

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴更二字第1號

原告 張陳素珍

訴訟代理人 劉雅榛律師

被告 邱鳳仁  
張松德

訴訟代理人 張建中

被告 蕭素貞

訴訟代理人 盧錫銘律師

被告 楊子銓  
楊凱唯（原名：楊美玲）

楊美華

兼 上二人

訴訟代理人 楊美芳  
張羅彩美（即張式燻之繼承人）

張勝雄（即張式燻之繼承人）

張惠珍（即張式燻之繼承人）

張春枝（即張式燻之繼承人）

黃張媛（即張式燻之繼承人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 張滿子（即張式燠之繼承人）

04 0000000000000000

05 張文良（即張式燠之繼承人）

06 0000000000000000

07 張文和（即張式燠之繼承人）

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 張士霖（即張式燠之繼承人）

11 0000000000000000

12 張文成（即張式燠之繼承人）

13 0000000000000000

14 黃絢美（即張式燠之繼承人）

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 黃淑美（即張式燠之繼承人）

18 0000000000000000

19 黃瑞玲（即張式燠之繼承人）

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 黃啓達（即張式燠之繼承人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 張素珍（即黃望達之承受訴訟人、張式燠之繼承人）

27 0000000000000000

28 黃念瑜（即黃望達之承受訴訟人、張式燠之繼承人）

29 0000000000000000

30 黃念茶（即黃望達之承受訴訟人、張式燠之繼承人）

31 0000000000000000

01 黃明達(即張式燠之繼承人)

02 0000000000000000  
03 張棟樑(即張式燠之繼承人)

04 0000000000000000  
05 林張瑾瑩(即張式燠之繼承人)

06 0000000000000000  
07 張世櫻(即張式燠之繼承人)

08 0000000000000000  
09 張五祿(張式燠之繼承人)

10 0000000000000000  
11 0000000000000000  
12 上列當事人間請求分割共有物事件，被告蕭素貞對本院109年度  
13 訴字第304號第一審判決提起上訴，經臺灣高等法院臺中分院發  
14 回更審（110年度上字第459號），被告蕭素貞對本院111年度訴  
15 更一字第4號第一審判決提起上訴，經臺灣高等法院臺中分院發  
16 回更審（112年度上字第323號），本院於民國113年5月23日言詞  
17 辯論終結，判決如下：

18 主 文

19 被告張羅彩美、張勝雄、張惠珍、張春枝、黃張媛、張滿子、  
20 張五祿、張文良、張文和、張士霖、張文成、黃絢美、黃淑美、  
21 黃瑞玲、張素珍、黃念瑜、黃念茶、黃啟達、黃明達、張棟樑、  
22 林張瑾瑩、張世櫻應就被繼承人張式燠所有坐落彰化縣○○市○  
23 ○段○○○地號土地之應有部分九十六分之三，辦理繼承登記。  
24 兩造共有坐落彰化縣○○市○○段○○○地號土地，分割方法如  
25 附圖（即彰化縣員林地政事務所民國113年3月21日員土測字第05  
26 0300號土地複丈成果圖）所示，各共有人取得土地之位置編號、  
27 面積及權利範圍，詳如附表二所列。  
28 兩造應依附表三所示金額，互為補償。  
29 訴訟費用由兩造按附表一所示比例負擔。

30 事 實 及 理 由

31 壹、程序方面

01 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基  
02 礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定，追加其原  
03 非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條  
04 第1項第2、5款定有明文。又共有物之分割，於共有人全體  
05 具法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分割  
06 共有物之訴，乃屬民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的對  
07 於共同訴訟之各人必須合一確定者。經查，本件原共有人張  
08 式燻於民國34年（昭和20年）5月27日死亡，無子女及配  
09 偶，依繼承登記法令補充規定第12點第3項規定，由其直系  
10 尊親屬即母親張葉葉繼承，嗣張葉葉於45年6月21日死亡，  
11 繼承人為被告張羅彩美、張勝雄、張惠珍、張春枝、黃張媛  
12 、張滿子、張五祿、張文良、張文和、張士霖、張文成、黃  
13 絢美、黃淑美、黃瑞玲、黃望達、黃啟達、黃明達、張棟  
14 樑、林張瑾瑩、張世櫻等20人（下稱張羅彩美等20人），有  
15 張式燻及上開繼承人之日據時期人工登記簿、戶籍謄本、繼  
16 承系統表、彰化○○○○○○○○函附資料、土地台帳、繳  
17 驗憑證申報書、光復初期登記簿謄本等在卷可稽（見本院10  
18 9年度訴字第304號卷宗【下稱304號卷】一第81至95、第105  
19 至116、第121至161、243至327頁）。是張式燻所遺坐落彰化  
20 縣○○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）應有部分之  
21 所有權，應由張羅彩美等20人繼承，且因分割共有物事件屬  
22 訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定，故原告於109  
23 年7月1日具狀追加上開繼承人為被告（見304號卷一第339至  
24 345頁），應予准許；另原告追加聲明訴請上開繼承人辦理  
25 繼承登記（見304號卷二第207至209頁），其主張之事實均  
26 係本於分割共有物之請求，應認請求之基礎事實同一，亦應  
27 准許。

28 二、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依  
29 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至  
30 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
31 承受之聲明；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，

01 以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、第175條、第17  
02 8條分別定有明文。查本件訴訟繫屬中，被告黃望達（為張  
03 式燻之繼承人）於111年3月6日死亡，其繼承人為張素珍、  
04 黃念瑜、黃念棻等3人（下稱張素珍等3人），有黃望達之除  
05 戶謄本、繼承系統表各繼承人之戶籍謄本在卷可憑（見本院  
06 111年度訴更一字第4號卷宗第65至71頁），張素珍等3人迄  
07 未聲明承受訴訟，經本院於113年1月31日依前揭規定，裁定  
08 命張素珍等3人承受訴訟，有該裁定在卷可參（見本院卷第2  
09 7至29頁），自應由其等承受黃望達之本件訴訟。

10 三、本件被告均經合法通知，除被告邱鳳仁、張松德、蕭素貞  
11 外，其餘被告於最後言詞辯論期日未到場，核無民事訴訟法  
12 第386條各款所列情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
13 為判決。

#### 14 貳、實體方面

15 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，各共有人之應有部分如附  
16 表一所示。又登記共有人張式燻業已死亡，其繼承人為張羅  
17 彩美、張勝雄、張惠珍、張春枝、黃張媛、張滿子、張五  
18 祿、張文良、張文和、張士霖、張文成、黃絢美、黃淑美、  
19 黃瑞玲、張素珍、黃念瑜、黃念棻、黃啟達、黃明達、張棟  
20 樑、林張瑾瑩、張世櫻等22人（下稱張羅彩美等22人）。兩  
21 造間未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的，或依法令  
22 規定、契約約定不能分割之情形，然無法達成分割協議，爰  
23 依民法第823條第1項、第824條第2項、第3項規定，請求張  
24 羅彩美等22人就張式燻所遺系爭土地持分3/96，辦理繼承登  
25 記後，裁判分割共有物。如被告蕭素貞同意按附表三所示金  
26 額找補，則同意其所提如附圖所示分割方案等語。

27 二、被告部分（下逕稱其姓名）：

28 (一)蕭素貞陳稱：應依如附圖所示（即彰化縣員林地政事務所11  
29 3年3月21日土測字第050300號土地複丈成果圖）方式分割系  
30 爭土地，並按附表三所示金額互為補償等語。

31 (二)邱鳳仁、楊子銓、楊美華、楊美芳、張松德均陳稱：同意被

01 告蕭素貞之分割方法等語。

02 (三)其餘被告均未曾於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何  
03 聲明或陳述。

### 04 三、得心證之理由

05 (一)原告請求辦理繼承登記部分：

06 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
07 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
08 物權，民法第759條定有明文。又共有物之分割在使共有關  
09 係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自  
10 屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人  
11 就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分  
12 割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動  
13 產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求  
14 訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之  
15 訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼  
16 承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後與原告及其餘共  
17 有人分割共有之不動產（最高法院69年台上字第1134號判例  
18 意旨參照）。

19 2.查系爭土地之原共有人張式燠已於起訴前之34年5月27日死  
20 亡，其繼承人為張羅彩美等22人，業如前述，其等迄未就張  
21 世燠所遺系爭土地辦理繼承登記等情，有原告所系爭土地登  
22 記第一類謄本為證（見本院卷第143頁），是原告於分割土  
23 地之處分行為前，合併請求張羅彩美等22人就被繼承人張式  
24 燠所遺系爭土地權利範圍96分之3，辦理繼承登記，核無不  
25 合，應予准許。

26 (二)系爭土地分割方法部分：

27 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
28 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  
29 在此限，民法第823條第1項規定甚明。查系爭土地為都市計  
30 劃商業區土地，由兩造依附表一所示應有部分比例共有，其  
31 等間並無不得分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情

01 形等事實，業據原告提出系爭土地之土地登記第一類謄本及  
02 都市○○○○○區○○○○○0○○○○○○000號卷一第47至63  
03 頁)。然兩造就分割方法無法達成協議，則原告依前揭規  
04 定，請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

05 2.分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成  
06 經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為原  
07 物分配，但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物  
08 分配於部分共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分  
09 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法  
10 第824條第2項第1款、第3款分別定有明文。

11 (1)查系爭土地面積356平方公尺，為員林都市計畫區第二種商  
12 業區用地，地形於南北處各為長方形之不完整樣態，有土地  
13 登記第一類謄本、都市○○○○○區○○○○○地○○○○○  
14 ○○○○○000號卷一第47至63、201頁)。又該地東側及南側鄰  
15 接寬約3公尺之光明街192巷，其餘則未直接臨路，北側與惠  
16 來街間隔原告所有同段568-26地號（以下同地段簡略不為記  
17 載）土地、邱鳳仁所有568-8地號土地、張松德所有568-3地  
18 號土地。系爭土地東側及南側計56平方公尺土地為光明街19  
19 2巷占用，其餘土地則由張松德所有未辦理保存登記建物、  
20 原告所有3185建號建物、邱鳳仁所有3151建號建物、蕭素貞  
21 所有1075建號建物、楊子銓所有1074建號建物及楊凱唯、楊  
22 美華、楊美芳共有733、734建號建物，張羅彩美等22人則未  
23 利用系爭土地等情，有上開土地登記第二類謄本、建物登記  
24 第二類謄本、建築改良物所有權狀、建物所有權狀（見304  
25 號卷一第219頁、304號卷二第77、91、95、99至113頁）及  
26 彰化縣政府113年3月13日府建新字第1130081105號函在卷可  
27 參（見本院卷第133至139頁），復經本院會同彰化縣員林地  
28 政事務所測量人員至現場履勘測量屬實，此有本院勘驗測量  
29 筆錄及上開地政事務所109年9月11日員土測字第176600號土  
30 地複丈成果圖存卷可稽（見304號字卷二第85至86、119  
31 頁），復為兩造所不爭執（見本院卷第77、101頁）。本件

01 原告請求原物分割，被告對此亦均未爭執，且系爭土地依原  
02 物分割並無困難，應准許之。

03 (2)本院審酌蕭素貞所提出如附圖所示分割方法，將光明街192  
04 巷坐落之編號I部分土地分由蕭素貞、楊子銜、楊凱唯、楊  
05 美華、楊美芳等5人（下稱蕭素貞等5人）維持共有，繼續供  
06 通行使用；其餘土地則按建物坐落基地範圍，由各該建物所  
07 有人或共有人取得，以維護建物占用基地之正當性。而編號  
08 D、E部分土地，乃依楊凱唯、楊美華、楊美芳之意願，由其  
09 等按應有部分比例各1/3維持共有（見304號卷二第204  
10 頁）。各筆分割後土地均稱方整，利於土地開發利用，且蕭  
11 素貞等5人各取得之編號D至H部分土地，均直接與其等共有  
12 編號I部分道路（即光明街192巷之一部分）相連接；原告及  
13 邱鳳仁、張松德各取得編號A、B、C部分土地，則各得經由  
14 其所有同段568-26、568-8、568-3地號土地通行至惠來街，  
15 交通均無不便。參以原告及邱鳳仁、張松德、楊子銜、楊美  
16 華、楊美芳均同意該方案，其等應有部分合計已逾2/3，其  
17 餘共有人亦未表示反對意見。從而，本院斟酌多數當事人之  
18 意願、土地使用現況、對外通行、分割後土地經濟效用及全  
19 體共有人之利益等一切因素，認採如附圖所示分割方案，應  
20 為適當可採。

### 21 3.金錢補償部分：

22 (1)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有  
23 部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有明  
24 文。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共  
25 有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人  
26 取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為  
27 補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數  
28 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分  
29 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比  
30 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分  
31 互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號民事判決

01 意旨參照)。查依附圖所示方法分割，張羅彩美等22人並未  
02 分配取得土地，其餘共有人分得土地面積則互有增減，且取  
03 得土地性質（是否為道路用地）、坐落位置、面寬、縱深及  
04 臨路狀況等條件各有不同，其土地價值勢必有所落差，是各  
05 共有人分得土地之經濟價值應非與其原持有之應有部分比例  
06 相當，而有鑑價補償之必要。

07 (2)經本院函請鼎諭不動產估價師事務所進行鑑定，鑑定結果認  
08 各共有人原應有部分之價值及分割後取得土地之價值比較  
09 後，其等相互間應找補差額詳如附表三所示，此有該所出具  
10 之不動產估價報告書可憑（見外放不動產估價報告書第7  
11 頁）。觀諸該報告書所載內容，鑑定價格形成之主要因素，  
12 包括一般因素分析（含重大政策因素、經濟因素、房屋市場  
13 趨勢【住宅價格指數】、市場交易情況因素、整體都市地價  
14 指數分析）、區域因素（含員林區域描述、近鄰地區人口概  
15 況、近鄰地區交通條件概況、近鄰地區土地利用及不動產市  
16 場情形、區域房市供需情形）、個別因素（含土地個別條  
17 件、土地法定使用管制與其他管制事項）、最有效使用等，  
18 並以市場比較法及敏感度測試數學模型分析估價法，選取與  
19 系爭土地規劃管制、物理條件相似之市場交易案例4宗，推  
20 演出系爭土地分割後各宗土地之適當價格，並參考各筆分割  
21 土地之區位、面積形狀、鄰接道路寬度及數量、基地深度、  
22 土地之經濟利用及外部條件等進行分析，推算出如附表三所  
23 示鑑定結論，核屬客觀公允，自得採為補償之基準。

24 (3)至蕭素貞雖對編號I部分道路用地所造成之具體價格差異結  
25 果提出疑義，然經本院函詢鼎諭不動產估價師事務所，據該  
26 所函覆稱：編號I部分土地於分割後，依建築法第11條規定  
27 為法定空地位置，法定空地之土地發展權得將容積移轉至建  
28 築基地基準容積以上樓層空間權價值（第4層），又以員林  
29 市住宅效用區分所有建物分析第4層樓之效用比為基準樓層8  
30 7.78%，經以敏感度測試數學模型估價法，假設實地條件為  
31 29萬7,729元/坪，乘以87.78%，作為編號I部分（共16.94

01 坪)之價額等語(見本院卷第195至201頁),已就編號I部  
02 分土地之具體價格及鑑價理由詳加說明,所為鑑定方法亦無  
03 不當,堪予憑採。從而,各共有人應互相補償之金額詳如附  
04 表三所示。

05 四、綜上所述,原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1款  
06 、第3項規定,請求張羅彩美等22人就被繼承人張式燻所遺  
07 系爭土地之權利範圍96分之3,辦理繼承登記後,裁判分割  
08 系爭土地,係屬有據。又考量系爭土地之性質、使用現況、  
09 對外交通、分割後土地經濟效用及多數共有人意願等一切情  
10 狀,認依附圖所示方案分割,並由兩造按附表三所示金額互  
11 為補償,係屬妥適公允。

12 五、末按應有部分有抵押權或質權者,其權利不因共有物之分割  
13 而受影響。但有下列情形之一者,其權利移存於抵押人或出  
14 質人所分得之部分:一權利人同意分割、二權利人已參加共  
15 有物分割訴訟、三權利人經共有人告知訴訟而未參加,民法  
16 第824條之1第2項定有明文。查楊子銓、楊凱唯、蕭素貞分  
17 別將渠等之系爭土地應有部分設定抵押權予台中商業銀行股  
18 份有限公司,有土地登記第一類謄本可稽(見本院卷第143  
19 至151頁)。而前開抵押權人業經本院告知訴訟,然並未參  
20 加訴訟,依前揭規定,其抵押權之設定即移存於前開抵押人  
21 所分得土地,附此敘明。

22 六、本件事證已臻明確,兩造其餘攻擊防禦方法,經本院審酌  
23 後,核與本判決結果不生影響,爰不逐一論述,併此敘明。

24 七、分割共有物之訴本質上並無訟爭性,核其性質,兩造本可互  
25 換地位,由任一共有人起訴請求分割,均無不可。本件原告  
26 起訴雖於法有據,但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然,  
27 如由被告負擔全部訴訟費用,顯有失公平,是本院審酌兩造  
28 因本件訴訟所得之利益,認本件訴訟費用應由兩造各按其應  
29 有部分之比例分擔,方屬公允,爰諭知訴訟費用之負擔如主  
30 文第3項所示。

31 中 華 民 國 113 年 7 月 4 日

民事第三庭 法官 鍾孟容

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 113 年 7 月 5 日

書記官 張茂盛

附表一：系爭土地權利範圍及訴訟費用負擔比例。

| 編號 | 共有人姓名   | 權利範圍         | 訴訟費用負擔比例     |
|----|---|--------------|--------------|
| 1  | 張羅彩美、張勝雄、張惠珍、張春枝、黃張媛、張滿子、張五祿、張文良、張文和、張士霖、張文成、黃絢美、黃淑美、黃瑞玲、張素珍、黃念瑜、黃念棻、黃啟達、黃明達、張棟樑、林張瑾瑩、張世櫻（即張式燻之繼承人） | 共同共有<br>3/96 | 連帶負擔<br>3/96 |
| 2  | 邱鳳仁   | 6/96         | 6/96         |
| 3  | 張松德   | 6/96         | 6/96         |
| 4  | 張陳素珍  | 12/96        | 12/96        |
| 5  | 楊子銓   | 12/96        | 12/96        |
| 6  | 蕭素貞   | 3278/9600    | 3278/9600    |
| 7  | 楊凱唯<br>(原名：楊美玲)   | 808/9600     | 808/9600     |
| 8  | 楊美芳   | 807/9600     | 807/9600     |
| 9  | 楊美華   | 807/9600     | 807/9600     |
|    | 合計  | 1/1          | 1/1          |

附表二：被告蕭素貞所提之分割方案

| 彰化縣員林地政事務所113年3月21日員土測字第050300號土地複丈成果圖 |                |      |
|--|----------------|------|
| 分配位置編號                                 | 分配面積<br>(平方公尺) | 所有權人 |
|  |                |      |

(續上頁)

01

|   |    |  |
|---|----|--|
| A | 22 | 張陳素珍   |
| B | 23 | 邱鳳仁  |
| C | 11 | 張松德  |
| D | 45 | 楊凱唯、楊美芳、楊美華按應有部分比例各1/3，維持共有。   |
| E | 45 | 楊凱唯、楊美芳、楊美華按應有部分比例各1/3，維持共有。   |
| F | 68 | 蕭素貞  |
| G | 44 | 蕭素貞  |
| H | 42 | 楊子銓  |
| I | 56 | 楊凱唯、楊美芳、楊美華、蕭素貞、楊子銓，按應有部分比例依序為689/5600、689/5600、688/5600、2570/5600、964/5600，維持共有，供作道路使用。 |

02

附表三：共有人應互為補償金額表（單位：新臺幣）

03

| 應補償人 | 受補償人          |          |            |            |            |
|------|---------------|----------|------------|------------|------------|
|      | 張羅彩美等2人（共同取得） | 邱鳳仁      | 張松德        | 張陳素珍       | 合計         |
| 楊子銓  | 146,401元      | 45,744元  | 165,454元   | 335,920元   | 693,519元   |
| 蕭素貞  | 365,990元      | 114,356元 | 413,621元   | 839,770元   | 1,733,737元 |
| 楊凱唯  | 156,308元      | 48,839元  | 176,650元   | 358,650元   | 740,447元   |
| 楊美華  | 156,999元      | 49,055元  | 177,432元   | 360,238元   | 743,724元   |
| 楊美芳  | 156,999元      | 49,055元  | 177,432元   | 360,238元   | 743,724元   |
| 合計   | 982,697元      | 307,049元 | 1,110,589元 | 2,254,816元 | 4,655,151元 |