

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

112年度員簡字第51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
32

原 告 陳松林

被 告 張尚松

兼訴訟代理

人 張尚全

被 告 張尚梧

訴訟代理人 張繼元

被 告 張良倉

兼訴訟代理

人 張良勝

上一被告

訴訟代理人 朱坤棋律師

被 告 張良平

張凱棣（即張良榮之承受訴訟人）

張道朋（即張良榮之承受訴訟人）

張琦琪（即張良榮之承受訴訟人）

張惟喻（即張良榮之承受訴訟人）

張弘杰（即張良榮之承受訴訟人）

兼上五被告共同

訴訟代理人 張巨橋（即張良榮之承受訴訟人）

被 告 張世享

張順明

01 張順吉
02 張良烈
03 蕭金惠
04 陳好瑄
05 張世宜

06 0000000000000000
07 張世杰
08 張世沛

09 兼上五被告共同
10 訴訟代理人 張世明

11 0000000000000000
12 被 告 劉彩綿

13 0000000000000000
14 訴訟代理人 張尚城

15 被 告 張仕勳
16 0000000000000000

17 張仕豪
18 兼上二被告共同

19 訴訟代理人 張良修
20 0000000000000000

21 0000000000000000
22 被 告 張良汕

23 張沛汝
24 0000000000000000

25 兼上二被告共同
26 訴訟代理人 張延彰

27 被 告 陳俞彤（原名：陳弈廷）
28 0000000000000000

29 貝斯特建設有限公司
30 0000000000000000

31 法定代理人 劉逸欣
32 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年6月25日言

01 詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

- 03 一、兩造共有坐落彰化縣○○市○○段00地號土地，其分割方法
04 為如彰化縣員林地政事務所民國112年1月9日員土測字第370
05 0號土地複丈成果圖及附表二擬分配人、分配位置及面積所
06 示方式分割，並按附表三所示給付補償金額。
- 07 二、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
08 負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
12 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；訴訟程序
13 當然或裁定停止間，法院及當事人不得為關於本案之訴訟行
14 為。但於言詞辯論終結後當然停止者，本於其辯論之裁判得
15 宣示之，民事訴訟法第168條、第188條第1項定有明文。查
16 被告張世享已於民國113年7月20日死亡，固有其戶籍謄本在
17 卷可憑，然本件業於張世享死亡前之113年6月25日言詞辯論
18 終結，則依前開規定，本院仍得依法裁判。

19 二、本件訴訟繫屬中被告張良榮於112年1月12日死亡，其繼承人
20 為張凱棣、張道朋、張琦琪、張惟喩、張弘杰、張巨橋（下
21 稱張凱棣等6人），均未拋棄繼承，並已將張良榮所遺坐落
22 彰化縣○○市○○段00地號土地（面積4156平方公尺，下稱
23 系爭土地）之應有部分辦妥繼承登記，此有戶籍謄本（除戶
24 部分）、繼承系統表、戶籍資料、本院家事法庭函、土地登
25 記第一類謄本（見本院卷二第435至437、443至455、535至5
26 37頁）可稽，張凱棣等6人依民事訴訟法第175條第1項、第1
27 76條規定具狀聲明由渠等為張良榮之承受訴訟人，續行訴
28 訟，業經本院將聲明承受訴訟狀繕本送達原告（見本院卷三
29 第33頁），是張凱棣等6人聲明承受訴訟，核無不合，應予
30 准許。

31 三、被告張尚梧、張世享、張順吉、張良烈、陳俞彤（原名：陳
32 弈廷，下稱陳俞彤）、貝斯特建設有限公司（下稱貝斯特公

01 司)，經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴
02 訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
03 論而為判決。

04 貳、實體方面：

05 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
06 表一所示，無法令限制不能分割之情事，亦無因物之使用目
07 的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，茲因無法協議
08 分割，且系爭土地無違法分割之問題，僅係在規範面積狹小
09 之畸零地，非經補足所缺寬度、深度，不得單獨建築，及依
10 彰化縣畸零地使用自治條例第3條規定僅禁止未達最小面積
11 單位土地，日後不得單獨申請建築。然查，系爭土地共有人
12 數高達27人，若採原物分割，分割後面積狹小難以收益、管
13 理、使用，且部分在其上建有建物之共有人日後恐面臨須實
14 質整併才得以建築之困境，並存有部分共有人因多年未移轉
15 而產生高額稅費。是系爭土地若採原物分割，不僅難以達到
16 分割之簡化關係及安定性，更有妨礙都市發展景觀維護及公
17 共安全之疑慮。反觀，系爭土地若採變價分割，土地範圍較
18 完整，得以發揮最高之經濟上利用價值，符合分割共有物徹
19 底消滅共有關係及公平合理之旨，況以變價分割之方式，兩
20 造共有人均得應買系爭土地，並未剝奪兩造成為系爭土地所
21 有權人之機會，對兩造而言均無不利，顯較符合兩造利益及
22 社會經濟，屬較為公平允當之分割方法。另系爭土地使用分
23 區已由乙種工業區變更為住宅區，目前公告中，已至變更最
24 後階段，業無設置工廠之必要。若系爭土地依張良勝方案分
25 割將成為畸零地無法建築，亦須拆除許多房屋，與其保留建
26 築物之目的不相符，就共用道路部分各共有人按持分比例分
27 擔，亦將使各共有人損失大量之持分面積。為此，依民法第
28 823條第1項、第824條第2項之規定，請求將系爭土地予以變
29 價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配等語。

30 二、被告則以：

31 (一)張尚全、張尚松：

32 1.同意分割，並請求將系爭土地依彰化縣員林地政事務所112

01 年1月9日員土測字第3500號土地複丈成果圖（下稱附圖二）
02 張尚全方案（下稱張尚全方案）所示之分割方式分割。惟環
03 宇不動產估價師聯合事務所（下稱環宇事務所）113環宇030
04 346（張尚全）估價報告書（下稱張尚全方案估價報告書）
05 各共有人應受補償額顯不合理，首先，就不同分割方案所分
06 配標的位置相當，但鑑價補償金額有不同差異，與一般觀念
07 認知及一般經驗法則有所落差；其次，就張尚全方案關於分
08 得編號H所示部分土地之共有人，分配明倫五街不足10.2公
09 尺，為何須補償分得編號G、I、J所示部分土地之共有人；
10 再者，編號C、G、J所示部分土地分配位置皆不變，土地價
11 值為何隨分割方法變動而價值不一，與一般市場判斷有何差
12 異；又分得編號E、K所示部分土地之共有人臨明倫五街面寬
13 皆小於分得編號F所示部分土地之共有人，為何須補償金額
14 大於分得編號F所示部分土地之共有人。

15 2.張尚全方案係參考建築相關法令及最高法院70年台上字第34
16 68號判例，並考量分割後整體經濟效益及公共交通通道、公
17 共安全、共同利益、原有之建物及現況之居住，日常生活水
18 電設施等使用情形，皆已儘量保留，以變動最小為原則，除
19 張良修家族參與分配明倫五街及張順明家族分配位置，為貝
20 斯特公司所購位置分配合併在一起，無法分配在原始位置，
21 其次考量受分配面積影響，若分配原位置，原建物仍部分會
22 被拆割，其他大部分皆分配在最原始居住位置，以變動最
23 小，避免建物、水電大量拆除，影響居住生活，為對共有人
24 最有利之分割方法。反觀張良勝方案及劉彩綿方案，未考量
25 日常生活水電設施等使用情形，尤其建物、水電必須拆卸，
26 將影響分割後現況之居住生活，亦不符合上開最高法院判
27 例。另員水路2段145巷原本即既成道路，依彰化縣建築管理
28 自治條例需照建築線分割，且依建築法第42條規定，建築基
29 地與建築線應相連接，是張良勝方案恐有將來無法建築的問
30 題等語。

31 (二)張良勝：系爭土地面積高達4156平方公尺，且雙面臨路，部
32 分共有人仍居住在系爭土地上，以原物分割並無困難，請求

01 將系爭土地依彰化縣員林地政事務所112年1月9日員土測字
02 第3700號土地複丈成果圖（下稱附圖三）張良勝方案（下稱
03 張良勝方案）所示之分割方式分割。關於環宇事務所113環
04 宇030346（張良勝）估價報告書（下稱張良勝方案估價報告
05 書）係以編號F坵塊為基準，並按面積、地形、臨路、土地
06 開發適宜度、聯外道路距離等因素修正其他各坵塊之合理價
07 格。惟其中關於按面積修正部分，編號F坵塊以外之各坵
08 塊，均修正為+1~2%（詳張良勝方案估價報告書表11），即
09 其他坵塊之面積條件均優於F坵塊，令人費解，顯非合理。
10 又各坵塊之面積是依據各共有人之持分面積而定，故在分割
11 共有物事件中，各共有之持分面積多寡，在共有人相互間，
12 理應無優劣之分。此與土地交易時會考量面積因素之情形，
13 不能相提並論。另彰化縣員林地政事務所110年12月22日員
14 土測字第225300號土地複丈成果圖（下稱附圖一）編號A
15 （平房）、D（2層樓房）、B（2層樓房）所示建物目前均由
16 占用人居住或做為工廠使用中，有保留必要。張良勝方案可
17 保留上開建物，而張尚全方案將損及編號A（平房）所示建
18 物，劉彩綿方案則將損及編號A（平房）、D（2層樓房）所
19 示建物等語。

20 (三)劉彩綿：請求將系爭土地依彰化縣員林地政事務所112年1月
21 9日員土測字第3600號土地複丈成果圖（下稱附圖四）劉彩
22 綿方案（下稱劉彩綿方案）所示之分割方式分割。系爭土地
23 並無不能原物分割之問題，原告聲請變價分割顯不可採，至
24 系爭土地鄰接明倫五街，張良勝方案未公平合理分配，亦不
25 可採，另依各方案分配伊所分得之土地均未臨明倫五街等
26 語。

27 (四)張良平、張順明、蕭金惠、陳妤瑄、張世宜、張世杰、張世
28 沛、張世明、張仕勳、張仕豪、張良修、張良汕、張沛汝、
29 張延彰：同意張良勝方案，就張良勝方案估價報告書意見同
30 張良勝所述。

31 (五)張尚梧、張良倉、張世享、張順吉：同意張良勝方案。

32 (六)張良烈：誰的持分比較多，伊就支持誰。

01 (七)張凱棣等6人：當時伊等父親張良榮有提出分割方案，但不
02 知何故，沒有繳費，所以沒有繪圖。伊等現占有位置是在系
03 爭土地最角落的地方，其上房屋是有建號的，也有工廠營運
04 執照，無論哪個方案伊等之找補金額都是最高的，但找補金
05 額對伊等來說不重要。請法院在劃分位置及找補時能考量到
06 使用執照及目前使用的位置。

07 (八)陳俞彤、貝斯特公司均未於言詞辯論期日到庭，亦均未提出
08 書狀作任何聲明或陳述。

09 三、本院之判斷：

10 (一)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

11 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但
12 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
13 此限，民法第823條第1項定有明文。而所謂因物之使用目的
14 不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所
15 不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。系爭土地為兩
16 造按如附表一所示應有部分比例共有，有土地登記謄本在卷
17 可稽，堪信為真正。又兩造並無協議不為分割，且系爭土地
18 亦無因物之使用目的不能分割之情事，而兩造未能就分割方
19 法達成協議。因此原告請求分割系爭土地於法有據，應予准
20 許。

21 (二)按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共有
22 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
23 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
24 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因
25 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
26 共有，民法第824條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明
27 文。又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分
28 割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效
29 用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體
30 共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但
31 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年
32 度台上字第3468號判決、93年度台上字第1797號裁定可資參

01 照)。經查：

02 1.觀之系爭土地現況，附圖一編號J、I、H、G、F、E為三合
03 院，編號G為三合院公廳，狀態極為老舊，甚至有以浪板加
04 強外牆之情形，三合院前有編號S空地，該空地南面臨明倫
05 五街；編號R為道路，為既成道路即彰化縣員林市員水路2段
06 127巷（下稱東側既成道路），R道路東北處為T空地，面積
07 狹小，僅4.99平方公尺；編號A、C、B、D分別為平房及2層
08 樓房，面臨編號R道路；編號L、M、K為平房，編號N為空
09 地，編號O為工具間，編號P為2層樓房，編號Q為平房等情，
10 有本院勘驗筆錄、現場照片、附圖一存卷可參（見本院卷一
11 第365至395頁、第403頁）。

12 2.本院認系爭土地依張良勝方案分割最為妥適：

13 (1)系爭土地迄言詞辯論終結時，有張尚全、張良勝、劉彩綿提
14 出分割方案，然該等方案均無法完整保留系爭土地上之所有
15 建物，於分割後勢必均會有拆除地上物之問題。而張良勝方
16 案與劉彩綿方案主要之差異，乃在於附圖三、附圖四編號
17 H、I、K部分之位置與土地形狀，其中張良勝方案中之此等
18 部分（即附圖三編號H、I、K部分）較劉彩綿方案之此等部
19 分（即附圖四編號H、I、K部分），略微方正，此外，難謂
20 有極大差異，是採取張良勝方案或劉彩綿方案，對於各共有
21 人而言，難謂孰優孰劣，合先說明。

22 (2)然張良勝方案經張良平、張順明、蕭金惠、陳好瑄、張世
23 宜、張世杰、張世沛、張世明、張仕勳、張仕豪、張良修、
24 張良汕、張沛汝、張延彰、張尚梧、張良倉、張世享、張順
25 吉同意，已超過共有人共有人半數，而其等之應有部分亦超
26 過2分之1，是張良勝方案獲多數共有人認同。又張良勝方案
27 將系爭土地分割為附圖三所示共11部分，其中附圖三編號
28 A、B均為道路，由全體共有人按原應有部分比例維持共有，
29 其中編號B為東側既成道路之部分，與使用現況相符，而各
30 共有人所分得之附圖三編號C、D、E、F、G、H、I、J、K部
31 分，均可謂方正，面積不會過於狹小，無土地細分之問題，
32 分割後之土地不至於難以利用，且均得通行至彰化縣員林市

01 明倫五街或員水路2段127巷，無形成袋地之情形，因此為兼
02 顧各共有人之利益，並發揮經濟效益，本院認系爭土地依張
03 良勝方案分割，屬最妥適之分割方案。

04 (3)若採張尚全方案分割，附圖二編號A部分將延伸至編號G部分
05 北側及系爭土地西側，使系爭土地西側及附圖二編號G、I、
06 C部分北側均需繪出寬不到1公尺之通道，該通道難以利用且
07 難認有其必要性，恐造成土地之浪費，又附圖一所示編號R
08 部分為東側既成道路，此方案並未將此既成道路完全規劃為
09 道路，由全體共有人按原應有部分比例維持共有，反而將東
10 側既成道路之部分分入附圖二編號C、D、E，由分得附圖二
11 編號C、D、E之共有人取得，與系爭土地使用現況不符，恐
12 造成爾後通行之紛爭，難謂為有利，是本院無從認張尚全方
13 案為最適之方案。

14 (4)原告主張變價分割，然按分割共有物訴訟時，法院對分割方
15 法固有裁量權，但審諸民法第824條第2項至第4項規定，應
16 以原物分配為原則，即以原物分配於各共有人（原物分
17 配）；如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配
18 者，將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者
19 之金錢補償（原物分配兼金錢補償）；或將原物之一部分分
20 配予各共有人，其餘部分則變賣，價金依共有部分價值分配
21 （原物分配與價金分配併用）；並審酌共有人之利益或其他
22 必要情形，得就共有物之部分維持共有；變價分割（價金分
23 配）為劣後之選擇（最高法院111年度台上字第1353號判決
24 意旨參照）。本院認系爭土地採張良勝方案而為原物分配，
25 並無任何事實上或法律上之困難，是原告主張應以變價分割
26 之方案，亦非最適。

27 (5)從而，為兼顧土地使用現況、各共有人之意願及利益，並發
28 揮經濟效益，本院認系爭土地依張良勝方案分割，最為妥
29 適。

30 (三)共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人
31 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
32 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

01 者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，
02 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
03 值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定
04 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
05 轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決意旨參照）。
06 經查：

07 1.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
08 部分並不相同，且坐落位置有異而導致價值有所差異，經本
09 院囑託環宇事務所鑑定各共有人分得土地之價值及互為找補
10 金額等事項，該事務所針對產權、自然因素、政策因素、經
11 濟因素、社會因素、市場概況、個別因素、分割後土地增值
12 稅等採用比較法作為估價方法，認各共有人分得部分價值有
13 如附表三所示金額差異，有張良勝方案估價報告書可佐。是
14 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
15 有部分價值確有增減之情形，故應由張良修、張仕勳、張仕
16 豪、貝斯特公司、陳俞彤、陳松林、張延彰、張良汕、張沛
17 汝、張尚梧對其他共有人為如附表三所示金額之補償，始為
18 公平。

19 2.雖張尚全、張良勝等共有人對於環宇事務所鑑定各共有人分
20 得土地之價值及互為找補金額有所質疑，惟本件3份估價報
21 告均已指明其係依上開估價方法進行評估，蒐集市場上可信
22 賴之地價資訊，透過一般經驗法則，遵循一般估價原則，依
23 市場供需情形、最有效使用、競爭、替代及適合等，綜合考
24 量各項情況及市場接受性而得出本件結論，其所為鑑定之結
25 果自有相當程度之可信性。其等未能舉證證明本件估價報告
26 有何違反正確鑑定方法或程序之情，則其否認系爭估價報告
27 之結論，要無可採。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
29 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
30 敘明。

31 五、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
32 時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方

01 法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，
02 況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分
03 割，然依民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人
04 分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義
05 務；遑論兩造主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋
06 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
07 有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，故
08 依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書、第85條第2項
09 規定，諭知訴訟費用之負擔如主文第2項所示。

10 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
11 員林簡易庭 法 官 吳怡嫻

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 24 日
16 書記官 陳昌哲

17 附表一：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔
18

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	張尚全	1/18	1/18
2	張尚松	1/18	1/18
3	張尚梧	28/1344	28/1344
4	張良倉	1/24	1/24
5	張良平	1/24	1/24
6	張良勝	1/24	1/24
7	張良修	14/288	14/288
8	張世享	7/378	7/378
9	張順明	56/4032	56/4032
10	張順吉	56/4032	56/4032
11	張良烈	56/4032	56/4032
12	蕭金惠	19/630	19/630

(續上頁)

01

13	陳好瑄	9387/238140	9387/238140
14	張世宜	747/34020	747/34020
15	張延彰	56/1344	56/1344
16	張世杰	531/17010	531/17010
17	劉彩綿	1/18	1/18
18	張世明	16/1260	16/1260
19	張世沛	16/1260	16/1260
20	張仕勳	1/96	1/96
21	張仕豪	1/96	1/96
22	張良汕	42/1344	42/1344
23	張沛汝	42/1344	42/1344
24	陳俞彤	37/288	37/288
25	貝斯特建設有限公司	5737/45216	5737/45216
26	陳松林	1/628	1/628
27	張巨橋	公司共有 14/288	連帶負擔 14/288
28	張凱棣		
29	張道朋		
30	張琦琪		
31	張惟喻		
32	張弘杰		

02
03

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 (附圖編號)	分配後應有 部分比例	面積 (m ²)
1	全體共有人	A	按原應有部分 維持共有	466.05
2	全體共有人	B	按原應有部分 維持共有	481.03
3	張世享	C	70/630	534.83
	蕭金惠		114/630	

(續上頁)

01

	陳好瑄		149/630	
	張世宜		83/630	
	張世杰		118/630	
	張世明		48/630	
	張世沛		48/630	
4	張良倉	D	1/3	401.13
	張良平		1/3	
	張良勝		1/3	
5	張良修	E	14/20	222.85
	張仕勳		3/20	
	張仕豪		3/20	
6	陳俞彤	F	1/2	824.47
	貝斯特建設有限公司		40712/82446	
	陳松林		511/82446	
7	張巨橋、張凱棣、張道朋、張琦琪、張惟喻、張弘杰	G	公司共有1/1	155.98
8	張尚全	H	1/3	534.89
	張尚松		1/3	
	劉彩綿		1/3	
9	張順明	I	1/3	133.73
	張順吉		1/3	
	張良烈		1/3	
10	張尚梧	J	1/1	66.85
11	張延彰	K	4/10	334.19
	張良汕		3/10	
	張沛汝		3/10	

02

附表三：各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣/元，元以下四捨五入）

03

04

受補價人如右	張世享	蕭金惠	陳好瑄	張世宜	張世杰	張世明	張世沛	張良倉	張良平	張良勝	張巨橋、張凱棣、張道	張尚全	張尚松	劉彩綿	張順明	張順吉	張良烈	應補價金合計
--------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	--------

