2月13日員土測字第17100號土地複丈成果圖）

07

08

附圖三：被告方案（彰化縣員林地政事務所收件日期文號113年11月29日員土測字第191500號土地複丈成果圖）

09