

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第829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 謝華貞
訴訟代理人 陳世煌律師
被 告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌
訴訟代理人 孫嘉瑩
鄭証拱
湯捷茹

被 告 洪坤錫

洪坤敏
洪坤玲
洪坤雪

謝綠化
謝滿盈
謝雁

李文媽

李爽嵐
李雅情

上6 人共同
訴訟代理人 陳鵬宇律師

被 告 張舒婷
洪翊文

共 同
訴訟代理人 高嘉甫律師

被 告 洪筠喬

02 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年8月13日言
03 詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 彰化縣○○鎮○○段00地號土地分割如附圖及附表二所示。

06 兩造應依附表三所示金額互為補償。

07 訴訟費用由兩造按附表一所示「訴訟費用負擔比例」欄負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序部分

10 一、被告台灣糖業股份有限公司於本院審理中陸續變更法定代理
11 人為劉起孝、吳明昌，並具狀聲明承受訴訟(本院卷129、17
12 7頁)，核無不合。

13 二、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
14 之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項
15 前段定有明文。本件被告洪筠喬經合法送達，無正當理由未
16 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各
17 款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：兩造共有彰化縣○○鎮○○段00地號土地，該土
20 地為都市計畫之住宅區（面積4316.42平方公尺，下稱系爭
21 土地），各共有人應有部分如附表一所示「應有部分比例」
22 欄。共有人就系爭土地並未訂有不分割之特約，而依物之使
23 用目的並無不能分割之情形，因無法達成分割協議，且考量
24 角度不利使用，並提出分割方案（下稱甲案，見本院卷第24
25 1頁）等情，爰依民法第823條、824條規定，請求裁判分割
26 系爭土地。

27 二、被告部分：（以下被告均稱姓名）

28 (一)台灣糖業股份有限公司：同意以找補方式補償，不分配土
29 地。

30 (二)洪坤錫、洪坤敏、洪坤玲、洪坤雪、張舒婷、洪翊文、洪筠
31 喬：同意甲案及附圖方案。

01 (三)謝綠化、謝滿盈、謝雁、李文嫣、李爽嵐、李雅情（下稱謝
02 綠化等人）：由謝綠化提出附圖之方案，此方案分得之土地
03 較方正。

04 三、本院之判斷

05 (一)查兩造共有系爭土地，各共有人應有部分如附表一所示「應
06 有部分比例」欄，系爭土地為都市計畫之住宅區，無因物之
07 使用目的不能分割或訂有不分割期限之約定，兩造無法協議
08 決定分割方法等情，有系爭土地登記謄本、彰化縣二林鎮都
09 市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書等在卷可佐
10 （本院卷第37、55至58頁），且為到場之兩造未予爭執，應
11 屬可採。則原告訴請裁判分割系爭土地，依法洵屬正當，自
12 應予以准許。

13 (二)按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事人
14 聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際使
15 用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物之
16 價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用現
17 狀、共有人之利害關係等因素為之。查系爭土地形狀為梯
18 形，北側臨南安路，南側臨文光街，為住宅區土地，現場為
19 水泥地及樹木，有簡易廁所在上，無共有人之地上物等情，
20 為到場之兩造所不爭執，並有地籍圖及現場照片可佐（本院
21 卷第21、39、89頁）。爰審酌謝綠化所提附圖方案，將臨南
22 安路之北面土地自左向右分為編號子1、子2、子3土地，由
23 張舒婷、洪翊文、洪筠喬取得，及臨文光街之南面土地自左
24 向右分為編號丑、寅、卯、辰、巳、午土地，前四筆依序由
25 洪坤錫、洪坤敏、洪坤玲、洪坤雪取得，編號巳土地則由謝
26 綠化等人共同取得，編號午土地分歸於原告，分割後之土地
27 面積均可建築房屋，且得多數共有人同意（僅原告不同
28 意），分割後之土地可分別自南安路、文光街出入，交通條
29 件相當，對共有人並無不利，兼衡共有物之性質、共有人之
30 意願、利害關係等各項因素，認系爭土地依附圖所示分割方
31 案，為系爭土地最大利用，符合社會經濟效益，較為妥適，

01 並採為本件分割方案。至於原告所提甲案，僅將附圖方案編
02 號已、午土地，依原告、謝綠化等人之分得面積，改為編號
03 H、I土地，其餘共有人分配位置及面積並無不同。經審酌分
04 得系爭土地南面之共有人中，原告分配之面積最少，依附圖
05 方案將原告分配在系爭土地東南處，所臨文光街之寬度較
06 大，可提高土地使用率，若將原告分配在甲案之編號H位
07 置，臨文光街寬度減少、深度則增加至40公尺以上，並非土
08 地最大程度利用之方案，及考量甲案未得多數共有人支持，
09 故為本院所不採。

10 (三)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。查系爭土地依附圖所示分割結果，部分共有人未受分
13 配，其餘共有人分得部分之價值與分割前應有部分換算之價
14 值或有增減，自當以金錢補償之。本件經囑託雋宸不動產估
15 價師事務所以比較法及土地開發分析法，及以編號辰為比準
16 地，依分割後各土地間之面積、形狀、面寬、深度、臨路情
17 況、道路寬度、土地利用適宜度、其他等為增減調整，所得
18 結論應屬嚴謹，內容詳實客觀有據，其評估編號子1至午土
19 地每坪價格新臺幣（下同）113,100元至117,800元不等，應
20 屬合理，而得採為共有人間系爭土地分割後價值差額補償之
21 依據，並依附表二之共有人分配結果，計算出附表三所示補
22 償金額（見本院卷第233至235頁、估價報告書另放）。

23 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
24 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。至於原告於言
25 詞辯論後提出民事辯論意旨狀，補充採行甲案之原因及請求
26 將甲案為鑑價找補程序等語，惟本院已說明採用附圖及附表
27 三為本件分割方案，自無再將甲案為囑託鑑定價格之必要，
28 附此敘明。

29 五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
30 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
31 訴之當事人負擔其一部，此據民事訴訟法第80條之1定有明

01 文。因分割共有物使兩造各蒙其利，本院認為訴訟費用如均
02 由一造當事人負擔，顯失公平，應由兩造依應有部分之比例
03 分擔。

04 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
06 民事第二庭 法 官 李莉玲

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 28 日
11 書記官 謝儀潔

12 附表一

13

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	台灣糖業股份有限公司	1514/600000	3/1000
2	謝綠化	11/320	34/1000
3	謝滿盈	11/320	34/1000
4	謝雁	11/320	34/1000
5	謝華貞	62715/600000	105/1000
6	洪坤錫	72108/600000	120/1000
7	洪坤敏	72108/600000	120/1000
8	洪坤玲	72108/600000	120/1000
9	洪坤雪	72108/600000	120/1000
10	李文媽	11/320	34/1000
11	李爽嵐	11/640	18/1000
12	李雅情	11/640	18/1000
13	張舒婷	144214/0000000	80/1000
14	洪翊文	144214/0000000	80/1000

(續上頁)

01	15	洪筠喬	144214/0000000	80/1000
----	----	-----	----------------	---------

02 附表二

彰化縣○○鎮○○段00地號土地			
編號	擬分配面積 (平方公尺)	擬分配人	應有部分比例
子1	345.82	張舒婷	全部
子2	345.83	洪翊文	全部
子3	345.83	洪筠喬	全部
丑	518.75	洪坤錫	全部
寅	518.75	洪坤敏	全部
卯	518.75	洪坤玲	全部
辰	518.75	洪坤雪	全部
巳	741.88	謝綠化、謝滿盈、 謝雁、李文媽、 李爽嵐、李雅情	依原應有部分 比例維持共有
午	462.06	謝華貞	全部

04 附表三

應受補償人 及受補償金額 (新臺幣元)	應補償人及補償金額 (新臺幣元)				
	洪坤錫	洪坤敏	洪坤玲	洪坤雪	合計
台灣糖業 股份有限公司	95,583	95,582	95,582	95,582	382,329
謝綠化	7,201	7,200	7,200	7,200	28,801
謝滿盈	7,200	7,200	7,201	7,200	28,801
謝雁	7,200	7,200	7,201	7,200	28,801
李文媽	7,200	7,200	7,201	7,200	28,801
李爽嵐	3,600	3,600	3,600	3,602	14,402

(續上頁)

01

李雅情	3,600	3,602	3,600	3,600	14,402
謝華貞	7,346	7,346	7,345	7,346	29,383
張舒婷	45,623	45,623	45,623	45,623	182,492
洪翊文	45,623	45,623	45,623	45,623	182,492
洪筠喬	45,623	45,623	45,623	45,623	182,492
合計	275,799	275,799	275,799	275,799	