

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

110年度員簡字第51號

原告 黃千瑋

訴訟代理人 許博堯律師

複代理人 戴連宏律師

李宗炎律師

被告 張金源(即張添財之繼承人)

張金城(即張添財之繼承人)

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 張添益

張錫榮

張淑芬(即張德聰之繼承人)

張朝雄(即張德聰之繼承人)

張志勇(即張德聰之繼承人)

江安本

江邱雪霞

黃邱秀霞

01 邱雪娥  
02 陳邱秀美  
03 0000000000000000  
04 0000000000000000  
05 邱裕盛  
06 0000000000000000  
07 邱義諺  
08 0000000000000000  
09 邱賴妙 住○○市○○區○○里○○00○○號  
10 邱蕭雪嬌 住○○市○區○○街00號0樓之0  
11 0000000000000000  
12 兼上8人共同  
13 訴訟代理人 邱炳輝  
14 被 告 陳林秋月  
15 張見輔（即張見誦之繼承人）  
16 0000000000000000  
17 張中明  
18 張再昌  
19 0000000000000000  
20 張忠昇  
21 張鳳  
22 張秀英  
23 徐采琳  
24 邱勇德  
25 邱勇鐘  
26 邱優莉  
27 0000000000000000  
28 邱勇傑  
29 邱利昌  
30 0000000000000000  
31 邱蘭晴

|    |                  |                                           |
|----|------------------|-------------------------------------------|
| 01 | 0000000000000000 |                                           |
| 02 | 0000000000000000 |                                           |
| 03 |                  | 李以嫻                                       |
| 04 | 0000000000000000 |                                           |
| 05 | 0000000000000000 |                                           |
| 06 |                  | 林松輝                                       |
| 07 | 0000000000000000 |                                           |
| 08 |                  | 李秋蓉      原住747.W Camino Real Ave.CArcadia |
| 09 | 0000000000000000 |                                           |
| 10 | 0000000000000000 |                                           |
| 11 | 0000000000000000 |                                           |
| 12 | 0000000000000000 |                                           |
| 13 |                  | 李松曄                                       |
| 14 |                  | 張長安                                       |
| 15 |                  | 張長成                                       |
| 16 |                  | 張中和                                       |
| 17 | 0000000000000000 |                                           |
| 18 |                  | 涂美娟                                       |
| 19 | 兼上2人共同           |                                           |
| 20 | 訴訟代理人            | 張見認                                       |
| 21 | 被            告   | 張慶堂                                       |
| 22 |                  | 張慶鈴                                       |
| 23 |                  | 張慶利                                       |
| 24 |                  | 張慶裕                                       |
| 25 |                  | 張雪                                        |
| 26 |                  | 張碧鶴                                       |
| 27 |                  | 黃偉倫（兼邱義愷之承當訴訟人）                           |
| 28 | 0000000000000000 |                                           |
| 29 |                  | 瑞明開發建設有限公司                                |
| 30 | 0000000000000000 |                                           |
| 31 | 兼法定代理            |                                           |

01 人 黃瑞明  
02 被 告 江昌諭

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 江怡儒

07 江明璐

08 張俊賢

09 陳淑芳

10 賴建元（即賴銘章之承受訴訟人）

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 陳世崇

14 陳玉仙

15 陳俞姝

16 陳玉君

17 寶聯國際貿易股份有限公司

18 0000000000000000

19 法定代理人 蔡麗卿

20 訴訟代理人 鍾傑名律師

21 被 告 蕭漢傑

22 蕭翰英

23 0000000000000000

24 黃士韋（即邱素娟、高強納森李、邱莉莉、邱錫儀

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 陳淑敏（即陳邱麗華之承受訴訟人）

28 0000000000000000

29 陳振國（即陳邱麗華之承受訴訟人）

30 0000000000000000

31 陳富國（即陳邱麗華之承受訴訟人）

參 加 人 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳嘉賢

訴訟代理人 劉漢城

受告知人 王百源

潘奇寧

賴寶爵

許雅詔

吳東陽

林俊揚

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年10月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

#### 主 文

一、被告張淑芬、張朝雄、張志勇應就被繼承人張德聰所遺坐落  
彰化縣○○市○○段000地號土地之應有部分2880分之59辦  
理繼承登記。

二、被告陳淑敏、陳振國、陳富國應就被繼承人陳邱麗華所遺坐  
落彰化縣○○市○○段000地號土地之應有部分5616分之110  
辦理繼承登記。

三、兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號土地，其分割方  
法為如彰化縣員林地政事務所民國111年9月16日員土測字第  
164200號土地複丈成果圖及附表二擬分配人、分配位置及面  
積所示方式分割，並按附表三所示給付補償金額。

四、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。

五、參加訴訟費用新臺幣1000元由參加人負擔。

#### 事實及理由

##### 壹、程序方面：

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，  
實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，

01 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  
02 80號判決意旨），惟此僅為訴訟上之便利，承認管領機關有  
03 當事人能力，實體法上之權利義務，仍應歸屬於國家。查中  
04 華民國為坐落彰化縣○○市○○段000地號土地（面積1199.  
05 97平方公尺，下稱系爭土地）之分別共有人之一，應有部分  
06 如附表一所示，管理者為財政部國有財產署，有土地登記第  
07 一類謄本可稽，參酌前揭說明，財政部國有財產署有訴訟能  
08 力，原告列財政部國有財產署為被告，核無不合，先予敘  
09 明。

10 二、被告賴銘章於起訴後之民國109年7月25日死亡，其繼承人為  
11 被告陳淑芳、訴外人賴雯瑛、賴建元、賴珮瑜（下稱陳淑芳  
12 等4人），均未拋棄繼承，有繼承系統表、戶籍謄本、家事  
13 事件公告查詢結果為據（見本院卷二第125至137頁），原告  
14 依民事訴訟法第168條、第175條規定具狀聲明由陳淑芳等4  
15 人承受訴訟（見本院卷二第363至第367頁），經核無不合。  
16 而被告陳邱麗華於起訴後之111年12月3日死亡，其繼承人為  
17 陳淑敏、陳振國、陳富國（下稱陳淑敏等3人），均未拋棄  
18 繼承，有繼承系統表、戶籍謄本、家事事件（全部）公告查  
19 詢結果為據（見本院卷十第303至315頁），原告依民事訴訟  
20 法第168條、第175條規定具狀聲明由陳淑敏等3人承受訴訟  
21 （見本院卷十第299至301頁），經核無不合，並經本院將聲  
22 明承受訴訟狀繕本送上開承受訴訟人，命其等承受訴訟並續  
23 行訴訟。又陳淑芳等4人已將賴銘章所有之系爭土地應有部  
24 分辦妥繼承登記予賴建元，故賴雯瑛、賴珮瑜已非系爭土地  
25 之共有人，而與分割共有物之訴訟標的無關，是原告具狀撤  
26 回賴雯瑛、賴珮瑜部分（賴雯瑛、賴珮瑜未曾到庭而為本案  
27 言詞辯論），亦屬合法，均應予准許。

28 三、被告江明璐於訴訟繫屬中已成年，依法已取得訴訟能力，應  
29 由本人承受訴訟，因兩造迄未聲明由被告江明璐本人承受訴  
30 訟，爰由本院依職權裁定命被告江明璐應由本人承受訴訟，  
31 續行本件訴訟程序。

01 四、本件訴訟繫屬中，原為被告之邱義愷將其應有部分移轉予被  
02 告黃偉倫；原為被告之邱素娟、高強納森李、邱莉莉、邱錫  
03 儀將其應有部分移轉予第三人黃士韋，並均辦妥移轉登記，  
04 而由黃偉倫於110年2月26日、黃士韋於110年2月26日及110  
05 年10月6日具狀聲請承當訴訟（見本院卷四第279至281頁、  
06 第303至305頁、本院卷七第133至135頁），且經原告及邱義  
07 愷、邱素娟、高強納森李、邱莉莉、邱錫儀同意（見本院卷  
08 四第359頁、第523頁至533頁、本院卷七第263頁、第431至4  
09 35頁），依民事訴訟法第254條第1項、第2項前段規定，尚  
10 無不符，自應准許黃偉倫代邱義愷，及黃士韋代邱素娟、高  
11 強納森李、邱莉莉、邱錫儀承當訴訟，而原被告邱義愷、邱  
12 素娟、高強納森李、邱莉莉、邱錫儀則脫離本件訴訟。

13 五、被告寶聯國際貿易股份有限公司（信託委託人林俊揚，下稱  
14 寶聯公司）就系爭土地之應有部分1440分之420，業於本件  
15 訴訟繫屬中，以買賣為原因，於111年7月14日將其應有部分  
16 移轉予訴外人即受告知人王百源，並辦妥移轉登記，有土地  
17 登記第一類謄本可稽（見本院卷十第285頁），惟未依民事  
18 訴訟法第254條第2項規定完成承當訴訟之法定程序，無從認  
19 定為承當訴訟人，基於當事人恆定之原則，對於本件當事人  
20 適格並不生影響，原訴訟繫屬之被告寶聯公司仍就原有應有  
21 部分享有訴訟實施權，然關於本院判命分割共有物之效力，  
22 依民事訴訟法第401條第1項之規定，應及於本件訴訟繫屬後  
23 繼受系爭土地應有部分之人即王百源。

24 六、系爭土地登記有抵押權人潘奇寧、吳信興、賴寶爵、許雅  
25 詔、瑞明開發建設有限公司、永豐商業銀行股份有限公司、  
26 吳東陽、林俊揚（原抵押權人李志成於109年間將抵押權讓  
27 與林俊揚，並於109年12月7日辦理讓與登記完畢），則本件  
28 原告請求判決分割系爭土地，對於上開抵押權人自有法律上  
29 之利害關係，爰對渠等為訴訟告知，嗣經永豐商業銀行股份  
30 有限公司具狀聲明參加訴訟（見本院卷三第233頁），於法  
31 並無不合，應予准許，而吳信興已於原告起訴前之109年2月

01 9日死亡，其他受訴訟告知人則未聲明參加本件訴訟。另瑞  
02 明開發建設有限公司之抵押權設定於本件言詞辯論終結前已  
03 塗銷登記。

04 七、本件除被告財政部國有財產署、邱炳輝、江邱雪霞、黃邱秀  
05 霞、邱雪娥、陳邱秀美、邱裕盛、邱義諺、邱賴妙、邱蕭雪  
06 嬌、張見輔、張見認、張中和、涂美娟、賴建元、寶聯公司  
07 到庭外，其餘被告均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到  
08 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲  
09 請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：系爭土地為原告與附表一所示登記名義人共有，  
12 應有部分如附表一所示，然原共有人張德聰、陳邱麗華已死  
13 亡，死亡日期如附表一所示，其等繼承人分別如附表一編號  
14 A、B欄所載，惟尚未辦理繼承登記。又系爭土地無法令限  
15 制不能分割之情事，亦無因物之使用目的不能分割之情形，  
16 兩造復無不分割之約定，茲因無法協議分割，且系爭土地面  
17 積為1199.97平方公尺，共有人高達數十人，且地形並非方  
18 正，顯無原物分割之可能。為此請求附表一編號A、B欄被  
19 告辦理繼承登記，併依民法第823條第1項、第824條第2項第  
20 2款之規定，請求將系爭土地予以變價分割，所得價金按兩  
21 造應有部分比例分配等語。

22 二、被告則以：

23 (一)張見輔主張：請求將系爭土地依彰化縣員林地政事務所111  
24 年9月29日員土測字第173600號土地複丈成果圖張見輔方案  
25 (下稱張見輔方案)所示之分割方式分割等語。

26 (二)賴建元、陳淑芳主張：張見輔方案無法保存伊之建物，請求  
27 將系爭土地依彰化縣員林地政事務所111年9月16日員土測字  
28 第164200號土地複丈成果圖(下稱附圖二)賴建元方案(下  
29 稱賴建元方案)所示之分割方式分割等語。

30 (三)財政部國有財產署主張：賴建元方案將造成袋地，且中華民  
31 國所分得土地之位置十分不利，無法直接面臨道路，並非如

01 賴建元所述可跨接其他地號聯絡至道路，同意變價分割等  
02 語。

03 (四)張金源、張金城、邱優莉、黃瑞明、黃偉倫、瑞明開發建設  
04 有限公司（下稱瑞明公司）主張：同意變價分割等語。

05 (五)邱炳輝、江邱雪霞、黃邱秀霞、邱雪娥、陳邱秀美、邱裕  
06 盛、邱義諺、邱賴妙、邱蕭雪嬌主張：系爭土地上之建物均  
07 為未辦保存登記建物，無保存之必要，請求變價分割等語。

08 (六)張見認、張中和、涂美娟主張：同意張見輔方案等語。

09 (七)寶聯公司主張：本件並無原告所述不能分割之情形，不適合  
10 變價分割。同意賴建元方案，該方案得以保留共有人之建  
11 物。又系爭土地雙面臨路，西側臨附圖二所示編號J巷道，  
12 東側是鄰彰化縣○○市○○段000地號土地（下稱294地號土  
13 地）之道路，因此附圖二所示編號A、C、D部分土地都是有  
14 臨東側的道路，而附圖二所示編號B、A部分土地均分歸  
15 張中和、涂美娟共有，其通行並無阻礙，附圖二所示編號E  
16 部分土地分歸國有，而彰化縣○○市○○段000地號土地  
17 （下稱293地號土地）亦為國有，因此通行上也不會有問  
18 題。附圖二所示編號F部分土地雖於圖面上看似未直接臨  
19 路，但由彰化縣員林地政事務所110年3月25日員土測字第52  
20 700號土地複丈成果圖（即現況圖，下稱附圖一）可知賴建  
21 元所使用之D建物實際上坐落範圍即跨越附圖二所示編號  
22 F、G部分土地，且賴建元也有向中華民國承租彰化縣○○  
23 市○○段000地號土地（下稱297地號土地），因此附圖二所  
24 示編號F部分土地實際上可以由附圖二所示編號G部分土地  
25 通行至附圖二所示編號J巷道。另依賴建元方案，邱炳輝可  
26 受補償金額新臺幣（下同）5萬9804元，與其同意變價分割  
27 之結果是一致的，對其並不會不利等語。

28 (八)張碧鶴主張：有意提出分割方案。惟其直至言詞辯論終結前  
29 均未提出。

30 (九)張秀英主張：沒意見。

31 (十)其餘被告未於言詞辯論期日到庭，亦未提出準備書狀作何聲

明或陳述。

三、參加人則以：參加人就被告陳林秋月所有系爭土地應有部分5184分之175設定有最高限額抵押權600萬元，是就本件系爭土地之分割有利害關係存在，爰為聲明參加訴訟等語。

四、本院之判斷：

(一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。又法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為。基此，倘共有不動產之共有人有死亡之情事時，依前開規定，於該死亡共有人之繼承人辦畢繼承登記前，固不得分割共有物，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法院91年度台上字第832號判決意旨參照）。經查，訴外人張德聰、陳邱麗華為系爭土地之原共有人，應有部分分別為2880分之59、5616分之110，嗣張德聰於88年1月23日死亡，其繼承人為張淑芬、張朝雄、張志勇，陳邱麗華於111年12月3日死亡，其繼承人為陳淑敏、陳振國、陳富國，有繼承系統表、除戶戶籍謄本、全體繼承人之個人戶籍謄本存卷可佐。揆諸前開說明，原告請求張淑芬、張朝雄、張志勇就張德聰於系爭土地之應有部分2880分之59辦理繼承登記，請求陳淑敏、陳振國、陳富國就陳邱麗華於系爭土地之應有部分5616分之110辦理繼承登記，即屬有據，爰判決如主文第1、2項所示。

(二)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

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。經查，系爭土地登記為兩造共有，應有部分如附表一所示，有系爭土地土地登記公務用謄本、第一類謄本在卷可稽（見本院卷六第407至443

頁、本院卷十第225至291頁），堪認兩造確為系爭土地之共  
有人。又兩造就系爭土地並無協議不為分割，且無地政法規  
禁止分割事項，亦無建物套繪登錄等情事，有彰化縣員林地  
政事務所111年8月2日員地二字第1110005463號函可查（見  
本院卷九第189頁），是系爭土地難謂有因物之使用目的不  
能分割情事，而兩造未能就分割方法達成協議，是原告請求  
分割系爭土地於法有據，應予准許。

(三)次按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共  
有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共  
有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因  
共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持  
共有，民法第824條第2項第1款、第3項、第4項各著有明  
文。又法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關  
係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公  
平適當。經查：

1.觀之系爭土地現況：如附圖一所示編號A、B為石棉瓦磚造  
建物，據張見輔、張中和、涂美娟所述為威陽企業有限公司  
（下稱威陽公司）所搭蓋，現供放置汽車零件之用，威陽公  
司之負責人為張見聞，張見聞為張見輔之胞兄、張中和之  
父、涂美娟之夫兄；編號C為石棉瓦磚造建物，據張見輔、  
張中和、涂美娟所述為張見輔之父即張中和之祖父、涂美娟  
之家翁張開遠搭建，由張中和、涂美娟占有使用，而依本院  
勘驗結果，該處內置放雜物，並供停車使用；編號D為石棉  
瓦磚造建物，為賴建元所有，編號E則為1層磚造建物，具  
本院勘驗結果，認該2建物具相當年代，無人居住等，有本  
院勘驗筆錄、現場草圖、現場照片、附圖一、房屋稅籍資  
料、建物照片存卷可參（見本院卷四第551至571頁、第327  
至341頁）。

2.本院認系爭土地依賴建元方案分割最為妥適：

(1)經審酌系爭土地之使用現況，兼衡各共有人所提出之方案，

01 本院認賴建元方案較符合使用現狀，可保留系爭土地上附圖  
02 一所示編號A、B、C、D建物，降低因房地異其所有而生  
03 拆除問題之可能性，某程度簡化法律關係。又賴建元方案中  
04 系爭土地東側鄰294地號土地之道路，附圖二所示編號A、  
05 C、D部分土地都有臨東側道路，而附圖二所示編號B、A  
06 部分土地均分歸張中和、涂美娟共有，故附圖二所示編號B  
07 部分土地通行將無阻礙，並無形成袋地之問題；系爭土地西  
08 側則留有維持共有之巷道（即附圖二所示J部分土地），附  
09 圖二所示編號I、H、G部分土地可自此共有巷道通行，是  
10 除中華民國所分得之附圖二所示編號E部分土地及賴建元所  
11 分得之附圖二所示編號F部分土地外，均不至於形成袋地。  
12 而賴建元現實上有向中華民國承租附圖二所示編號F部分土  
13 地西側之297地號土地，而附圖二所示編號E部分土地南方  
14 之293地號土地亦為中華民國所有，有土地建物查詢資料可  
15 參（見本院卷十一第143頁），故附圖二所示編號F部分土  
16 地現實上可自297地號土地通行至公路，附圖二所示編號E  
17 部分土地可自293地號土地通行至公路，對土地之整體利用  
18 並無不利，且可避免分割結果形成袋地致日後再發生無償通  
19 行權之爭議問題。又維持共有之巷道即附圖二分配位置編號  
20 J部分土地之面積亦僅有43.25平方公尺，對於各共有人所  
21 分得之土地面積或所獲金錢補償之金額，均不至於影響過  
22 鉅。另參酌本件經囑託威仲不動產估價師事務所鑑定各分割  
23 方案之總價，該所針對產權、自然因素、政策因素、經濟因  
24 素、社會因素、市場概況、個別因素、分割後土地增值稅等  
25 採用比較法作為估價方法，因各該方案使各宗土地形狀、寬  
26 深比例、位置及臨路範圍等效益不同，使各土地價格有所不  
27 同，進而認採行賴建元方案使系爭土地分割後總值為1628萬  
28 4000元，較張見輔方案僅使系爭土地總值之1617萬2000元為  
29 高，有前述不動產估價師事務所112年1月31日威彰0000000  
30 號函所附不動產估價報告書可參，再者，採行賴建元方案分  
31 割，並無違背法令而無法辦理分割登記之情事（見本院卷十

一第95頁），暨審究系爭土地之型態、經濟效用、兩造之利益等一切情狀，認系爭土地之分割方法以原物分割如賴建元方案為最符合兩造利益及發揮系爭土地最大經濟效用之分割方法。

(2)倘若採張見輔方案分割，將使賴建元之建物無法保留，此外，寶聯公司之應有部分僅420/1440，採行此方案將使寶聯公司分得之土地遠大於依其應有部分計算所應分得之地地面積，顯不利於其他共有人，且對寶聯公司而言，其恐需面臨以高額金錢補償其他共有人之經濟壓力，亦難謂為有利，且以此案分割，相較賴建元方案將使系爭土地分割後總值較低，已如前述，是本院無從認張見輔方案為最適之方案。

(3)原告、財政部國有財產署、張金源、張金城、邱優莉、黃瑞明、黃偉倫、瑞明公司、邱炳輝、江邱雪霞、黃邱秀霞、邱雪娥、陳邱秀美、邱裕盛、邱義諺、邱賴妙、邱蕭雪嬌雖均主張變價分割，然按分割共有物訴訟時，法院對分割方法固有裁量權，但審諸民法第824條第2項至第4項規定，應以原物分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分配）；如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償（原物分配兼金錢補償）；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值分配（原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價金分配）為劣後之選擇（最高法院111年度台上字第1353號判決意旨參照）。本院認系爭土地採賴建元方案而為原物分配，並無任何事實上或法律上之困難，是其等主張應以變價分割之方案，亦非最適。

(4)從而，為兼顧土地使用現況、各共有人之利益，並發揮經濟效益，本院認系爭土地依賴建元方案分割，最為妥適。

3.共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，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，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決意旨參照）。本件系爭土地分割後，各該共有人取得土地面積比例與應有部分並不相同，且坐落位置有異而導致價值有所差異，經本院囑託威仲不動產估價師事務所鑑定各共有人分得土地之價值及互為找補金額等事項，該事務所按上開所述之方法鑑定，認各共有人分得部分價值有如附表三所示金額差異，有前述不動產估價報告書可佐。是系爭土地分割後，各共有人實際分得土地之價值較分割前應有部分價值確有增減之情形，故應由原告、賴建元、張中和、涂美娟、張俊賢對其他共有人為如附表三所示金額之補償，始為公平。

五、再按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；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2項、第3項定有明文。本件被告張秀英之前手張林烏崇、被告張淑芬、張朝雄、張志勇之繼承人張德聰、被告張見輔之繼承人張見誦、被告陳林秋月、被告江安本各曾就其如附表一所示之應有部分設定抵押權予訴外人潘奇寧、吳信興、賴寶爵、許雅詔、永豐商業銀行股份有限公司、吳東陽、林俊揚（原抵押權人李志成於109年間將抵押權讓與林俊揚，並於109年12月7日辦理讓與登記完畢），有土地登記謄本為憑。本院業依原告之聲請，將本件訴訟告知上開抵押權人，抵押權人永豐商業銀行股份有限公司已參加訴訟，抵押權人吳信興已於原告起訴前死亡，其餘抵押權人並未聲明參加訴

01 訟，亦均未到場或具狀陳述任何意見。則依前揭規定，在本  
02 件判決分割確定後，前開抵押權人潘奇寧、賴寶爵、許雅  
03 詔、永豐商業銀行股份有限公司、吳東陽、林俊揚即對各抵  
04 押人所應受補償之價金有權利質權，附此指明。

05 六、綜上所述，本院斟酌上情，認系爭土地採行賴建元方案為原  
06 物分割，並由原告、賴建元、張中和、涂美娟、張俊賢按如  
07 附表三所示金額補償其他共有人，基於共有物性質、經濟效  
08 用，及全體共有人利益及公平性考量，俱屬允當，故判決如  
09 主文第3項所示。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
11 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
12 敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：兩造就共有物分割方法不能達成協議  
14 時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方  
15 法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，  
16 況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分  
17 割，然依民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人  
18 分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義  
19 務；遑論兩造主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋  
20 寧為其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共  
21 有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，故  
22 依民事訴訟法第80條之1規定，諭知訴訟費用之負擔如主文  
23 第4項所示。

24 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日  
25 員林簡易庭 法 官 吳怡嫻

26 以上正本係照原本作成。

27 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  
28 狀並表明上理由（須按對造人數附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日  
30 書記官 陳昌哲

31 附表一：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔

|       |         |        |         |          |    |
|-------|---------|--------|---------|----------|----|
| 32 編號 | 土地登記謄本登 | 應有部分比例 | 繼承人或讓與人 | 訴訟費用負擔比例 | 備註 |
|-------|---------|--------|---------|----------|----|

(續上頁)

01

|    | 記名義人                       |           | (即被告)                         |                  |  |
|----|----------------------------|-----------|-------------------------------|------------------|--|
| 1  | 中華民國<br>(管理者：財政<br>部國有財產署) | 45/1440   |                               | 45/1440          |  |
| 2  | 張添益                        | 118/2880  |                               | 118/2880         |  |
| 3  | 張錫榮                        | 118/2880  |                               | 118/2880         |  |
| 4  | 張德聰<br>(88年1月23日死<br>亡)    | 59/2880   | 編號A欄(即繼承人)<br>張淑芬、張朝雄、張<br>志勇 | 連帶負擔<br>59/2880  |  |
| 5  | 江安本                        | 5/864     |                               | 5/864            |  |
| 6  | 陳邱麗華<br>(111年12月3日<br>死亡)  | 110/5616  | 編號B欄(即繼承人)<br>陳淑敏、陳振國、陳<br>富國 | 連帶負擔<br>110/5616 |  |
| 7  | 邱炳輝                        | 55/14976  |                               | 55/14976         |  |
| 8  | 江邱雪霞                       | 55/14976  |                               | 55/14976         |  |
| 9  | 黃邱秀霞                       | 55/14976  |                               | 55/14976         |  |
| 10 | 邱雪娥                        | 55/14976  |                               | 55/14976         |  |
| 11 | 陳邱秀美                       | 55/14976  |                               | 55/14976         |  |
| 12 | 陳林秋月                       | 175/5184  |                               | 175/5184         |  |
| 13 | 張見認                        | 11/2808   |                               | 11/2808          |  |
| 14 | 邱裕盛                        | 55/22464  |                               | 55/22464         |  |
| 15 | 邱義諺                        | 55/22464  |                               | 55/22464         |  |
| 16 | 邱賴妙                        | 55/22464  |                               | 55/22464         |  |
| 17 | 張中明                        | 118/11520 |                               | 118/11520        |  |
| 18 | 張再昌                        | 118/11520 |                               | 118/11520        |  |
| 19 | 張忠昇                        | 118/11520 |                               | 118/11520        |  |
| 20 | 張鳳                         | 118/11520 |                               | 118/11520        |  |
| 21 | 張秀英                        | 35/864    |                               | 35/864           |  |
| 22 | 邱蕭雪嬌                       | 110/14976 |                               | 110/14976        |  |
| 23 | 徐采琳                        | 55/7488   |                               | 55/7488          |  |
| 24 | 邱勇德                        | 11/1560   |                               | 11/1560          |  |
| 25 | 邱勇鐘                        | 11/1560   |                               | 11/1560          |  |
| 26 | 邱優莉                        | 11/1560   |                               | 11/1560          |  |
| 27 | 邱勇傑                        | 11/1560   |                               | 11/1560          |  |
| 28 | 邱利昌                        | 11/3120   |                               | 11/3120          |  |
| 29 | 邱蘭晴                        | 11/3120   |                               | 11/3120          |  |
| 30 | 李以嫻                        | 7/5184    |                               | 7/5184           |  |
| 31 | 林松輝                        | 7/5184    |                               | 7/5184           |  |
| 32 | 李秋蓉                        | 7/5184    |                               | 7/5184           |  |

(續上頁)

01

|                                                                                         |            |                |                                      |                            |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------------------------------------|----------------------------|---|
| 33                                                                                      | 李松曄        | 7/5184         |                                      | 7/5184                     |   |
| 34                                                                                      | 黃瑞明        | 5/864          |                                      | 5/864                      |   |
| 35                                                                                      | 張長安        | 59/5760        |                                      | 59/5760                    |   |
| 36                                                                                      | 張長成        | 59/5760        |                                      | 59/5760                    |   |
| 37                                                                                      | 張中和        | 65/2880        |                                      | 65/2880                    |   |
| 38                                                                                      | 張慶堂        | 45/20160       |                                      | 45/20160                   |   |
| 39                                                                                      | 張慶鈴        | 45/20160       |                                      | 45/20160                   |   |
| 40                                                                                      | 張慶利        | 45/20160       |                                      | 45/20160                   |   |
| 41                                                                                      | 張慶裕        | 45/20160       |                                      | 45/20160                   |   |
| 42                                                                                      | 張雪         | 45/20160       |                                      | 45/20160                   |   |
| 43                                                                                      | 張碧鶴        | 90/20160       |                                      | 90/20160                   |   |
| 44                                                                                      | 黃偉倫        | 575/22464      |                                      | 575/22464                  |   |
| 45                                                                                      | 黃千瑋        | 11/312         |                                      | 11/312                     |   |
| 46                                                                                      | 瑞明開發建設有限公司 | 245/7488       |                                      | 245/7488                   |   |
| 47                                                                                      | 涂美娟        | 13/288         |                                      | 13/288                     |   |
| 48                                                                                      | 江昌諭        | 共同共有<br>7/5184 |                                      | 連帶負擔<br>7/5184             |   |
| 49                                                                                      | 江怡儒        |                |                                      |                            |   |
| 50                                                                                      | 江明璐        |                |                                      |                            |   |
| 51                                                                                      | 張俊賢        | 118/2880       |                                      | 118/2880                   |   |
| 52                                                                                      | 陳淑芳        | 55/7488        |                                      | 55/7488                    |   |
| 53                                                                                      | 陳世崇        | 55/59904       |                                      | 55/59904                   |   |
| 54                                                                                      | 陳玉仙        | 55/59904       |                                      | 55/59904                   |   |
| 55                                                                                      | 陳俞紋        | 55/59904       |                                      | 55/59904                   |   |
| 56                                                                                      | 陳玉君        | 55/59904       |                                      | 55/59904                   |   |
| 57                                                                                      | 蕭漢傑        | 22/2808        |                                      | 22/2808                    |   |
| 58                                                                                      | 蕭翰英        | 22/2808        |                                      | 22/2808                    |   |
| 59                                                                                      | 賴建元        | 55/7488        |                                      | 55/7488                    |   |
| 60                                                                                      | 黃士韋        | 88/2808        |                                      | 88/2808                    |   |
| 61                                                                                      | 張金源        | 45/5760        |                                      | 45/5760                    |   |
| 62                                                                                      | 張金城        | 45/5760        |                                      | 45/5760                    |   |
| 63                                                                                      | 王百源        | 420/1440       | 編號C欄(即讓與人)<br>寶聯國際貿易股份有限公司(信託委託人林俊揚) | 寶聯國際貿易股份有限公司負擔<br>420/1440 | 註 |
| 64                                                                                      | 張見輔        | 65/2880        |                                      | 65/2880                    |   |
| 註：受告知人王百源於訴訟繫屬中之111年7月14日受讓原共有人即被告寶聯國際貿易股份有限公司應有部分420/1440，惟未承當訴訟，是寶聯國際貿易股份有限公司仍為本件之被告。 |            |                |                                      |                            |   |

01  
02

附表二：分割後土地位置、面積配置表

| 編號                                                                                                | 擬分配人                   | 分配位置<br>(附圖編號) | 分配後應有<br>部分比例 | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|---------------|-------------------------|
| 1                                                                                                 | 張中和                    | A              | 1/2           | 320.73                  |
|                                                                                                   | 涂美娟                    | B<br>I         | 1/2           | 80.95<br>67.56          |
| 2                                                                                                 | 黃千瑋                    | C              | 1/1           | 152.14                  |
| 3                                                                                                 | 張俊賢                    | D              | 1/1           | 49.17                   |
| 4                                                                                                 | 中華民國（管理者：<br>財政部國有財產署） | E              | 1/1           | 37.50                   |
| 5                                                                                                 | 賴建元                    | F<br>G         | 1/1           | 31.20<br>91.04          |
| 6                                                                                                 | 寶聯國際貿易股份有<br>限公司（註）    | H              | 1/1           | 326.43                  |
| 7                                                                                                 | 張中和                    | J<br>現有巷<br>道  | 23462/115672  | 43.25                   |
|                                                                                                   | 涂美娟                    |                | 23462/115672  |                         |
|                                                                                                   | 黃千瑋                    |                | 15214/115672  |                         |
|                                                                                                   | 張俊賢                    |                | 4917/115672   |                         |
|                                                                                                   | 中華民國（管理者：<br>財政部國有財產署） |                | 3750/115672   |                         |
|                                                                                                   | 賴建元                    |                | 12224/115672  |                         |
|                                                                                                   | 寶聯國際貿易股份有<br>限公司（註）    |                | 32643/115672  |                         |
| 註：被告寶聯國際貿易股份有限公司原共有系爭土地應有部分420/1440，於訴訟繫屬中將其應有部分移轉與受告知人王百源，惟王百源未承當訴訟，則寶聯國際貿易股份有限公司受分配土地，應由王百源受分配。 |                        |                |               |                         |

03  
04

附表三：各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣／元）

| 應補償人              | 張中和      | 涂美娟     | 黃千瑋     | 張俊賢    | 賴建元     | 受補償金<br>合計 |
|-------------------|----------|---------|---------|--------|---------|------------|
| 受補償人              |          |         |         |        |         |            |
| 張淑芬、張朝雄、張志勇（公同共有） | 113,194元 | 99,272元 | 64,983元 | 1,414元 | 54,733元 | 333,596元   |
| 邱炳輝               | 20,292元  | 17,796元 | 11,650元 | 253元   | 9,813元  | 59,804元    |
| 江邱雪霞              | 20,292元  | 17,796元 | 11,650元 | 253元   | 9,813元  | 59,804元    |

(續上頁)

01

|                   |          |          |          |        |          |          |
|-------------------|----------|----------|----------|--------|----------|----------|
| 黃邱秀霞              | 20,292元  | 17,796元  | 11,650元  | 253元   | 9,813元   | 59,804元  |
| 邱雪娥               | 20,292元  | 17,796元  | 11,650元  | 253元   | 9,813元   | 59,804元  |
| 陳邱秀美              | 20,292元  | 17,796元  | 11,650元  | 253元   | 9,813元   | 59,804元  |
| 陳林秋月              | 186,525元 | 163,583元 | 107,082元 | 2,329元 | 90,192元  | 549,711元 |
| 邱裕盛               | 13,528元  | 11,864元  | 7,766元   | 169元   | 6,542元   | 39,869元  |
| 邱義諺               | 13,528元  | 11,864元  | 7,766元   | 169元   | 6,542元   | 39,869元  |
| 邱賴妙               | 13,528元  | 11,864元  | 7,766元   | 169元   | 6,542元   | 39,869元  |
| 張中明               | 56,597元  | 49,636元  | 32,492元  | 707元   | 27,366元  | 166,798元 |
| 張再昌               | 56,597元  | 49,636元  | 32,492元  | 707元   | 27,366元  | 166,798元 |
| 張忠昇               | 56,597元  | 49,636元  | 32,492元  | 707元   | 27,366元  | 166,798元 |
| 張鳳                | 56,597元  | 49,636元  | 32,492元  | 707元   | 27,366元  | 166,798元 |
| 張秀英               | 223,830元 | 196,300元 | 128,498元 | 2,795元 | 108,230元 | 659,653元 |
| 邱蕭雪嬌              | 40,584元  | 35,593元  | 23,299元  | 507元   | 19,624元  | 119,607元 |
| 徐采琳               | 40,584元  | 35,593元  | 23,299元  | 507元   | 19,624元  | 119,607元 |
| 邱勇德               | 38,961元  | 34,169元  | 22,367元  | 487元   | 18,839元  | 114,823元 |
| 邱勇鐘               | 38,961元  | 34,169元  | 22,367元  | 487元   | 18,839元  | 114,823元 |
| 邱優莉               | 38,961元  | 34,169元  | 22,367元  | 487元   | 18,839元  | 114,823元 |
| 邱勇傑               | 38,961元  | 34,169元  | 22,367元  | 487元   | 18,839元  | 114,823元 |
| 邱利昌               | 19,481元  | 17,085元  | 11,184元  | 243元   | 9,419元   | 57,412元  |
| 邱蘭晴               | 19,481元  | 17,085元  | 11,184元  | 243元   | 9,419元   | 57,412元  |
| 李以嫻               | 7,461元   | 6,543元   | 4,283元   | 93元    | 3,608元   | 21,988元  |
| 李松曄               | 7,461元   | 6,543元   | 4,283元   | 93元    | 3,608元   | 21,988元  |
| 李秋蓉               | 7,461元   | 6,543元   | 4,283元   | 93元    | 3,608元   | 21,988元  |
| 林松輝               | 7,461元   | 6,543元   | 4,283元   | 93元    | 3,608元   | 21,988元  |
| 張長安               | 56,597元  | 49,636元  | 32,492元  | 707元   | 27,366元  | 166,798元 |
| 張長成               | 56,597元  | 49,636元  | 32,492元  | 707元   | 27,366元  | 166,798元 |
| 張慶堂               | 12,333元  | 10,817元  | 7,080元   | 154元   | 5,964元   | 36,348元  |
| 張慶鈴               | 12,333元  | 10,817元  | 7,080元   | 154元   | 5,964元   | 36,348元  |
| 張慶利               | 12,333元  | 10,817元  | 7,080元   | 154元   | 5,964元   | 36,348元  |
| 張慶裕               | 12,333元  | 10,817元  | 7,080元   | 154元   | 5,964元   | 36,348元  |
| 張雪                | 12,333元  | 10,817元  | 7,080元   | 154元   | 5,964元   | 36,348元  |
| 江昌諭、江怡儒、江明璐（公同共有） | 7,461元   | 6,543元   | 4,283元   | 93元    | 3,608元   | 21,988元  |
| 陳俞蚊               | 5,073元   | 4,449元   | 2,912元   | 63元    | 2,454元   | 14,951元  |
| 陳玉君               | 5,073元   | 4,449元   | 2,912元   | 63元    | 2,454元   | 14,951元  |
| 蕭漢傑               | 43,290元  | 37,966元  | 24,852元  | 541元   | 20,932元  | 127,581元 |
| 蕭翰英               | 43,290元  | 37,966元  | 24,852元  | 541元   | 20,932元  | 127,581元 |
| 張見輔               | 124,705元 | 109,367元 | 71,592元  | 1,557元 | 60,300元  | 367,521元 |
| 陳世崇               | 5,073元   | 4,449元   | 2,912元   | 63元    | 2,454元   | 14,951元  |
| 張金源               | 43,167元  | 37,858元  | 24,782元  | 539元   | 20,873元  | 127,219元 |
| 張金城               | 43,167元  | 37,858元  | 24,782元  | 539元   | 20,873元  | 127,219元 |
| 江安本               | 31,976元  | 28,043元  | 18,357元  | 399元   | 15,461元  | 94,236元  |
| 黃瑞明               | 31,976元  | 28,043元  | 18,357元  | 399元   | 15,461元  | 94,236元  |
| 黃偉倫               | 141,431元 | 124,036元 | 81,194元  | 1,766元 | 68,387元  | 416,814元 |
| 瑞明開發建設有限公司        | 180,785元 | 158,550元 | 103,789元 | 2,256元 | 87,416元  | 532,796元 |

(續上頁)

01

|                                                                                                           |            |            |            |         |            |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|---------|------------|------------|
| 黃士章                                                                                                       | 173,161元   | 151,863元   | 99,409元    | 2,163元  | 83,729元    | 510,325元   |
| 陳淑芳                                                                                                       | 40,584元    | 35,593元    | 23,297元    | 509元    | 19,624元    | 119,607元   |
| 張添益                                                                                                       | 226,388元   | 198,543元   | 129,966元   | 2,827元  | 109,468元   | 667,192元   |
| 張錫榮                                                                                                       | 226,388元   | 198,543元   | 129,966元   | 2,827元  | 109,468元   | 667,192元   |
| 陳淑敏、陳振國、陳富國（公同共有）                                                                                         | 108,225元   | 94,913元    | 62,131元    | 1,351元  | 52,333元    | 318,953元   |
| 陳玉仙                                                                                                       | 5,073元     | 4,451元     | 2,912元     | 65元     | 2,450元     | 14,951元    |
| 張見認                                                                                                       | 21,646元    | 18,983元    | 12,427元    | 270元    | 10,465元    | 63,791元    |
| 張碧鶴                                                                                                       | 24,668元    | 21,633元    | 14,161元    | 309元    | 11,925元    | 72,696元    |
| 寶聯國際貿易股份有限公司（註）                                                                                           | 72,175元    | 63,297元    | 41,434元    | 902元    | 34,897元    | 212,705元   |
| 中華民國（管理者：財政部國有財產署）                                                                                        | 10,679元    | 9,363元     | 6,130元     | 133元    | 5,166元     | 31,471元    |
| 應補償金 合計                                                                                                   | 2,988,112元 | 2,620,591元 | 1,715,438元 | 37,317元 | 1,444,866元 | 8,806,324元 |
| 註：被告寶聯國際貿易股份有限公司原共有系爭土地應有部分420/1440，於訴訟繫屬中將其應有部分移轉與受告知人王百源，惟王百源未承當訴訟，則寶聯國際貿易股份有限公司受補償金額212,705元，應由王百源受補償。 |            |            |            |         |            |            |

02

附圖一：彰化縣員林地政事務所110年3月25日員土測字第52700

03

號土地複丈成果圖

04

附圖二：彰化縣員林地政事務所111年9月16日員土測字第164200

05

號土地複丈成果圖（賴建元方案）

06

附圖三：彰化縣員林地政事務所111年9月29日員土測字第173600

07

號土地複丈成果圖（張見輔方案）