

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

112年度彰簡字第420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 林兆啟
訴訟代理人 林殷世律師
被 告 許呂甘
許敏益
許敏冠
許敏玲
許芝庭
許芳榆
陳淑珠
許家榮
許碧娥
0000000000000000
許乃丹
許文強
0000000000000000
許文局
許腰
許秀嬌
許鳳珠
陳秀錦
張建國
張美惠
張美娟
張志峯
張志偉
張黃麗昭
張景裕
張景鑫
張景凱

01	劉張庄	
02	劉志明	
03	0000000000000000	
04	0000000000000000	
05	劉志輝	
06	劉美玲	
07	劉賴吟	
08	劉志強	
09	劉錕瀚	
10	劉秀鳳	
11	劉錫文	
12	劉翠玉	
13	00000 0000000000	
14	劉月嬌	
15	劉麗寬	
16	劉玉英	
17	0000000000000000	
18	朱良行	
19	黃朱翠霞	
20	陳朱春美	
21	許慶榕	籍設高雄市○○區○○路0巷0○0號10
22		樓(現應受送達處所不明)
23	許慶昌	住彰化縣○○鄉○○路0段000巷00弄0
24		號
25	許李金珠	
26	許肇閔	
27	許素慧	
28	許禎晴	
29	許寧婕	
30	許揚	
31	許欽宏	

- 01 許嘉容
- 02 許文杰(即許懷文之承受訴訟人)
- 03 0000000000000000
- 04 許智勳(即許懷文之承受訴訟人)
- 05 0000000000000000
- 06 許木林
- 07 江育任
- 08 陳江品
- 09 江素雲
- 10 李許謝榴
- 11 張金源
- 12 張明秋
- 13 許清海
- 14 謝朝宗
- 15 謝朝和
- 16 周謝審
- 17 0000000000000000
- 18 謝美貞
- 19 0000000000000000
- 20 劉謝美鳳
- 21 謝月員
- 22 江詹剪絨
- 23 許朝安
- 24 0000000000000000
- 25 許天賜
- 26 0000000000000000
- 27 許程翔
- 28 謝武雄
- 29 謝武吉
- 30 陳謝寶貴
- 31 謝順子

01 謝寶秀
02 謝寶華
03 許堯熙
04 許崇熙 住○○市○○區○○路0段000巷00○○
05 號0樓
06 居臺北市○○區○○○路0段000巷00
07 號0樓
08 許英熙
09 葉進(即葉許琇悅之承受訴訟人)
10 住○○市○○區○○路0段000巷00弄0
11 號0樓
12 葉昌河(即葉許琇悅之承受訴訟人)
13 住○○市○○區○○路0段000巷0號00
14 樓之0
15 葉惠文(即葉許琇悅之承受訴訟人)
16 0000000000000000
17 葉蘭芳(即葉許琇悅之承受訴訟人)
18 住○○市○○區○○路0段000巷00弄0
19 號0樓
20 許琇珍
21 0000000000000000
22 許傅秀丹
23 許武棟 住○○市○○區○○○路00巷00號0樓
24 之0
25 0000000000000000
26 廖玉堂
27 廖捷守
28 廖睦任
29 廖靖雯
30 許淑華
31 0000000000000000

01 許淑娟

02 兼上7人之

03 訴訟代理人 許錦棟

04 被 告 黃趙蓮葉

05 黃博宥

06 黃明政

07 黃婉玲

08 0000000000000000

09 黃芳羚 住○○市○區○○○○街000巷0號0樓
10 之0

11 0000000000000000

12 黃麗滿

13 黃婉如

14 陳黃美麗

15 游黃美研

16 0000000000000000

17 黃晶

18 黃美清

19 張森洲

20 張志達

21 張秀瓊

22 張淑玲

23 張淑美

24 江黃金珠

25 許吳玉準

26 許椿萱

27 許椿銘

28 許素英

29 許素媚

30 0000000000000000

31 許錫佳

01 李許純蓮
02 許倉閣
03 許倉嘉
04 許庄
05 許幼
06 林昱君
07 林好軒
08 許秀碧
09 許投
10 許忠義 住彰化縣○○鄉○○路0段000巷00弄0
11 號

12 許慶興
13 林衣宸

14 0000000000000000

15 許清津
16 許清崧
17 許錦楓
18 許淑屏
19 許勝凱
20 許海清
21 許心瑜

籍設臺北市○○區○○路0段000號0
樓之0

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 許健忠

26 兼受告知人 康聰賢

27 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月8日言
28 詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 一、被告許呂甘、許敏益、許敏冠、許敏玲、許芝庭、許芳榆、
31 陳淑珠、許家榮、許碧娥、許乃丹、許文強、許文局、許

01 腰、許秀嬌、許鳳珠、陳秀錦、張建國、張美惠、張美娟、
02 張志峯、張志偉、張黃麗昭、張景裕、張景鑫、張景凱、劉
03 張庄、劉志明、劉志輝、劉美玲、劉賴吟、劉志強、劉錕
04 瀚、劉秀鳳、劉錫文、劉翠玉、劉月嬌、劉麗寬、劉玉英、
05 朱良行、黃朱翠霞、陳朱春美、許慶榕、許慶昌、許李金
06 珠、許肇閔、許素慧、許禎晴、許寧婕、許揚、許欽宏、許
07 嘉容、許文杰、許志勳、許木林、江育任、陳江品、江素
08 雲、李許謝榴、張金源、張明秋、許清海、謝朝宗、謝朝
09 和、周謝審、謝美貞、劉謝美鳳、謝月員、江詹剪絨、許朝
10 安、許天賜、許程翔應就被繼承人許火炭所遺坐落彰化縣○
11 ○鄉○○段000地號土地，所有權應有部分2520分之420辦理
12 繼承登記。

13 二、被告謝武雄、謝武吉、陳謝寶貴、謝順子、謝寶秀、謝寶華
14 應就被繼承人許烏毛所遺坐落彰化縣○○鄉○○段000地號
15 土地，所有權應有部分為240分之8、同段886地號土地，所
16 有權應有部分2520分之56辦理繼承登記。

17 三、被告許堯熙、許崇熙、許英熙、葉進、葉昌河、葉惠文、葉
18 蘭芳、許琇珍、許傅秀丹、許武棟、許錦棟、廖玉堂、廖捷
19 守、廖睦任、廖靖雯、許淑華、許淑娟、黃趙蓮華、黃博
20 宥、黃明政、黃婉玲、黃芳羚、黃麗滿、黃婉如、陳黃美
21 麗、游黃美研、黃晶、黃美清、張森洲、張志達、張秀瓊、
22 張淑玲、張淑美、江黃金珠應就被繼承人許糶所遺坐落彰化
23 縣○○鄉○○段000地號土地，所有權應有部分為36分之1
24 8、同段886地號土地，所有權應有部分18分之1辦理繼承登
25 記。

26 四、被告許吳玉準、許椿萱、許椿銘、許素英、許素媚應就被繼
27 承人許海河所遺坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，所
28 有權應有部分252分之4辦理繼承登記。

29 五、被告許錫佳、李許純蓮應就被繼承人許火生所遺坐落彰化縣
30 ○○鄉○○段000地號土地，所有權應有部分450分之5、同
31 段886地號土地，所有權應有部分12600分之93辦理繼承登

- 01 記。
- 02 六、被告許倉閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱君、林妤軒、許秀
03 碧應就被繼承人許雄所遺坐落彰化縣○○鄉○○段000地號
04 土地，所有權應有部分90分之7、同段886地號土地，所有權
05 應有部分135分之7辦理繼承登記。
- 06 七、附表二所示之兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土
07 地(面積1728.01平方公尺)應予變價分割，所得價金由兩造
08 按附表二所示變價分割價金取得比例欄所示之比例分配。
- 09 八、附表三所示之兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土
10 地(面積1366.03平方公尺)應予變價分割，所得價金由兩造
11 按附表三所示變價分割價金取得比例欄所示之比例分配。
- 12 九、訴訟費用由兩造依附表一訴訟費用負擔分例欄所示之比例負
13 擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面

- 16 一、訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第263條第1項前段定
17 有明文，又該規定於簡易訴訟程序亦有適用。原告雖曾於民
18 國000年00月間起訴請求分割坐落彰化縣○○鄉○○段000地
19 號、886地號土地(使用分區均為山坡地保育區、使用地類別
20 為丙種建築用地、面積分別為1,728.01平方公尺、1,366.03
21 平方公尺，下合稱系爭土地，分則以885地號、886地號土地
22 稱之)(即本院110年度彰簡字第514號，下稱系爭前案)，嗣
23 原告將部分共有人撤回，致系爭前案分割共有物訴訟未符合
24 固有必要共同訴訟之性質，欠缺當事人適格，該案原告撤回
25 部分被告之效力，依民事訴訟法第56條第1項第2款規定全部
26 視為撤回而報結(見系爭前案第619-621頁)，則依同法第263
27 條第1項前段規定，視同未起訴，且各共有人得隨時請求分
28 割共有物，為民法第823條第1項前段所明定，原告既為系爭
29 土地之共有人，則原告提起本件分割共有物訴訟，並無違反
30 民事訴訟法第253條及第400條禁止重複起訴之問題，且其訴
31 於法並無不合(詳下述)，應予准許。部分被告爭執重複起訴

01 云云，顯有誤解。

02 二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
03 礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加
04 其原非當事人之人為當事人者，不在此限；原告於判決確定
05 前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以書狀為之；訴經
06 撤回者，視同未起訴；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，
07 民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第5款、第262條第1項
08 前段、第2項前段、第263條第1項前段、第436條第2項分別
09 定有明文。又共有物之分割，於共有人全體有法律上之利害
10 關係，須共有人全體始得為之，故請求分割共有物之訴，屬
11 於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標的，對於共同訴訟之
12 各人必須合一確定(最高法院42年台上字第318號判決意旨參
13 照)。本件原告起訴請求分割系爭土地，原列許雄為被告，
14 嗣發現許雄已於起訴前死亡(111年10月28日)，即撤回對許
15 雄之訴訟，並追加許雄之繼承人即許倉閣、許庄、許幼、林
16 昱君、林妤軒、許秀碧為被告及與被告許倉嘉(下稱被告許
17 倉閣等7人)各應辦理繼承登記之訴訟，核與前開規定相符，
18 應予准許。

19 三、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依
20 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失
21 訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在
22 有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停
23 止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承
24 受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴
25 訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於
26 他造，民事訴訟法第168條、第170條、第175條、第176條分
27 別定有明文。經查：

28 (一)被告葉許琇悅於訴訟繫屬後之112年7月21日死亡，其繼承人
29 有被告葉進、葉昌河、葉惠文、葉蘭芳(下稱葉進等4人)，
30 有葉許琇悅繼承系統表、其等戶籍謄本、家事事件公告查詢
31 結果在卷可稽(見本院卷第221至233頁)，是原告於112年10

01 月17日具狀聲明由被告葉進等4人承受訴訟(見本院第211頁
02 至213頁)，並請求為辦理繼承登記之訴訟，核與前開規定相
03 符，應予准許。

04 (二)被告許懷文於訴訟繫屬後之112年10月12日死亡，其繼承人
05 有被告許文杰、許智勳(下稱許文杰等2人)，有許懷文繼承
06 系統表、其等戶籍謄本、家事事件公告查詢結果在卷可稽
07 (見本院卷第245至249頁)，是原告於112年11月13日具狀聲
08 明由被告許文杰等2人承受訴訟(見本院第235頁至237頁)，
09 並請求為辦理繼承登記之訴訟，核與前開規定相符，應予准
10 許。

11 四、本件除被告許清津、許錦楓、許勝凱於最後言詞辯論期日，
12 被告張金源、張明秋、許朝安、許傅秀丹、許武棟、許淑
13 華、許淑娟、廖玉堂、廖睦任、廖靜雯、許錦棟、張森洲、
14 許慶興、許清崧、許健忠曾於言詞辯論期日到場外，其餘被
15 告均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款
16 所列各款情事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：系爭885地號土地為兩所共有(除被告許呂甘、許
19 敏益、許敏冠、許敏玲、許芝庭、許芳榆、陳淑珠、許家
20 榮、許碧娥、許乃丹、許文強、許文局、許腰、許秀嬌、許
21 鳳珠、陳秀錦、張建國、張美惠、張美娟、張志峯、張志
22 偉、張黃麗昭、張景裕、張景鑫、張景凱、劉張庄、劉志
23 明、劉志輝、劉美玲、劉賴吟、劉志強、劉錕瀚、劉秀鳳、
24 劉錫文、劉翠玉、劉月嬌、劉麗寬、劉玉英、朱良行、黃朱
25 翠霞、陳朱春美、許慶榕、許慶昌、許李金珠、許肇閔、許
26 素慧、許禎晴、許寧婕、許揚、許欽宏、許嘉容、許文杰、
27 許志勳、許木林、江育任、陳江品、江素雲、李許謝榴、張
28 金源、張明秋、許清海、謝朝宗、謝朝和、周謝審、謝美
29 貞、劉謝美鳳、謝月員、江詹剪絨、許朝安、許天賜、許程
30 翔〈下稱許呂甘等71人〉；被告許吳玉準、許椿萱、許椿
31 銘、許素英、許素媚〈下稱許吳玉準等5人〉、許海清、許

01 心瑜、許健忠、許倉嘉外)，相鄰之886地號土地亦為兩造所
02 共有(除被告許錫佳、許忠義外)，各共有人應有部分詳如附
03 表一應有部分比例欄所示。其中系爭土地之原共有人許烏毛
04 於18年9月5日死亡，其繼承人為被告謝武雄、謝武吉、陳謝
05 寶貴、謝順子、謝寶秀、謝寶華(下稱謝武雄等6人)；許糶
06 於60年12月25日死亡，其繼承人為被告許堯熙、許崇熙、許
07 英熙、葉進、葉昌河、葉惠文、葉蘭芳、許琇珍、許傅秀
08 丹、許武棟、許錦棟、廖玉堂、廖捷守、廖睦任、廖靖雯、
09 許淑華、許淑娟、黃趙蓮華、黃博宥、黃明政、黃婉玲、黃
10 芳羚、黃麗滿、黃婉如、陳黃美麗、游黃美研、黃晶、黃美
11 清、張森洲、張志達、張秀瓊、張淑玲、張淑美、江黃金珠
12 (下稱許堯熙等34人)；許火生於00年0月0日死亡，其繼承
13 人為被告許錫佳、李許純蓮(下稱許錫佳等2人)；886地號之
14 原共有人許火炭於21年2月27日死亡，其繼承人為被告許呂
15 甘等71人；許海河於92年8月5日死亡，其繼承人為許吳玉準
16 等5人，因上開繼承人尚未辦理繼承登記，故有請求其等辦
17 理繼承登記之必要。系爭土地依法並無不能分割情事，且兩
18 造亦無不為分割之約定，且系爭土地如採原物平均分割予全
19 體共有人，則各共有人所得面積甚微且過於零碎，無法有效
20 利用，大幅減損經濟價值之虞，爰依民法第823條第1項前
21 段、第824條第2項第2款前段之規定，請求將系爭土地變價
22 分割等語。並聲明：如主文第1至8項所示。

23 二、被告方面：

24 (一)被告許傅秀丹、許武棟、許淑華、許淑娟、廖玉堂、廖靜
25 雯、廖睦任、許景棟共同陳述：同意變價分割，但原告未曾
26 於起訴前先與被告試行協議，即挾土地開發之動機，提起分
27 割訴訟之行為並不認同等語。

28 (二)被告許清津陳述：不同意變價分割。系爭土地上有門牌號碼
29 均為彰化縣○○鄉○○村○○路0段00號六戶住戶，886地號
30 土地上房屋約26年起造，885地號土地上房屋約65年間起
31 造，我有3間房子在那邊，附近土地種有果園，我平時住在

01 彰化縣芬園鄉，農作需要收成時我會回去住，我弟弟即被告
02 許清崧也會過去住；被告許健忠、許慶興偶而會回去老家
03 住，許慶興平常住在彰化、許健忠平常住臺中市。許投沒有
04 住在那邊，他在附近地號有家，會去系爭土地走動，另許雄
05 已於去年過世了，希望能保留建物；系爭2筆土地共有人不
06 同，臨路條件不同，不適合合併分割；沒有分割方案要提出
07 等語。

08 (三)被告許朝安、許錦楓、許健凱陳述：同意變價分割，系爭土
09 地上沒有我的房子，也沒有住在那邊等語。

10 (四)被告張金源、張明秋、張森洲、許健忠陳述：同意變價分割
11 等語。

12 (五)被告許慶興陳述：同意變價分割，但不認同原告低價購買土
13 地行為，不同意原告參與，我有住在那邊等語。

14 (六)被告許清崧陳述：不同意變價，我有住在那邊等語。

15 (七)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
16 陳述。

17 三、本院得心證之理由：

18 (一)原告主張885地號土地(除被告許呂甘等71人、許吳玉準等5
19 人、許海清、許心瑜、許健忠、許倉嘉外)、886地號土地
20 (除被告許錫佳、許忠義外)為兩造所共有，應有部分如附表
21 一所示，兩造無不分割之約定，復不能以協議定分割之方
22 法，業據其提出土地登記謄本、地籍圖謄本、地籍異動索
23 引、現況照片等為證，且為到庭之被告許清津、許錦楓、許
24 勝凱、張金源、張明秋、許朝安、許傅秀丹、許武棟、許淑
25 華、許淑娟、廖玉堂、廖睦任、廖靜雯、許錦棟、張森洲、
26 許慶興、許清崧、許健忠所不爭執，其餘被告未於言詞辯論
27 期日到場爭執，復未提出書狀以供本院斟酌，堪認原告之主
28 張為真實。

29 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
30 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
31 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地使用分區均

01 為山坡地保育區、使用地類別為丙種建築用地，並無因物之
02 使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之期限，
03 且原告既為系爭土地之共有人，本得隨時請求分割共有物，
04 原告因無意維持共有關係，而提出其分割方案訴請法院裁判
05 分割以求消滅共有狀態，實屬其請求分割權利行使與否之選
06 擇自由，又系爭土地現共有人已達142人，眾多共有人並未
07 就被繼承人所遺應有部分辦理繼承登記，原告顯然難以訴訟
08 以外之方式，利用其就系爭土地之應有部分或與其餘共有人
09 就系爭土地協議如何分割，是原告自得依法提起本件訴訟請
10 求分割共有物。故部分被告對原告低價購入系爭土地應有部
11 分後復提起分割共有物訴訟提出異議，並不可採。

12 (三)因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
13 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
14 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處
15 分行為，依上開法條規定，共有不動產之共有人中有人死亡
16 時，於其繼承人未為繼承登記或遺產管理人未辦理遺產管理
17 人登記以前，自不得分割共有物。準此，原告為分割共有
18 物，以訴訟經濟而一併請求未辦理繼承登記之原共有人許烏
19 毛之繼承人即被告謝武雄等6人；許糶之繼承人即被告許堯
20 熙等34人；許火生之繼承人即被告許錫佳等2人；886地號之
21 原共有人許火炭之繼承人即被告許呂甘等71人；許海河之繼
22 承人即被告許吳玉準等5人，均就其所遺系爭土地之應有部
23 分辦理繼承登記，應符合訴訟經濟之原則，且於法有據，應
24 予准許，爰判決如主文第1至6項所示。

25 (四)分割方法之酌定：

26 1.共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能
27 協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履
28 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以
29 原物分配於各共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有
30 物，以價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項第1
31 款前段、第2款前段定有明文。所謂各共有均受原物之分

01 配顯有困難，當依社會之一般之觀念定之，包含法律上之困
02 難(如法律上禁止細分)，以及事實上之困難(如共有人按其
03 應有部分分配獲分配之共有物極少，致難以利用)等情(最高
04 法院104年度台上字第1792號判決意旨參照)。又分割共有物
05 之訴，法院就其分割方法，固有依民法第824條第2項所定之
06 分配方法，命為適當分配之自由裁量權，不受任何共有人主
07 張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，故法院自應依共有
08 物之性質、價值及使用狀況，並斟酌各共有人之意願、利害
09 關係、共有物之價格、分割後之經濟效用及分得部分之利用
10 價值，符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而為
11 公平之分割。

12 2.經查，系爭土地上坐落門牌號碼均為彰化縣○○鄉○○村○
13 ○路0段00號未辦保存登記房屋並有其他未辦保存登記房
14 屋，其坐落情形如附圖(即彰化縣彰化地政事務所收件日期
15 文號111年2月14日彰土測字第333號土地複丈成果圖)所示，
16 其中885地號呈不規則形，其上有編號C2面積28.17平方公尺
17 之一層水泥磚造未辦保存登記建物(被告許清津所有)、D2面
18 積0.99平方公尺之一層水泥磚造未辦保存登記建物(被告許
19 倉閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱君、林妤軒、許秀碧共
20 有)、E面積98.15平方公尺之一層水泥磚造未辦保存登記建
21 物(被告許清津所有)、G2面積34.47平方公尺之一層水泥磚
22 造未辦保存登記建物(被告許慶興所有)；886地號土地略呈
23 梯形，地勢平坦，西臨大彰路2段，其上有編號A面積328.17
24 平方公尺之一層水泥磚造未辦保存登記建物(被告許健忠、
25 許慶興、許倉閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱君、林妤軒、
26 許秀碧共有)、B面積164.98平方公尺之一層水泥磚造未辦保
27 存登記建物(許清津、許投共有)、C1面積24.74平方公尺之
28 一層水泥磚造未辦保存登記建物(被告許清津所有)、D1面積
29 25.62平方公尺之一層水泥磚造未辦保存登記建物(被告許倉
30 閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱君、林妤軒、許秀碧共
31 有)、F面積101.65平方公尺之一層水泥磚造未辦保存登記建

01 物(被告許清津所有)、G1面積23.92平方公尺之一層水泥磚
02 造未辦保存登記建物(被告許慶興所有)、H面積10.60平方公
03 尺之一層水泥磚造未辦保存登記建物(被告許清津所有)【合
04 稱系爭建物】，有土地登記謄本、地籍圖謄本、現況示意
05 圖、附圖、前案勘驗筆錄等在卷可稽(見本院卷第53至75
06 頁、第119頁、前案卷二第401至403頁)。本院審酌系爭土地
07 上雖有前開系爭建物，既均為未辦保存登記房屋，在起造時
08 即不會在建築物坐落土地留設法定空地，且無其他證據證明
09 系爭土地上有法定空地的設置，是本件無需考量有無縣市主
10 管建築機關准予分割之證明文件。

11 3.查885地號土地為不規則型，地勢平坦，為袋地，須經由886
12 地號土地連接大彰路2段，只有一條約2米半之柏油私設道路
13 相通，僅有機車、行人可進出，汽車無法出入，沒有其他出
14 入口等情，有前案勘驗筆錄等在卷可稽，且經被告許清津陳
15 明在卷(見本院卷第421頁)。本院衡酌885土地並未鄰路而屬
16 袋地，需經由同段886地號土地始能對外通行至彰化縣芬園
17 鄉大彰路2段道路；886地號土地西臨彰化縣芬園鄉大彰路2
18 段道路等情，此觀附圖及現況使用照片即明(見本院卷第119
19 至131頁)，另885地號、886地號雖相鄰，但因僅部分共有人
20 相同，且本件審理期間，885地號、886地號均具有應有部分
21 之人，均未取得885地號、886地號土地應有部分過半數共有
22 人之同意，是本件無法合併分割，885地號、886地號土地，
23 仍應予分別分割。

24 4.被告許清津雖主張系爭土地上有其所有建物，並提供予被告
25 許清崧使用，另有其他共有人之房屋坐落該處且偶爾居住等
26 語，然查，系爭土地上僅有門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○
27 ○路0段00號未辦保存登記房屋、登記之納稅義務人為許輝
28 章、39年1月起課房屋稅，有彰化縣地方稅務局113年10月11
29 日彰稅房字第1136031217號函、房屋平面圖、房屋稅籍證明
30 書在卷可稽(見本院卷第399-403頁)，然系爭土地現況卻坐
31 落如附圖所示格局大小不一散落各處之系爭建物，顯與房屋

01 標示查丈紀錄之房屋平面圖不符；另參被告許清津於第一次
02 言詞辯論期日陳稱系爭土地上建物均為三合院，約36年起造
03 等語(見本院卷第385頁)，復於最後一次言詞辯論期日改
04 稱：886地號土地上房屋約26年起造，885地號土地上房屋約
05 65年間起造等語(見本院卷第421頁)，可見附圖所示建物多
06 數係未取得共有人同意下嗣後陸續建造，且已長達50、60年
07 之久，顯然超過財政部頒布之「固定資產耐用年數表」25年
08 耐用年數及彰化縣房屋耐用年數及折舊率標準表所訂最高折
09 舊年數46年，系爭建物係未辦保存登記之建物，已有安全疑
10 慮，即屬老舊之違章建築，在層級化財產權保障中仍應評價
11 為較低度之保障；再觀諸原告系爭土地上系爭建物現況照片
12 (見本院卷第119-130頁)，部分房屋之水泥、磚瓦多處已斑
13 駁剝落、信箱破損不堪，部分房屋僅做倉庫使用，部分則為
14 廢棄建物，且被告許清津於本院詢問系爭建物是否還有人居
15 住時陳稱：我平時住芬園，僅農作需要收成時需要時回去，
16 許慶興平常住彰化、許健忠平常住臺中，他們偶而會回去老
17 家住等語(見本院卷第428頁)，可見被告許清津所提及之共
18 有人均非以永久居住的意思住於該處，且未提及其他共有人
19 居住於系爭建物或利用系爭土地；被告許清崧雖曾主張其目
20 前住於該處，然被告許清津於言詞辯論時原稱：我弟弟即被
21 告許清崧也會過去住，但我沒有租給他，後又改稱現在出租
22 予許清崧，出生就住在那邊等語(見本院卷第428頁)，其前
23 後雖說詞不一，但可知許清崧並非系爭建物之所有人或事實
24 上處分權人，而系爭建物其他使用人被告許倉閣、許倉嘉、
25 許庄、許幼、林昱君、林妤軒、許秀碧、許慶興、許健忠均
26 未於最後言詞辯論期日到場，本院無從詢問釐清上開被告實
27 際居住情形，且迨至本件言詞辯論終結前，均未提出原物分
28 割方案。

- 29 5. 法院斟酌分割方案時，對於各共有人在分割前之使用狀況，
30 固應加以考量，然共有物如依共有人之使用現狀分割，顯失
31 公平或不合經濟效益者，法院即不受拘束。考量885地號、8

01 86地號土地上之系爭建物皆屬未辦保存登記之建物，因面積
02 大小、坐落位置、方位均不相同，如欲以保留建物之方式原
03 物分割，除所分割之土地面積過小無法利用，且885地號土
04 地之共有人均需面臨分配到土地與鄰地間處理通行權之法律
05 問題，且分割後之各土地恐將更為畸零、細碎，反而不利系
06 爭土地之利用，亦不符合經濟效益，且可能因土地寬度或深
07 度不足而成為畸零地，反而不利系爭土地之利用，堪信有受
08 原物分配之事實上困難。另若將885地號原物分配予兩造(除
09 被告許呂甘等71人、許吳玉準等5人、許海清、許心瑜、許
10 健忠、許倉嘉外)；886地號原物分配予兩造(除被告許錫
11 佳、許忠義外)之其中一人或數人維持共有，則受原物分配
12 者依民法第824條第3項之規定，對於未受分配或不能按其應
13 有部分受分配之共有人，應予金錢補償，然分配之共有人未
14 必有資力以金錢補償他方，故兼採分割及金錢補償之分割方
15 式，恐將另生事端，亦非妥適。考量系爭土地面積共有人數
16 眾多，應有部分相對狹小之情況下，如再予以細分，就分得
17 土地恐難為通常之使用，無法維護系爭土地合理利用之經濟
18 效益。本院審酌885地號、886地號土地均有原物分配有事實
19 上之困難，復無其他共有人提出原物分割之方案，參酌兩造
20 陳述、使用現況、均無他共有人提出原物分割方案，即使系
21 爭建物所有人或使用人因本案分割結果而遷移現居，對其等
22 居住權或財產權應不至於太大影響或困難，認變價分割系爭
23 土地，較為妥適、公平。又變價分割係以變價拍賣之方式分
24 割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，於自由市
25 場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，將使系爭土地
26 之市場價值極大化，一方面使兩造均有機會參加競標而取得
27 系爭土地，或可於程序中依相同條件優先承買；而未能取得
28 系爭土地之一方，亦能以競標之價格而獲得拍賣中最高價金
29 計算之金錢補償，實際上較能平衡兩造之權利義務等情，及
30 系爭土地之性質、使用狀況、經濟效用、兩造意願並兼顧全
31 體共有人之利益等一切情狀後，認系爭土地應予變賣，所得

01 價金按附表二、三所示兩造之變賣分割價金取得比例分配於
02 各共有人之分割方法，較貼近系爭土地之性質及價值、經濟
03 效用，俾符合公平經濟原則，並促進物之利用。

04 (五)本院綜合前情，認系爭土地之分割方法，應分別以變價分割
05 較符合全體共有人利益及發揮系爭土地之經濟效用，其所得
06 價金再按附表二、三所示變賣分割價金取得比例分配予各該
07 共有人，爰判決如主文第7、8項所示。

08 四、共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有
09 權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
10 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
11 質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共
12 有物分割訴訟。三權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項
13 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
14 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1、2、3
15 項分別定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所分得部分，
16 祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規
17 定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦
18 無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足。查系爭
19 土地原共有人李志堅曾以其所有885地號土地應有部分240分
20 之25、886地號土地應有部分2520分之40設定抵押權予被告
21 康聰賢，嗣李志堅於108年3月27日將885地號土地應有部分2
22 40分之25、886地號土地應有部分2520分之40以買賣原因移
23 轉予被告康聰賢，被告康聰賢並於109年10月7日將885地號
24 土地應有部分2400分之15、886地號土地應有部分5040分之4
25 0以贈與原因移轉予原告，此有土地登記謄本、地籍異動索
26 引等資料在卷可稽(見本院卷第91至101頁)，且被告康聰賢
27 亦未到場或以書狀表示意見，是依前揭規定，被告康聰賢之
28 抵押權在分割後均應移存於原告、被告康聰賢分得之部分，
29 但本件因係採變價分割，抵押權人就抵押人所受分配之價
30 金，得依民法第881條第1項、第2項之規定行使權利，附此
31 敘明。

01 五、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
02 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
03 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
04 院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本
05 件訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決
06 如主文第7項所示。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

09 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
10 但書、第2項。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 31 日

12 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭

13 法 官 范嘉紋

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀(須
16 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

18 書記官 趙世明

19 附表一：

20

編號	共有人	土地坐落		訴訟費用負擔比例	備註
		彰化縣芬園鄉彰崙段			
		885地號	886地號		
		應有部分	應有部分		
1	許烏毛之繼承人即謝武雄、謝武吉、陳謝寶貴、謝順子、謝寶秀、謝寶華	共同共有 8/240	共同共有 56/2520	連帶負擔 284/10000	未辦理繼承登記
2	許糶之繼承人即許堯熙、許崇熙、許英熙、葉進、葉昌河、葉惠文、葉蘭	共同共有 1/36	共同共有 1/18	連帶負擔 400/10000	未辦理繼承登記

	芳、許琇珍、許傅秀丹、許武棟、許錦棟、廖玉堂、廖捷守、廖睦任、廖靖雯、許淑華、許淑娟、黃趙蓮華、黃博宥、黃明政、黃婉玲、黃芳羚、黃麗滿、黃婉如、陳黃美麗、游黃美研、黃晶、黃美清、張森洲、張志達、張秀瓊、張淑玲、張淑美、江黃金珠				
3	許火生之繼承人即許錫佳、李許純蓮	共同共有 5/450	共同共有 93/12600	連帶負擔 95/10000	未辦理繼承登記
4	許錫佳	5/450	0	62/10000	
5	許投	8/720	56/7560	95/10000	
6	許忠義	1/90	0	62/10000	
7	許雄之繼承人許倉閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱君、林好軒、許秀碧	共同共有 7/90	共同共有 7/135	連帶負擔 663/10000	未辦理繼承登記
8	許慶興	1068/3456	910/5040	2523/10000	
9	許林玉娥	8/720	56/7560	95/10000	
10	許清津	534/3456	288/2520	1368/10000	
11	許清崧	534/3456	287/2520	1366/10000	
12	許錦楓	1/48	1/144	147/10000	
13	許淑屏	1/32	1/96	221/10000	
14	康聰賢	235/2400	40/5040	582/10000	
15	林兆啟	15/2400	40/5040	70/10000	
16	許勝凱	1/32	1/96	221/10000	

17	許火炭之繼承人即 許呂甘、許敏益、 許敏冠、許敏玲、 許芝庭、許芳榆、 陳淑珠、許家榮、 許碧娥、許乃丹、 許文強、許文局、 許腰、許秀嬌、許 鳳珠、陳秀錦、張 建國、張美惠、張 美娟、張志峯、張 志偉、張黃麗昭、 張景裕、張景鑫、 張景凱、劉張庄、 劉志明、劉志輝、 劉美玲、劉賴吟、 劉志強、劉錕瀚、 劉秀鳳、劉錫文、 劉翠玉、劉月嬌、 劉麗寬、劉玉英、 朱良行、黃朱翠 霞、陳朱春美、許 慶榕、許慶昌、許 李金珠、許肇閔、 許素慧、許禎晴、 許寧婕、許揚、許 欽宏、許嘉容、許 文杰、許志勳、許 木林、江育任、陳 江品、江素雲、李 許謝榴、張金源、 張明秋、許清海、 謝朝宗、謝朝和、 周謝審、謝美貞、 劉謝美鳳、謝月 員、江詹剪絨、許	0	公司共有 420/2520	連帶負擔 736/10000	未辦理繼 承登記
----	--	---	------------------	-------------------	-------------

(續上頁)

01

	朝安、許天賜、許程翔				
18	許海河之繼承人即許吳玉準、許椿萱、許椿銘、許素英、許素媚	0	共同共有 4/252	連帶負擔 70/10000	未辦理繼承登記
19	許海清	0	4/252	70/10000	
20	許心瑜	0	4/252	70/10000	
21	許健忠	0	1/6	735/10000	
22	許倉嘉	0	187/12600	65/10000	

02

附表二：885地號土地

03

編號	共有人	變價分割價金取得比例
1	許烏毛之繼承人即謝武雄、謝武吉、陳謝寶貴、謝順子、謝寶秀、謝寶華	共同共有 8/240
2	許糶之繼承人即許堯熙、許崇熙、許英熙、葉進、葉昌河、葉惠文、葉蘭芳、許琇珍、許傅秀丹、許武棟、許錦棟、廖玉堂、廖捷守、廖睦任、廖靖雯、許淑華、許淑娟、黃趙蓮華、黃博宥、黃明政、黃婉玲、黃芳羚、黃麗滿、黃婉如、陳黃美麗、游黃美	共同共有 1/36

(續上頁)

01

	研、黃晶、黃美清、張森洲、張志達、張秀瓊、張淑玲、張淑美、江黃金珠	
3	許火生之繼承人即許錫佳、李許純蓮	共同共有 5/450
4	許錫佳	5/450
5	許投	8/720
6	許忠義	1/90
7	許雄之繼承人許倉閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱君、林好軒、許秀碧	共同共有 7/90
8	許慶興	1068/3456
9	許林玉娥	8/720
10	許清津	534/3456
11	許清崧	534/3456
12	許錦楓	1/48
13	許淑屏	1/32
14	康聰賢	235/2400
15	林兆啟	15/2400
16	許勝凱	1/32

02

附表三：886地號土地

03

編號	共有人	變價分割價金取得比例
----	-----	------------

1	許烏毛之繼承人即謝武雄、謝武吉、陳謝寶貴、謝順子、謝寶秀、謝寶華	共同共有 56/2520
2	許糶之繼承人即許堯熙、許崇熙、許英熙、葉進、葉昌河、葉惠文、葉蘭芳、許琇珍、許傅秀丹、許武棟、許錦棟、廖玉堂、廖捷守、廖睦任、廖靖雯、許淑華、許淑娟、黃趙蓮華、黃博宥、黃明政、黃婉玲、黃芳羚、黃麗滿、黃婉如、陳黃美麗、游黃美研、黃晶、黃美清、張森洲、張志達、張秀瓊、張淑玲、張淑美、江黃金珠	共同共有 1/18
3	許火生之繼承人即許錫佳、李許純蓮	共同共有 93/12600
4	許投	56/7560
5	許雄之繼承人許倉閣、許倉嘉、許庄、許幼、林昱	共同共有 7/135

	君、林好軒、許秀碧	
6	許慶興	910/5040
7	許林玉娥	56/7560
8	許清津	288/2520
9	許清崧	287/2520
10	許錦楓	1/144
11	許淑屏	1/96
12	康聰賢	40/5040
13	林兆啟	40/5040
14	許勝凱	1/96
15	許火炭之繼承人即 許呂甘、許敏益、 許敏冠、許敏玲、 許芝庭、許芳榆、 陳淑珠、許家榮、 許碧娥、許乃丹、 許文強、許文局、 許腰、許秀嬌、許 鳳珠、陳秀錦、張 建國、張美惠、張 美娟、張志峯、張 志偉、張黃麗昭、 張景裕、張景鑫、 張景凱、劉張庄、 劉志明、劉志輝、 劉美玲、劉賴吟、 劉志強、劉錕瀚、	共同共有 420/2520

	劉秀鳳、劉錫文、 劉翠玉、劉月嬌、 劉麗寬、劉玉英、 朱良行、黃朱翠 霞、陳朱春美、許 慶榕、許慶昌、許 李金珠、許肇閔、 許素慧、許禎晴、 許寧婕、許揚、許 欽宏、許嘉容、許 文杰、許志勳、許 木林、江育任、陳 江品、江素雲、李 許謝榴、張金源、 張明秋、許清海、 謝朝宗、謝朝和、 周謝審、謝美貞、 劉謝美鳳、謝月 員、江詹剪絨、許 朝安、許天賜、許 程翔	
16	許海河之繼承人即 許吳玉準、許椿 萱、許椿銘、許素 英、許素媚	共同共有 4/252
17	許海清	4/252
18	許心瑜	4/252
19	許健忠	1/6
20	許倉嘉	187/12600

- 01 附圖：彰化縣彰化地政事務所收件日期文號111年2月14日彰土測
- 02 字第333號土地複丈成果圖