

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

110年度員簡字第326號

原告 賴鈺程

訴訟代理人 白裕棋律師

複代理人 劉雅榛律師

被告 鈺程建設開發有限公司

法定代理人 吳珮而

被告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基

訴訟代理人 李曉玫

複代理人 傅武郎

被告 施江雄

施煙勝

施峰鋒

施大鵬

施俊男

施俊鴻

施美慧

01 0000000000000000
02 受告知人 中租迪和股份有限公司
03 0000000000000000

04 法定代理人 陳鳳龍

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年8月19日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 兩造共有如附表一所示土地，其分割方法為如附圖即彰化縣溪湖
09 地政事務所民國一一〇年九月十四日溪地二字第一一〇〇〇〇四
10 六五〇號函所附收件日期：民國一一〇年九月八日、文號：溪測
11 土字第一二二〇號土地複丈成果圖及附表三擬分配人、分配位置
12 及面積所示方式分割。

13 被告鈺程建設開發有限公司應分別補償原告新臺幣伍拾參萬陸仟
14 伍佰肆拾陸元、被告財政部國有財產署新臺幣捌拾捌萬柒仟參佰
15 零伍元。

16 訴訟費用由原告負擔。

17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按國有財產撥給各地國家機關使用者，名義上雖仍為國有，
20 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，
21 向准由管領機關起訴或應訴（參照最高法院51年台上字第26
22 80號判例意旨），惟此僅為訴訟上之便利，承認管領機關有
23 當事人能力，實體法上之權利義務，仍應歸屬於國家。查中
24 華民國為坐落彰化縣〇〇鄉〇〇段000地號土地（如附表一
25 所示，下稱系爭土地）之分別共有人之一，應有部分如附表
26 二所示，管理者為財政部國有財產署，有系爭土地登記第一
27 類謄本可稽，參酌前揭說明，財政部國有財產署有訴訟能
28 力，原告列該署為被告，核無不合，先予敘明。

29 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
30 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明
31 文。前開規定於簡易訴訟程序仍適用之，此參同法第436條

第2項規定自明。查本件原告訴請分割系爭土地，並請求准予分割如起訴狀所附分割圖所示。嗣陸續變更聲明，最後於民國111年8月19日言詞辯論期日以言詞當庭變更聲明請求兩造共有系爭土地，請准分割如附圖即彰化縣溪湖地政事務所110年9月14日溪地二字第1100004650號函所附收件日期：110年9月8日、文號：溪測土字第1220號土地複丈成果圖（下稱附圖）及附表三所示方法分割，並依主文第2項所示方式予以補償。本件原告訴之聲明雖經變更，然僅屬分割方法之變更，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案聲明之拘束，是前揭原告之聲明縱有更易，訴訟標的仍為共有物之分割，應認屬補充或更正法律上之陳述。

三、被告施大鵬、施俊男、施俊鴻、施美慧經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核其等均無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附表二所示，兩造無不分割之約定，而依其使用目的復無不能分割之情形，茲因無法協議分割，爰依民法第823條、第824條之規定，求為判命如主文所示之判決等語。

二、被告部分：

(一)被告鈺程建設開發有限公司、財政部國有財產署陳述略以：同意原告分割方案，亦同意由被告鈺程建設開發有限公司全部補償。

(二)被告施江雄、施煙勝、施峰聶陳述略以：同意分割，但要按伊等應有部分分配給伊等。

(三)被告施大鵬、施俊男、施俊鴻、施美慧未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(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，不在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張系爭土地

01 為兩造所共有，各應有部分如附表二所示，兩造間就系爭土
02 地無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割情形，並
03 於起訴前無法協議分割等情，業據其提出系爭土地之土地登
04 記第三類謄本（地號全部）、地籍圖謄本、埔鹽鄉都市計畫
05 土地使用分區（或公共設施用地）證明書等件為證，且為被
06 告所不爭執，堪信原告之主張為真實。是原告本於系爭土地
07 之共有人地位訴請裁判分割，即屬有據。

08 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法
09 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
10 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
11 一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯
12 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
13 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
14 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
15 有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按
16 其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，
17 因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維
18 持共有。民法第824條第1項至第4項分別定有明文。又裁判
19 分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌
20 當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共
21 有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分
22 配（最高法院89年度台上字第724號、93年度台上字第1797
23 號判決意旨可資參照）。經查：

24 1.系爭土地使用分區編定為住宅區，面積3,808平方公尺，地
25 形呈不規則形狀，南側與兩造（除被告財政部國有財產署
26 外）所共有之同段680-1地號土地相毗鄰，可經由同段680-1
27 地號土地連接彰化縣埔鹽鄉員鹿路2段117巷對外聯通，其餘
28 三側則與鄰地相鄰，且土地上有彰化縣溪湖地政事務所110
29 年9月14日溪地二字第1100004650號函所附收件日期：110年
30 7月6日、文號：溪測土字第866號土地複丈成果圖（下稱現
31 況圖）所示編號A、B、C、D地上物所占用，而上開編號

01 A建物為被告施江雄、施煙勝、施峰鋒、施大鵬、施俊男、
02 施俊鴻、施美慧所有，編號B平房為被告施峰鋒所有，編號
03 C 鴿舍為被告施煙勝所有，編號D車庫為被告施江雄所有等
04 情，業經本院於110年9月8日會同原告及被告財政部國有財
05 產署、施江雄、施煙勝、施峰鋒及彰化縣溪湖地政事務所人
06 員履勘現場查明屬實，有本院勘驗筆錄、現況圖及現場照片
07 在卷可佐，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

08 2.本件原告主張如附圖及附表三所示方案分割，大致符合各共
09 有人現占有使用情形，各共有人所分得之土地均得利用同段
10 680-1地號土地連接彰化縣埔鹽鄉員鹿路2段117巷對外聯通
11 通，並無成為袋地之虞，且分割後之各筆土地大致完整，各
12 共有人得加以規劃使用，而被告鈺程建設開發有限公司、財
13 政部國有財產署亦同意此分割方案，而被告施江雄、施煙
14 勝、施峰鋒表示要按伊等應有部分分配給伊等，另原告復提
15 出被告施大鵬、施俊男、施俊鴻、施美慧出具之同意書表示
16 同意分割後分配位置在如起訴狀所附分割圖所示編號B部分
17 （即附圖所示編號B部分），有上開同意書在卷可參，是本
18 院審酌各共有人之意願、各共有人分得各宗土地形狀及位
19 置，並衡以系爭土地使用現況，如使建物共有人同有土地所
20 有權，將其等所有建物坐落之土地分歸該共有人，使房屋土
21 地所有權歸於同一人，有助於建物及土地價值之最大利用，
22 堪認為最有利於全體共有人，故認將系爭土地分割如原告所
23 主張之分割方案應為適當公允。至兩造因此產生所取得之土
24 地價格不同，則以價金補償之方式，詳如下述。

25 3.本院綜合審酌系爭土地使用現狀、各共有人之意願、相互間
26 利害關係、就分割土地可能利用之經濟價值、公共利益之維
27 持及共有人應有部分之比例等因素，認為本件原告所主張之
28 分割方案，與土地之使用現狀無違，尚無降低土地之經濟及
29 利用價值，難為通常使用之虞，應屬妥適而可採，爰就系爭
30 土地分割方法諭知如主文第1項所示。

31 4.又按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其

01 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項亦
02 有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，
03 係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各
04 共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以
05 金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均
06 為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額
07 對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分
08 之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有
09 部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決參
10 照）。查依附圖及附表三所示方案分割結果，各共有人分得
11 之土地面積及其實際價值，與其按應有部分就系爭土地之面
12 積及總價值所應分配之價值，並不相符，自應依民法第824
13 條第3項之規定，互為補償，始符公允。而為使補償關係單
14 純，原告及被告財政部國有財產署、鈺程建設開發有限公司
15 均同意僅由被告鈺程建設開發有限公司補償原告及被告財政
16 部國有財產署，本院當尊重渠等之意願，是本件應僅由被告
17 鈺程建設開發有限公司補償未分得土地之原告及被告財政部
18 國有財產署。至於補償之價金，經本院囑託石亦隆不動產估
19 價師事務所鑑定，鑑定人於進行現場勘估後，將勘估標的進
20 行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況
21 及勘估標的依最有效使用情況下，及該所估價師專業意見分
22 析後，選定以比較法及土地開發分析法為本案估價方法，據
23 以計算分割後如附圖所示編號A、C部分土地單價為每平方
24 公尺新臺幣（下同）19,258元，如附圖所示編號A、C部分
25 土地價值為66,902,292元；分割後如附圖所示編號B部分土
26 地單價為每平方公尺19,423元，如附圖所示編號B土地價值
27 為6,487,282元，則依兩造分配價值與原持分價值之差額，
28 認為被告鈺程建設開發有限公司應分別補償原告536,546
29 元、被告財政部國有財產署887,305元，有石亦隆不動產估
30 價師事務所110年12月29日隆彰訟字第1101105號函及檢送估
31 價報告書（估價報告書外放）在卷可稽，且原告及被告鈺程

建設開發有限公司、財政部國有財產署亦同意以該估價報告鑑價結果找補，堪認該估價報告書針對分割後各筆土地單價之鑑定結果可資採憑，對各共有人亦屬公平，爰判決如主文第2項所示。

四、再按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權。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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。經查，被告鈺程建設開發有限公司就系爭土地應有部分之所有權，前已經設定抵押權給受告知人中租迪和股份有限公司，此有卷附系爭土地之土地登記謄本可參。而中租迪和股份有限公司經本院告知訴訟後，並未參加訴訟，揆諸上揭規定，受告知訴訟人中租迪和股份有限公司於本件分割共有物判決系爭土地分割，其抵押權的效力，應僅移存於被告鈺程建設開發有限公司所分得如附圖所示編號A、C部分土地，附此指明。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及證據資料，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論述之必要，附此敘明。

六、末按因共有物分割之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。又按定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，是則，分割共有物之訴，既係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，係合兩造之固有必要共同訴訟，原、被告之間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然，且兩造所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題。是本件訴訟費用本應由兩造按系爭土地分割前應有部分比例負擔，較為公允，惟因原告已於本院

111年8月19日言詞辯論期日當庭同意由其負擔全部訴訟費用，本院爰依其請求判決如主文第3項所示。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第81條第2款。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
臺灣彰化地方法院員林簡易庭
法 官 楊鑫忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須按對造人數附繕本）。

中 華 民 國 111 年 9 月 16 日
書記官 張清秀

附表一：土地明細

編號	土地坐落	面積(m ²)	地目	土地使用分區
1	彰化縣○○鄉○○段000地號	3,808	建	住宅區

附表二：系爭土地共有人應有部分

編號	共有人	應有部分比例
1	施江雄	1140分之20
2	施煙勝	3420分之20
3	施峰鋒	3420分之80
4	施大鵬	1140分之20
5	施俊男	3420分之10
6	施俊鴻	3420分之10
7	施美慧	1140分之20
8	中華民國 (管理人：財政部國有財產署)	35397分之428
9	鈺程建設開發有限公司	141588分之126421

(續上頁)

01

10	賴鈺程	3420分之25
----	-----	----------

02

附表三：分割後土地位置、面積配置表

03

編號	擬分配人	分配位置 (附圖編號)	分配後應有 部分比例	面積 (m ²)
1	鈺程建設開發有限公司	A	1分之1	3428
2	施江雄	B	30分之6	334
	施煙勝		30分之2	
	施峰鋒		30分之8	
	施大鵬		30分之6	
	施俊男		30分之1	
	施俊鴻		30分之1	
	施美慧		30分之6	
3	鈺程建設開發有限公司	C	1分之1	46