

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第888號

原告 陳紹南

訴訟代理人 朱永字律師

被告 溪湖鎮（管理者彰化縣溪湖鎮公所）

法定代理人 何炳樺

訴訟代理人 梁華慧

巫志龍

被告 陳紹銘

顏水池

訴訟代理人 顏慶煌

被告 李苡揚

訴訟代理人 鄭春蘭

被告 陳碧月

陳施翠華

楊洪玉枝

訴訟代理人 楊慶發

被告 粘美雲

楊美麗

何錫禎

陳錫麟

訴訟代理人 黃翠萍

被告 楊天寶

訴訟代理人 楊添進

被告 林陳美女

楊志祥

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國115年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，應予分割；兩造共有彰化縣○○鎮○○段000○000○000地號土地，應予合併分割，分割方法如附圖（即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號115年3月6日溪測土字第243號土地複丈成果圖），並按圖內分配人、編號、面積等分配表，由兩造分配取得單獨所有或分別共有。

兩造應為補償或受補償之金額如附表二各共有人應受補金額配賦表所示。

訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民事訴訟法第67條之1第1項及民法第824條之1第2項第3款分別定有明文。查台中商業銀行股份有限公司為本件訴請分割彰化縣○○鎮○○段000○000○000地號土地之抵押權人，就本件訴訟自有法律上之利害關係，經原告聲請本院對台中商業銀行股份有限公司告知訴訟（見本院卷第14至15頁），台中商業銀行股份有限公司於民國114年8月12日收受本院通知（見本院卷第141頁），而迄至本院言詞辯論終結，受告知人台中商業銀行股份有限公司未聲明參加訴訟，若判決確定，自生前揭法律效果，合先敘明。

二、次按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告陳紹銘、顏水池、李苡揚、陳碧月、陳施翠華、粘美雲、楊天寶經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰

01 依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、實體事項

03 一、原告起訴主張略以：

04 (一)緣坐落彰化縣○○鎮○○段000○000○000○000地號土地
05 (下合稱系爭4筆土地)為兩造所共有，各共有人之應有部分
06 比例如民事起訴狀附表二所示。系爭4筆土地並無訂不分割
07 之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形，惟因不能協議
08 分割，爰依民法第823條第1項規定，請求本院予以裁判分割
09 系爭4筆土地。關於分割方法，考量共有物性質、使用現況
10 及系爭795地號土地為道路用地，系爭792、793、794地號
11 土地為商業區，土地使用分區別不同，不得為合併分割，為
12 達發揮物盡其用之目的，並發揮土地經濟效用，主張依民法
13 第824條第2項、第5項之規定，依如附圖（即彰化縣溪湖地
14 政事務所收件日期文號115年3月6日溪測土字第243號土地複
15 丈成果圖）所示之分割方法，單獨分割系爭795地號土地，
16 及合併分割系爭792、793、794地號土地等語。

17 (二)並聲明：

- 18 1.兩造所有坐落如民事起訴狀附表一所示土地，准予合併分割
19 如附圖所示，取得人及分配方法如民事起訴狀附表三所示。
20 2.訴訟費用由兩造按如民事起訴狀附表二訴訟費用負擔比例欄
21 負擔。

22 二、被告則以：

- 23 1.被告溪湖鎮、楊洪玉枝、楊美麗、何錫禎、陳錫麟、林陳美
24 女、楊志祥答辯略以：對如附圖所示之分割方案、理德估價
25 師事務所理估字第0000000號鑑估報告，均無意見等語。
26 2.被告顏水池、李苡揚答辯略以：系爭4筆土地上有建物，建
27 物周遭是市場等語。
28 3.被告陳紹銘、陳碧月、陳施翠華、粘美雲、楊天寶經本院合
29 法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明
30 或陳述。

31 三、得心證之理由：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
02 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
03 在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，
04 依共有人協議之方法行之；分割之方法，不能協議決定者，
05 法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於各共有人；但各
06 共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共
07 有人；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，
08 得就共有物之一部分仍維持共有；按共有人部分相同之相鄰
09 數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產
10 應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併
11 分割；但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之；民法
12 第824條第1項、第2項第1款、第4項與第6項分別定有明文。
13 又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分
14 割共有物之訴，應由法院依民法第824條命為適當之分配，
15 不受任何共有人主張之拘束；惟定共有物分割之方法，固可
16 由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性
17 質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用
18 價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法
19 以為分割（最高法院49年台上字第2569號裁判、96年度台上
20 字第108號判決、98年度台上字第2058號判決參照）。

21 (二)經查：

22 1.本件原告主張系爭4筆土地為兩造所共有，各共有人之應有
23 部分比例如民事起訴狀附表二所示，系爭4筆土地並無訂不
24 分割之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形，兩造就系
25 爭4筆土地無法協議分割等情，業據其提出土地登記第三類
26 謄本、地籍圖謄本、共有土地分割協議書等件在卷可證（見
27 本院卷一第49至91頁），亦為被告溪湖鎮、顏水池、李苡
28 揚、楊洪玉枝、楊美麗、何錫禎、陳錫麟、林陳美女、楊志
29 祥所不爭執，而被告陳紹銘、陳碧月、陳施翠華、粘美雲、
30 楊天寶均未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何聲
31 明或陳述。並經本院依職權函詢彰化縣溪湖地政事務所（下

01 稱溪湖地政)系爭4筆土地有無不能分割之情事，業據溪湖
02 地政以114年9月3日溪地二字第1140004969號函覆略以：系
03 爭4筆土地並無分割限制，惟分割後尚需符合建築基地法定
04 空地分割辦法第6條等相關規定等語（見本院卷一第293
05 頁），足見系爭4筆土地並無不能分割之情事，則依前揭規
06 定，原告訴請本院准予裁判分割系爭4筆土地，誠屬有據，
07 應予准許。

08 **2.原告主張系爭795地號土地應單獨分割、系爭792、793、794**
09 **地號土地應合併分割如附圖所示。查：**

10 (1)系爭792、793、794地號土地共有人部分相同，位置相毗
11 鄰，且原告及被告溪湖鎮、陳紹南、陳紹銘、楊志祥、林陳
12 美女、楊天寶、陳錫麟、何錫禎、陳碧月、楊美麗、顏水
13 池、李苡揚、楊洪玉枝等共有人同意就系爭792、793、794
14 地號土地為合併分割，有共有土地分割協議書、本院言詞辯
15 論筆錄在卷可參（見本院卷一第85至87、本院卷二第97至98
16 頁），可認已得各地號土地應有部分過半數共有人之同意，
17 符合民法第824條第6項本文規定。並經本院依職權函詢溪湖
18 地政系爭792、793、794地號土地有無不能合併分割之情
19 事，亦據溪湖地政以114年9月3日溪地二字第1140004969號
20 函覆略以：系爭792、793、794地號土地得依地籍測量實施
21 規則第224條第1項、第225條之1規定，其使用分區倘經建管
22 機關核發證明相同時，始得辦理土地合併等語（見本院卷一
23 第103至104頁），系爭792、793、794地號土地使用分區皆
24 為商業區，有彰化縣溪湖鎮都市計畫土地使用分區（或公共
25 設施用地）證明書在卷可佐（見本院卷一第95頁），足見系
26 爭792、793、794地號土地並無不能合併分割之情事。又系
27 爭794地號土地面積僅22平方公尺，惟該土地登記共有人數
28 為15人，各共有人之應有部分面積狹小，若單獨分割無法發
29 揮其經濟價值，且系爭792地號土地西側與系爭793地號土地
30 東側相鄰，系爭793地號土地西側與794地號土地東側相鄰，
31 如能合併分割，將使土地更加方正完整，復無其他不適當之

情形，則原告請求就系爭792、793、794地號土地為合併分割，於法不悖，應予准許。

(2)系爭795地號土地略呈長方形，土地使用分區為道路用地。

系爭792、793、794地號土地整體略呈L型，土地使用分區為商業區，由北至南依序有被告陳紹南所有1層木石磚造建物、被告楊志祥所有3層加強磚造建物、被告林陳美女所有3層加強磚造建物、被告楊天寶所有3層加強磚造建物、被告陳錫麟所有2層磚造建物加蓋鐵皮、被告何錫禎所有1層加強磚造建物、被告陳碧月所有2層加強磚造建物、被告楊美麗所有2層加強磚造建物、被告顏水池所有3層加強磚造建物、被告楊洪玉枝所有4層加強磚造建物，西側部分臨系爭795地號土地道路用地，為系爭792、793、794地號土地之聯外道路，業經本院會同原告、被告溪湖鎮、顏水池、陳碧月、楊洪玉枝、楊美麗、何錫禎、林陳美女、楊志祥及溪湖地政人員到場勘驗屬實，並有勘驗筆錄、地政測量員手抄資料，及彰化縣溪湖地政事所土地複丈成果圖等件在卷可稽（見本院卷一第319至325頁、第343頁），亦據原告陳明在卷（見本院卷一第143至147頁）。如採原告如附圖所示之分割方案，兩造分得之土地，地形均尚屬方正，且各共有人均能將使用現況予以保留，容易日後利用，應可兼顧各共有人之利益及分割後土地利用之經濟價值，並為被告溪湖鎮、楊洪玉枝、楊美麗、何錫禎、陳錫麟、林陳美女、楊志祥所同意，而被告顏水池、李茲揚、陳紹銘、陳碧月、陳施翠華、粘美雲、楊天寶等人均未就分割方案表示意見。本院審酌原告所提如附圖所示之分割方案為多數共有人所同意，且係據兩造原土地應有部分比例計算分配取得，經考量兩造可獲分配土地之經濟效用、共有人將來之使用情形及各共有人之意見等，足認原告主張依如附圖所示之分割方案，對於各共有人並無明顯不當或違背公平之處。是原告如附圖所示之分割方案，應屬適宜，堪予採取。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第6項規定，

01 請求單獨分割系爭795地號土地，及合併分割系爭792、79
02 3、794地號土地，為有理由，而系爭4筆土地之分割方法以
03 如附圖所示方案分割，尚屬公允、適當而可採，應予准許，
04 爰判決如主文第1項所示。

05 五、又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
06 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定
07 有明文。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補
08 償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為
09 斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。經
10 查，系爭4筆土地如以原告所提如附圖所示之方法分割，各
11 共有人所分得之土地會因臨路及個別土地條件等差異致價值
12 不一，且部分共有人所分得之土地面積少於其應有部分土地
13 面積。兩造對於分配土地之價值有所爭議，經本院送理德不
14 動產估價師聯合事務所就各共有人分割前後所產生之價值差
15 異為鑑定，鑑價結果認為各共有人間應相互補償如附表二所
16 示之金額，有理德不動產估價師聯合事務所不動產估價報告
17 書（下稱系爭估價報告）附卷可憑。本院審酌系爭估價報告
18 係由不動產估價師親赴系爭4筆土地勘察，考量系爭4筆土地
19 之產權狀況、使用分區、臨路條件及使用現況，針對系爭土
20 地從一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素及最
21 有效使用情況分析，據以計算出共有人間應相互補償之金
22 額，且就影響價格因素之擇定及價格調整幅度亦無違反經驗
23 法則或顯然錯誤之情事，其所得鑑定報告之結論應屬公正可
24 採，爰據系爭估價報告之鑑定結果，判決共有人間應相互找
25 補之金額如主文第二項及附表二所示。

26 六、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
27 本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃
28 法律規定所不得不然，且分割共有物之訴，係以請求分割共
29 有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供
30 法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之
31 問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權

利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認
本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩
造就系爭2筆土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由
兩造依原應有部分比例分擔較為公允，爰判決由兩造按如附
表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔訴訟費用。

七、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
但書。

中 華 民 國 115 年 7 月 8 日

民事第四庭 法 官 姚銘鴻

附表一：共有人應有部分比例暨訴訟費用負擔比例表

編 號	共有人	應有部分比例				訴訟費 用負擔 比例
		彰化縣○ ○鎮○○ 段000地號 土地	彰化縣○○ 鎮○○段000 地號土地	彰化縣○○ 鎮○○段000 地號土地	彰化縣○○ 鎮○○段000 地號土地	
1	楊天寶	40分之6	400分之56	400分之56	400分之56	14.4%
2	陳錫麟	40分之6	160分之23	160分之23	160分之23	14.7%
3	楊志祥	40分之6	800分之89	800分之89	800分之89	12.9%
4	何錫禎	4分之1	16分之1	16分之1	16分之1	14.7%
5	陳紹南	40分之3	160分之9	160分之9	160分之9	6.5%
6	陳紹銘	40分之3	160分之9	160分之9	160分之9	6.5%
7	林陳美女	40分之6	160分之18	160分之18	160分之18	12.9%
8	溪湖鎮	-	16分之1	16分之1	16分之1	3.4%
9	楊洪玉枝	-	8000分之190	8000分之190	8000分之190	1.2%
10	陳施翠華	-	8000分之23	8000分之23	8000分之23	0.2%
11	顏水池	-	8000分之579	8000分之579	8000分之579	4%
12	粘美雲	-	8000分之24	8000分之24	8000分之24	0.2%
13	陳碧月	-	160分之14	160分之14	160分之14	4.8%
14	楊美麗	-	16分之1	16分之1	16分之1	3.4%
15	李苡揚	-	8000分之24	8000分之24	8000分之24	0.2%

附表二（新臺幣）：各共有人應受補金額配賦表

坐落彰化縣○○鎮○○段000○○○○○○000地號土地各共有人相互補償金額明細表												
應補償人	受補償人											應補償金額合 計
	陳紹銘	楊志祥	陳錫麟	陳碧月	顏水池	楊洪玉枝	溪湖鎮	陳施翠華	粘美雲	李苡揚		
陳紹南	49,935元	113,429元	112,766元	139,402元	153,597元	276,394元	814,335元	42,655元	44,510元	44,510元		1,791,533元
林陳美女	5,686元	12,915元	12,840元	15,873元	17,489元	31,470元	92,720元	4,857元	5,068元	5,068元		203,986元

(續上頁)

楊天寶	5,767元	13,101元	13,024元	16,101元	17,740元	31,923元	94,057元	4,927元	5,141元	5,141元	206,922元
何錫禎	58,915元	133,829元	133,047元	164,475元	181,222元	326,104元	960,796元	50,327元	52,515元	52,515元	2,113,745元
楊美麗	5,237元	11,896元	11,827元	14,620元	16,109元	28,988元	85,405元	4,474元	4,668元	4,668元	187,892元
受補償金額合計	125,540元	285,170元	283,504元	350,471元	386,157元	694,879元	2,047,313元	107,240元	111,902元	111,902元	4,504,078元

土地現況圖：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號114年9月11日
溪測土字第1340號土地複丈成果圖。

附圖：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號115年3月6日溪測土
字第243號土地複丈成果圖。

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 115 年 7 月 8 日

書記官 石坤弘