

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第2號

原告 謝惠鑾  
訴訟代理人 陳昭全律師  
複代理人 陳葛耘律師  
被告 賴信一  
賴銘社

賴 遠  
賴朝文  
賴秀茹  
賴宗志

上四人共同

訴訟代理人 韓國銓律師  
受告知人 彰化縣大村鄉農會

法定代理人 黃正盛

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月20日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○村鄉○○段000地號土地分割如附圖二即  
彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國113年5月28日員土測字  
第088900號、複丈日期民國113年6月13日土地複丈成果圖、附表  
三所示，並依附表五所示金額互為補償。

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：

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。

經查：原告原起訴聲明為：兩造共有坐落彰化縣○村鄉○○

段000地號、面積7232.07平方公尺土地（下稱系爭土地）准予分割，其分割方法如起訴狀附圖所示（詳細位置以地政機關測量為準）（見本院卷第9頁至第11頁）。嗣於民國113年8月28日變更聲明為：兩造共有系爭土地分割如附圖一即彰化縣員林地政事務所（下稱員林地政）收件日期文號113年6月3日員土測字第092200號、複丈日期113年6月21日土地複丈成果圖、附表二所示即編號甲部分面積1374.09平方公尺分歸原告取得，編號乙部分面積1374.09平方公尺分歸被告賴信一（下稱姓名）取得，編號丙部分面積1735.70平方公尺分歸被告賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志（下稱賴遠等4人）共同取得，編號丁部分面積2748.19平方公尺分歸被告賴銘社（下稱姓名）取得（下稱原告方案）（見本院卷第283頁至第284頁）。核原告所為分割方案變更，則屬補充及更正事實上之陳述，先予敘明。

## 貳、實體部分：

一、原告主張略以：系爭土地為兩造共有，使用地類別為大村都市計畫，其使用分區為農業區，應有部分比例各如附表一所示，兩造就系爭土地無不分割之協議，亦無依法令或使用目的不能分割之情形，惟未能達成分割之協議，茲為促進土地經濟效益，而有起訴請求為裁判分割必要。系爭土地北側臨彰化縣大村鄉城隍街（下稱城隍街）、東側臨彰化縣大村鄉田洋巷（下稱田洋巷）；賴遠於系爭土地之北側種植葡萄、賴信一於系爭土地中間部分種植水稻作物、賴銘社於系爭土地南側種植植物盆栽等，原告方案業已審酌系爭土地之使用現況、分割後各筆土地之通行方式，故分割後不會有無水源灌溉、使用情形。原告方案業已審酌系爭土地之使用現況、共有人意願；且依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華聲估價師事務所）所為不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）即附表四互為補償，原告方案應屬適切。賴遠等4人方案（詳後述）分割結果，有獨厚賴遠等4人情形，對於其他共有人並非公平。爰依民法第823條、第824條規定，提起本

01 件訴訟。並聲明：如前所述。

02 二、被告方面：

03 (一)賴遠等4人抗辯略以：其等同意分割，但不同意原告方案，  
04 原告方案與現使用現況不符，且致各共有人於原位置所投入  
05 之生產資源（如灌溉、施肥、架設棚架、水線、鐵絲網）浪  
06 費。若依原告方案分割，分割後僅編號甲部分緊鄰系爭土地  
07 西側灌溉溝渠，分得編號乙、丙、丁部分之共有人，則均無  
08 水源可灌溉而為廢耕，大幅減損系爭土地之價值；且田洋巷  
09 作為供公眾通行之道路，有部分坐落於編號丁部分，對分得  
10 編號丁土地之賴銘社亦有不公，無法使各共有人取得相等價  
11 值之土地，應非可採之分割方案。是請求分割如附圖二即員  
12 林地政收件日期文號113年5月28日員土測字第088900號、複  
13 丈日期113年6月13日土地複丈成果圖（下稱附圖二）、附表  
14 三所示（即賴遠等4人方案），並依系爭估價報告即附表五  
15 互為補償。賴遠等4人方案使分割後各筆土地均能連接灌溉  
16 水源，且能由田洋巷對外通行，應屬最適切方案等語。並聲  
17 明：請求分割如賴遠等4人方案。

18 (二)賴信一抗辯略以：其同意分割，同意原告方案，且同意按附  
19 表三互為補償。系爭土地之灌溉水源是從同段257地號土地  
20 溝渠而來，原在東側之土地水源滿了後，就會溢流到西側土  
21 地，故採原告方案，灌溉水源也可以從編號甲位置流到編號  
22 丁位置（即由東側往西側流）；況原告方案編號丁位置之東  
23 側即田洋巷下方溝渠，亦同為灌溉溝渠，故原告方案各共有  
24 人取得土地均可灌溉等語。

25 (三)賴銘社抗辯略以：其同意分割，同意原告方案，且同意按附  
26 表三互為補償。

27 三、本院之判斷：

28 (一)按各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但  
29 因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在  
30 此限，民法第823條第1項定有明文。分割之方法不能協議決  
31 定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，

01 法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：以原物分配  
02 於各共有人，民法第824條第2項第1款定有明文。是以，共  
03 有物之分割方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，  
04 始予變賣，以價金分配於各共有人，而就原物分配時，如發  
05 現共有人中有不能按其應有部分受分配者，亦得以金錢補償  
06 之（最高法院51年度台上字第1659號判決參照）。另因共有  
07 物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存  
08 在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自  
09 分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，  
10 倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每  
11 一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較  
12 低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給  
13 付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之  
14 本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參照）。

15 (二)經查：

- 16 1.原告主張兩造為系爭土地共有人，各共有人之應有部分如附  
17 表一「應有部分比例」欄所示，系爭土地使用地類別為大村  
18 都市計畫，其使用分區為農業區；系爭土地未經套繪管制，  
19 及無因物之使用目的或依法令不能分割情形，並無不為分割  
20 之約定等節，有地籍圖謄本、系爭土地登記謄本、彰化縣  
21 （市）都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明書、  
22 現場照片、彰化縣○村鄉○○000○0○00○○○鄉○○○00  
23 00000000號函、彰化縣政府113年1月23日府建管字第113002  
24 0628號函、員林地政113年4月30日員地二字第1130002899號  
25 函附土地登記公務用謄本在卷可參（見本院卷第25頁、第97  
26 頁、第27頁至第31頁、第99頁至第103頁、第33頁、第41頁  
27 至第45頁、第79頁、第81頁、第173頁至第177頁），復未經  
28 被告以書狀或言詞爭執。原告前開主張，應堪信為真實。又  
29 原告主張各共有人就系爭土地未能協議分割乙節，亦有歷次  
30 言詞辯論筆錄可佐（見本院卷第121頁至第124頁、第283頁  
31 至第286頁、第359頁至第364頁），是原告訴請裁判分割系

01 爭土地，洵屬有據。

02 2.系爭土地坐落於彰化縣大村鄉，其北側臨城隍街、東側臨田  
03 洋巷，西側、南側均無臨道路，但西側現狀有可供徒步通行  
04 之紅磚步道，得連接城隍街；系爭土地現使用狀況可區分為  
05 A、B、C、D四區塊，其中A區塊為賴遠等4人占有使用，用以  
06 種植葡萄、芭樂作物，B、C區塊為賴信一占有使用，用以種  
07 植水稻作物，D區塊為賴銘社占有使用，用以種植園藝樹木  
08 等情，業經本院函囑員林地政會同本院、原告、賴遠、賴信  
09 一、賴銘社於113年3月1日至現場勘查屬實，有勘驗測量筆  
10 錄、照片、土地複丈成果圖（現況圖）在卷可參（見本院卷  
11 第129-134頁、第139-145頁、第151頁）。又系爭土地西側  
12 之同段257地號土地為灌溉溝渠乙情，業據賴信一、賴遠等4  
13 人陳明在案（見本院卷第285頁）；系爭土地東側現地雖有  
14 建置溝渠，惟上開渠道設施設置於私有土地，作為鄰近社區  
15 住宅、道路排水使用，非屬農業部農田水利署彰化管理處轄  
16 管農田灌溉排水渠道乙節，則有彰化縣○村鄉○○000○00  
17 ○00○○○鄉○○○0000000000號函暨現地照片可參（見本  
18 院卷第303-306頁）。是系爭土地之利用情況及灌溉水源來  
19 源等節，已可認定。

20 3.系爭土地屬大村都市計劃區域，土地使用分區為農業區，有  
21 彰化縣（市）都市計劃土地使用區分（或通共設施用地）證  
22 明書可參（見本院卷第33頁）；現系爭土地係作為農作使  
23 用，經劃分4區塊種植作物使用，利用其西側之同段257地號  
24 土地之灌溉溝渠作為灌溉水源，已如前所述。本院審酌上開  
25 情形，將系爭土地分割如原告方案結果，將使各共有人分得  
26 土地未能連結灌溉水源，且各共有人分得位置亦與現使用位  
27 置不同，顯然不利於經濟利用；而依賴遠等4人方案將系爭  
28 土地分割結果，使各共有人取得土地均能連結現有灌溉水  
29 源，且合於其等就系爭土地之現況使用情形，各共有人分得  
30 土地亦可通行至公路，並無袋地。故考量系爭土地現況使用  
31 者之利益，並兼顧各分得部分灌溉、對外通行之便利，暨系

01 爭土地為大村都市計劃區、農業區之性質、經濟效益及全體  
02 共有人之利益與公平，認將系爭土地分割如賴遠等4人方案  
03 應屬適切。

04 4.原告雖認賴遠等4人分割結果將至土地價值不同，難認公平  
05 等等。參以法院裁判分割共有物，本即應斟酌共有人所受分  
06 配之不動產致價格不相當者，得命以金錢補償。則系爭土地  
07 以賴遠等4人方案分割結果，因分配土地位置不同，其價值  
08 自有差異，應互為找補，是認本件應有囑託不動產估價師事  
09 務所鑑價之必要。本院將賴遠等4人方案囑託華聲估價師事  
10 務所鑑定，審酌系爭估價報告業已審酌系爭土地使用分區、  
11 坐落位置、使用現狀、各共有應有部分情形，據此估算各共  
12 有人就系爭土地分割前後土地價值差異及找補明細（見系爭  
13 估價報告）。堪認系爭估價報告已估算系爭土地價值作成鑑  
14 定報告，並說明兩造分割後所取得土地價值及互為找補之金  
15 額；且兩造均無以言詞或書狀爭執系爭估價報告違反經驗、  
16 論理法則，系爭估價報告應屬可採。是本院參酌系爭估價報  
17 告，認賴遠等4人方案按附表五所示金額互為補償，應屬公  
18 允。

19 四、綜上所述，本院審酌系爭土地性質、各共有人意願、土地利  
20 用情形等，認將系爭土地分割如賴遠等4人方案即附圖二、  
21 附表三，並各依附表五所示金額互為補償，為有理由，應予  
22 准許。

23 五、按民法第824條第3項之情形，如為不動產分割者，應受補償  
24 之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動  
25 產，有抵押權；該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併  
26 登記，民法第824條之1第4項、第5項定有明文。故法院為裁  
27 判分割時，就原物分割，並命金錢補償時，應就土地之金錢  
28 補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理  
29 共有物分割登記時，一併登記。經查：系爭土地各共有人間  
30 應付或應受之補償金，業如前述，則如附表五所示受補償人  
31 對於附表五所示應補償人取得之土地，在如附表五所示之金

01 額內，依民法第824條之1第4項、第5項之規定，均依法有法  
02 定抵押權，併予敘明。

03 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  
04 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於  
05 抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以金錢補償者，準  
06 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  
07 24條之1第2項第3款、第3項定有明文。經查：共有人賴信一  
08 就系爭土地如附表一編號3所示應有部分、共有人賴銘社就  
09 系爭土地如附表一編號4所示應有部分，分別設定抵押權予  
10 抵押權人即彰化縣大村鄉農會，有系爭土地登記公務用謄本  
11 在卷可佐（見本院卷第175頁至第177頁），本院已對上開抵  
12 押權人彰化縣大村鄉農會為告知訴訟，有送達證書在卷可稽  
13 （見本院卷第75頁、第239頁、第277頁、第323頁），惟彰  
14 化縣大村鄉農會未為訴訟參加，依前揭規定，前開抵押權應  
15 各移存於抵押人賴信一、賴銘社所分得之土地，併此說明。

16 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  
17 案之判斷不生影響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

18 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  
19 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝  
20 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。  
21 分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可  
22 互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴  
23 訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，  
24 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  
25 分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

26 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日  
28 民事第一庭 法 官 劉玉媛

29 以上正本係照原本作成。

30 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。  
 04

| 編號 | 共有人姓名 | 應有部分比例  | 訴訟費用負擔比例 |
|----|-------|---------|----------|
| 1  | 賴遠    | 15分之1   | 15分之1    |
| 2  | 謝惠鑾   | 100分之19 | 100分之19  |
| 3  | 賴信一   | 100分之19 | 100分之19  |
| 4  | 賴銘社   | 50分之19  | 50分之19   |
| 5  | 賴朝文   | 225分之13 | 225分之13  |
| 6  | 賴秀茹   | 225分之13 | 225分之13  |
| 7  | 賴宗志   | 225分之13 | 225分之13  |

05 附表二：原告方案  
 06

|                                         |             |                                |           |        |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------------------|-----------|--------|
| 土地地號：<br>彰化縣○村鄉○○段000地號（面積：7232.07平方公尺） |             |                                |           |        |
| 編號                                      | 面積          | 分得土地之共有人                       | 分割後應有部分比例 |        |
| 甲                                       | 1374.09平方公尺 | 分歸原告單獨取得                       | —         |        |
| 乙                                       | 1374.09平方公尺 | 分歸被告賴信一單獨取得                    | —         |        |
| 丙                                       | 1735.70平方公尺 | 分歸被告賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志按右應有部分比例維持共有 | 賴遠        | 54分之15 |
|                                         |             |                                | 賴朝文       | 54分之13 |
|                                         |             |                                | 賴秀茹       | 54分之13 |
|                                         |             |                                | 賴宗志       | 54分之13 |
| 丁                                       | 2748.19平方公尺 | 分歸被告賴銘社單獨取得                    | —         |        |

07 附表三：被告賴遠等4人方案  
 08

|                                         |             |                                |           |        |
|-----------------------------------------|-------------|--------------------------------|-----------|--------|
| 土地地號：<br>彰化縣○村鄉○○段000地號（面積：7232.07平方公尺） |             |                                |           |        |
| 編號                                      | 面積          | 分得土地之共有人                       | 分割後應有部分比例 |        |
| A                                       | 1735.70平方公尺 | 分歸被告賴遠、賴朝文、賴秀茹、賴宗志按右應有部分比例維持共有 | 賴遠        | 54分之15 |
|                                         |             |                                | 賴朝文       | 54分之13 |
|                                         |             |                                | 賴秀茹       | 54分之13 |
|                                         |             |                                |           |        |

(續上頁)

01

|   |             |             |     |        |
|---|-------------|-------------|-----|--------|
|   |             |             | 賴宗志 | 54分之13 |
| B | 1374.09平方公尺 | 分歸原告單獨取得    | —   |        |
| C | 1374.09平方公尺 | 分歸被告賴信一單獨取得 | —   |        |
| D | 2748.19平方公尺 | 分歸被告賴銘社單獨取得 | —   |        |

02  
03

附表四：原告方案相互補朝金額配賦表（幣別：新臺幣）

|         | 應補償人謝惠鑾 | 應補償金額合計 |
|---------|---------|---------|
| 受補償人賴信一 | 10,195元 | 10,195元 |
| 受補償人賴遠  | 3,568元  | 3,568元  |
| 受補償人賴朝文 | 3,094元  | 3,094元  |
| 受補償人賴秀茹 | 3,094元  | 3,094元  |
| 受補償人賴宗志 | 3,094元  | 3,094元  |
| 受補償人賴銘社 | 20,350元 | 20,350元 |
| 受補償金額合計 | 43,395元 | 43,395元 |

04  
05  
06

附表五：被告賴遠等4人方案相互補朝金額配賦表（幣別：新臺幣）

|         | 應補償人賴遠   | 應補償人賴朝文  | 應補償人賴秀茹  | 應補償人賴宗志  | 應補償金額合計  |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 受補償人謝惠鑾 | 28,859元  | 25,011元  | 25,011元  | 25,012元  | 103,893元 |
| 受補償人賴信一 | 28,859元  | 25,011元  | 25,012元  | 25,011元  | 103,893元 |
| 受補償人賴銘社 | 57,708元  | 50,015元  | 50,014元  | 50,014元  | 207,751元 |
| 受補償金額合計 | 115,426元 | 100,037元 | 100,037元 | 100,037元 | 415,537元 |