

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第724號

原告 詹志誠

訴訟代理人 彭育柔

被告 詹益宏

詹子賢

詹文凱

紀孝蘇

詹昭鳳

受告知人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 吳佳曉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地，分割如附圖即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國113年12月24日員土測字2075號、複丈日期民國114年1月20日土地複丈成果圖、附表二所示，並依附表三所示金額互為補償。

訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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。

01 經查：原告起訴時原聲明：(一)請求判決坐落彰化縣○○市○
02 ○段000地號土地（下稱系爭土地），位置和面積依民事起
03 訴狀附圖(一)請發文地政事務所現場測量（土地面積以實測為
04 準）；(二)訴訟費用由被告負擔（卷第11頁）。嗣於民國114
05 年5月14日最後言詞辯論期日以言詞變更聲明為：(一)兩造共
06 有系爭土地分割如附圖即彰化縣員林地政事務所（下稱員林
07 地政）收件日期文號113年12月24日員土測字2075號、複丈
08 日期114年1月20日土地複丈成果圖（下稱附圖）、附表二所
09 示（下稱原告方案），並按附表三所示金額互為找補；(二)訴
10 訟費用由兩造按應有比例負擔（卷第353-354頁）。核原告
11 前開所為變更聲明部分，屬補充及更正事實上之陳述，先予
12 敘明。

13 二、被告詹益宏（下稱姓名）經合法通知，均無正當理由未於言
14 詞辯論期日到場，經核均無民事訴訟法第386條各款所列情
15 形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

16 貳、實體部分：

17 一、原告主張略以：系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一所
18 示；兩造就系爭土地無不分割之協議，亦無依法令或使用目
19 的不能分割之情形，惟未能達成分割之協議，茲為促進土地
20 經濟效益，而有起訴請求為裁判分割必要。系爭土地上有被
21 告詹益宏（下稱姓名）占有使用之保存登記建物、被告紀孝
22 蘇（下稱姓名）占有使用之保存登記建物、原告占有使用之
23 保存登記建物、被告詹子賢、詹昭鳳（下稱均姓名）共同占
24 有使用之建物、被告詹文凱（下稱姓名）占有使用之建物。
25 原告方案業已審酌系爭土地之使用現況、分割後各筆土地之
26 通行方式、上開建物坐落之位置、面積及共有人之意願，並
27 依變動最小原則為分割；且依佳宏不動產估價師事務所（下
28 稱佳宏估價師事務所）所為不動產估價報告書（下稱系爭估
29 價報告）即附表三互為補償，原告方案應屬適切。是請求將
30 系爭土地分割如附圖、附表二所示（即原告方案），並依附
31 表三所示之金額互為補償。爰依民法第823條、第824條規

01 定，提起本件訴訟。並聲明：如主文第1項所示。

02 二、被告方面：

03 (一)詹子賢答辯略以：其等同意分割，亦同意原告方案，並同意
04 按附表三互為找補等語。

05 (二)詹文凱、紀孝蘇、詹昭鳳等答辯略以：其等同意分割，亦同
06 意原告方案，並同意按附表三互為找補；詹文凱有一筆保存
07 建物（門牌號碼為彰化縣○○市○○路○段○○巷0弄0○○
08 號）坐落於系爭土地上、紀孝蘇有一筆保存建物（門牌號碼
09 為彰化縣○○市○○路○段○○巷0弄0○○號）坐落於系爭
10 土地上，詹昭鳳則無使用系爭土地之情等語。

11 (三)詹益宏經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
12 作何聲明或陳述。

13 三、本院之判斷：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
17 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
18 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
19 配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
20 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配
21 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，民法
22 第823條第1項、第824條第1項、第2項第1款、第2款前段分
23 別定有明文。又共有人因共有物分割之方法不能協定決定，
24 而提起請求分割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為
25 適當之分配，不受任何共有人主張之拘束；法院應斟酌各共
26 有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經
27 濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情
28 狀，定一適當公平之方法以為分割。另以原物為分配時，如
29 共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以
30 金錢補償之，民法第824條第3項亦有明文。關於共有物之分
31 割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，

01 而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部
02 分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相
03 較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差
04 額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短
05 少部分之比例，定其給付金額，方為公允。

06 (二)經查：

07 1.原告主張系爭土地之共有人及應有部分比例如附表一「應有
08 部分比例」欄所示，使用地類別為員林都市計畫用地、其使
09 用分區為部分第三種住宅區，部分第二種住宅區；系爭土地
10 領有(93)建管（使）字第028506、(82)彰工管（使）字第035610
11 號使用執照，未經套繪管制，及無因物之使用目的或依法令
12 不能分割情形，並無不為分割之約定等節，有地籍圖謄本、
13 系爭土地登記謄本、彰化縣員林市公所113年7月9日員市建
14 字第1130023676號函、彰化縣員林市公所都市計畫土地使用
15 分區（或公共設施用地）證明書、現場照片、戶籍謄本（現
16 戶全部）、彰化縣政府113年8月1日府建管字第1130289121
17 號函附使用執照等資料、彰化縣政府113年8月7日府建字第1
18 130298648號函附建照執照等資料、異動索引查詢資料、土
19 地建物查詢資料、員林地政114年5月16日員地二字第114000
20 3476號函附公務用謄本在卷可參（卷第23、25-29、83-87、
21 67、91、93-95、97-105、109-137、147-175、339-343、34
22 5-347、357-369頁），復未經被告以書狀或言詞爭執，應堪
23 信為真實。又本件起訴時各共有人就系爭土地未能協議分割
24 等節，有本院113年8月13日、114年5月14日言詞辯論筆錄可
25 佐（卷第141-145、353-356頁），是原告依上開規定，訴請
26 裁判分割系爭土地，應屬有據。

27 2.系爭土地坐落彰化縣員林市，臨仁愛巷，於系爭土地上有5
28 筆建物，門牌號碼分別為仁愛巷1-2號、1-3號、1-5號、1-6
29 號、1-7號，分屬詹益宏、紀孝蘇、原告單獨所有、詹子賢
30 及詹昭鳳共有、詹子賢單獨所有，上開建物均係自仁愛巷出
31 入等情，業經本院函囑員林地政會同本院、原告、詹益宏、

01 詹文凱、紀孝蘇於113年10月14日至系爭土地現場勘驗屬
02 實，有勘驗測量筆錄、現場照片、現況圖在卷可參（卷第18
03 1-186、191-197、203頁）。系爭土地利用情形，應屬可
04 認。

05 3.本院審酌原告方案業以審酌系爭土地上各筆建物坐落位置，
06 使各筆建物所有人均能取得坐落基地，且分得土地均屬方正
07 並臨仁愛巷，並無造成袋地情形；到場共有人均同意原告方
08 案，未到場詹益宏亦無具狀爭執，堪認原告方案應屬公平、
09 妥適。惟因各共有人按原告方案分得土地結果，使共有人未
10 按應有部分比例分配土地，為共有人間分配公平起見，需正
11 確鑑估各別土地之價格，及共有人之間應互相找補之數額。
12 本件經囑託佳宏估價師事務所鑑定結果，系爭估價報告業已
13 審酌各共有人應有部分之價值、分割後取得土地之價值比較
14 後，土地之共有人相互間應找補之差額詳如附表三所示，有
15 系爭估價報告可參。審酌系爭估價報告已對系爭土地進行產
16 權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘
17 估標的最有效使用情形下，採用比較法、土地開發分析法進
18 行系爭土地價值評估後為鑑定，堪認系爭估價報告所為鑑
19 定，應屬妥適，足採為兩造補償之基準。是參酌系爭估價報
20 告，認系爭土地依原告方案為分割後，系爭土地各共有人應
21 互相補償之金額應如附表三所示。

22 四、綜上所述，原告依民法第823條、第824條規定，訴請將系爭
23 土地分割如原告方案，並各依附表三所示金額互為補償，為
24 有理由，應予准許。

25 五、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
26 有部分受分配者，得以金錢補償之；前條第3項之情形，如
27 為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於
28 補償義務人所分得之不動產，有抵押權；該抵押權應於辦理
29 共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之
30 抵押權，民法第824條第3項、第824條之1第4項、第5項定有
31 明文。查系爭土地各共有人間應付或應受之金錢補償，已經

01 本院認定如前，則如附表三所示應受補償之共有人，對於附
02 表三所示應補償人就其取得之土地，在如附表三所示之金額
03 內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法有法定
04 抵押權，並應於辦理共有物分割登記時，一併登記，併予敘
05 明。

06 六、按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
07 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
08 抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以金錢補償者，準
09 用民法第811條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第8
10 24條之1第2項第3款、第3項定有明文。經查：詹益宏就系爭
11 土地如附表一所示應有部分，設定抵押權予抵押權人即臺灣
12 銀行股份有限公司，有土地謄本、土地建物查詢資料在卷可
13 佐（卷第85-87、346-347頁），本院已對上開抵押權人臺灣
14 銀行股份有限公司為告知訴訟，有送達證書在卷可稽（卷第
15 51、65、321、337頁），臺灣銀行股份有限公司未為訴訟參
16 加，僅於113年7月15日臺灣銀行員林分行以113年7月12日員
17 林放字第11300029331號函稱：詹益宏已於84年間全數清償
18 完畢，本行對系爭土地已無利害關係，無參加訴訟之必要等
19 語（卷第77頁）。惟因前開抵押權未經塗銷，依前開說明，
20 仍移存於抵押人詹益宏所分得之土地，併此說明。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本
22 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

23 八、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
24 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
25 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
26 分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可
27 互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴
28 訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，
29 顯失公平，而應由如附表一所示之負擔人按附表一所示比例
30 分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

31 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

02 民事第一庭 法官 劉玉媛

03 以上正本係照原本作成。

04 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 5 月 28 日

07 書記官 康綠株

08 附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

09

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	詹益宏	0000000分之0000000	0000000分之0000000
2	詹志誠	0000000分之677626	0000000分之677626
3	詹子賢	0000000分之677626	0000000分之677626
4	詹文凱	94554分之11661	94554分之11661
5	詹昭鳳	0000000分之338813	0000000分之338813
6	紀孝蘇	94554分之11661	94554分之11661

10 附表二：原告方案

11

土地坐落：彰化縣○○市○○段000地號土地 (面積：481平方公尺)				
編號	面積	分得土地之共有人	分割後維持共有人之應有部分比例	
甲	125平方公尺	分歸被告詹益宏單獨取得	—	
乙	66平方公尺	分歸被告紀孝蘇單獨取得	—	
丙	86平方公尺	分歸原告單獨取得	—	
丁	83平方公尺	分歸被告詹子賢、詹昭鳳 按右比例維持共有	詹子賢	5分之4
			詹昭鳳	5分之1
戊	121平方公尺	分歸被告詹文凱單獨取得	—	

12 附表三：原告方案相互補償金額配賦表（幣別：新臺幣）

13

	應補償人詹志誠	應補償人詹文凱	受補償金額合計
受補償人詹益宏	441,472元	3,113,359元	3,554,831元
受補償人紀孝蘇	97,449元	687,231元	784,680元

(續上頁)

01

受補償人詹子賢	37,128元	261,839元	298,967元
受補償人詹昭鳳	50,177元	353,862元	404,039元
受補償金額合計	626,226元	4,416,291元	5,042,517元