

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

113年度員簡字第197號

原告 楊儒權

訴訟代理人 楊易慈

被告 楊銘輝

楊敏男

楊儒汙

住彰化縣○○鎮○○路0段000巷00弄0號

陳進廷

住彰化縣○○鎮○○路0段000巷00弄0號

上一人之

訴訟代理人 陳雅琪

柯秉志律師

被告 陳進來

楊茵朱

楊昌復

楊儒華

0000000000000000

0000000000000000

林梅香

林寶同

兼上二人之

訴訟代理人 林榮信

被告 林泓如

林次郎

林三貴

楊連甲

楊宜欣

楊仁和

楊秀芬

楊垂湓

01 楊垂滄  
02 楊泰誠  
03 林洪美秋  
04 林兆仁  
05 0000000000000000  
06 林珮君  
07 林怡君  
08 林榮樂  
09 林淑卿  
10 黃陳金英  
11 陳金綠  
12 陳忠勇  
13 楊淑媛  
14 楊淑珠  
15 楊滄敏  
16 楊媛婷  
17 施月鳳  
18 施月春  
19 楊勝久  
20 楊俊清  
21 楊丁科  
22 楊麗月  
23 林楊麗敏  
24 楊麗卿  
25 兼上五人之  
26 訴訟代理人 蔡秀桃  
27 被 告 楊美選  
28 楊振芳  
29 楊振旺  
30 林秋滿  
31 楊欣怡

01 楊惠誼  
02 楊雅雯  
03 楊俊偉  
04 兼上五人之  
05 訴訟代理人 楊圳生  
06 被 告 陳楊水企  
07 上一人之  
08 訴訟代理人 陳耀文  
09 被 告 陳楊速  
10 楊芍  
11 洪楊香  
12 上一人之  
13 訴訟代理人 洪琪祥  
14 被 告 楊怨  
15 楊素珍

16 兼上3人之  
17 訴訟代理人 楊曼儷

18 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年8月15日言  
19 詞辯論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、被告林梅香、林寶同、林榮信、林洪美秋、林泓如、林次  
22 郎、林三貴、林兆仁、林珮君、林怡君、林榮樂、林淑卿、  
23 黃陳金英、陳金綠、陳忠勇、楊淑媛、楊淑珠、楊滄敏、楊  
24 連甲、楊宜欣、楊仁和、楊秀芬、楊垂湓、楊垂滄、楊媛  
25 婷、楊泰誠、陳楊水企、陳楊速、施月鳳、施月春、楊勝  
26 久、楊俊清、楊丁科、楊麗月、林楊麗敏、楊麗卿、蔡秀  
27 桃、楊美選、楊振芳、楊振旺、林秋滿、楊欣怡、楊惠誼、  
28 楊雅雯、楊俊偉、楊圳生、楊芍、洪楊香、楊怨、楊素珍、  
29 楊曼儷應就被繼承人楊開明所遺坐落彰化縣○○鎮○○段  
30 000○○000○○000地號土地，所有權應有部分分別為42分之6、  
31 84分之12、42分之6，辦理繼承登記。

- 01 二、被告應協同原告就坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，  
02 辦理更正面積為94平方公尺。
- 03 三、被告應協同原告就坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，  
04 辦理更正面積為10平方公尺。
- 05 四、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、157地號、158  
06 地號土地，應予合併分割。分割方法如附圖二(即彰化縣溪  
07 湖地政事務所收件日期文號民國113年1月23日溪測土字第15  
08 5號土地複丈成果圖)所示方法分割：編號甲部分面積94平方  
09 公尺分歸被告楊銘輝取得；編號乙部分面積175平方公尺土  
10 地分歸被告楊敏男取得；編號丙部分面積69平方公尺土地分  
11 歸被告楊儒汴取得；編號丁部分面積89平方公尺土地分歸原  
12 告楊儒權取得。
- 13 五、原告、被告楊敏男、楊儒汴應按附表二所示金額補償被告林  
14 梅香、林寶同、林榮信、林洪美秋、林泓如、林次郎、林三  
15 貴、林兆仁、林珮君、林怡君、林榮樂、林淑卿、黃陳金  
16 英、陳金綠、陳忠勇、楊淑媛、楊淑珠、楊滄敏、楊連甲、  
17 楊宜欣、楊仁和、楊秀芬、楊垂濫、楊垂滄、楊媛婷、楊泰  
18 誠、陳楊水企、陳楊速、施月鳳、施月春、楊勝久、楊俊  
19 清、楊丁科、楊麗月、林楊麗敏、楊麗卿、蔡秀桃、楊美  
20 選、楊振芳、楊振旺、林秋滿、楊欣怡、楊惠誼、楊雅雯、  
21 楊俊偉、楊圳生、楊芍、洪楊香、楊怨、楊素珍、楊曼儷、  
22 楊銘輝、陳進廷、陳進來、楊昌復、楊茵朱、楊儒華。
- 23 六、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  
24 擔。

## 25 事實及理由

### 26 壹、程序方面

- 27 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基  
28 礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正  
29 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更追加；又該規定於  
30 簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第255條第1項但書第2  
31 款、第256條、第436條第2項分別定有明文。本件原告起訴

01 時原列訴外人楊開明之繼承人為被告之一，請求楊開明之繼  
02 承人應就被繼承人楊開明所遺如附表所示之系爭土地，所有  
03 權應有部分均為42分之6辦理繼承登記，並裁判分割坐落彰  
04 化縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地(使用分區均為特  
05 定農業區、使用地類別為甲種建築用地、面積分別為83平方  
06 公尺、323平方公尺、5平方公尺，下合稱系爭土地，分則以  
07 156地號、157地號、158地號土地稱之)，另聲明主張分割方  
08 法待現況測量後再提出。嗣原告查調相關資料後，得知楊開  
09 明之繼承人為被告林梅香、林寶同、林榮信、林洪美秋、林  
10 泓如、林次郎、林三貴、林兆仁、林珮君、林怡君、林榮  
11 樂、林淑卿、黃陳金英、陳金綠、陳忠勇、楊淑媛、楊淑  
12 珠、楊滄敏、楊連甲、楊宜欣、楊仁和、楊秀芬、楊垂湓、  
13 楊垂滄、楊媛婷、楊泰誠、陳楊水企、陳楊速、施月鳳、施  
14 月春、楊勝久、楊俊清、楊丁科、楊麗月、林楊麗敏、楊麗  
15 卿、蔡秀桃、楊美選、楊振芳、楊振旺、林秋滿、楊欣怡、  
16 楊惠誼、楊雅雯、楊俊偉、楊圳生、楊芍、洪楊香、楊怨、  
17 楊素珍、楊曼儷(下稱林梅香等51人)及被告楊淑鈴；且彰化  
18 縣溪湖地政事務所測量後函知系爭土地登記面積與地籍圖計  
19 算面積不符一情，乃於訴訟程序進行中，變更聲明如主文第  
20 一至五項所示。核原告所為上開被告姓名之變更，僅屬原告  
21 補充、更正其事實上之陳述；而聲明第四項方案之補充，因  
22 分割共有物之訴，法院本得基於公平原則，決定適當之方法  
23 分割，而不受兩造分割方案聲明之拘束，是原告之方案縱有  
24 更正，亦未影響其本件請求之訴訟標的為共有物分割；而聲  
25 明第二、三項所為之追加，係原請求分割系爭土地之前提事  
26 實，而為合併請求，訴訟及證據資料在相當程度範圍內得加  
27 以援用，為請求之基礎事實同一，是原告所為之變更均與上  
28 開規定相符，應予准許。

29 二、原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；訴之撤回應以  
30 書狀為之；訴經撤回者，視同未起訴；又該規定於簡易訴訟  
31 程序亦有適用，民事訴訟法第262條第1項前段、第2項前

01 段、第263條第1項前段、第436條第2項分別定有明文。本件  
02 原告原列楊開明之繼承人楊淑鈴為被告，嗣發現楊淑鈴已於  
03 起訴前死亡(民國109年7月7日)，即撤回對楊淑鈴及應辦理  
04 繼承登記之訴訟，核與前開規定相符，應予准許。

05 三、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴  
06 訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之  
07 當事人承當訴訟；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事  
08 訴訟法第254條第1項、第2項前段、第436條第2項分別定有  
09 明文。查：

10 (一)被告楊茵朱於訴訟繫屬中之112年12月1日將其所有系爭土地  
11 之應有部分均為84分之1，以買賣為原因，辦理所有權移轉  
12 登記予訴外人格誠建設有限公司(下稱格誠建設公司)，惟許  
13 格誠建設公司未聲請承當訴訟，依上開規定，對本件訴訟並  
14 無影響，是被告楊茵朱仍為本件訴訟之當事人。

15 (二)被告楊昌復於訴訟繫屬中之113年8月8日將其所有系爭土地  
16 之應有部分均為84分之1，以買賣為原因，辦理所有權移轉  
17 登記予訴外人陳耀文，陳耀文並於113年8月13日具狀聲請承  
18 當訴訟(見本院卷二第525頁)，然為原告所不同意(見本院卷  
19 二第543頁)，且陳耀文迄未提出被告楊昌復同意其承當訴訟  
20 之證明，是其承當訴訟之聲請，業經本院另以裁定駁回，基  
21 於當事人恆定之原則，原訴訟繫屬之被告楊昌復仍就原有應  
22 有部分享有訴訟實施權。

23 (三)惟關於本件判命分割共有物之效力，依民事訴訟法第401條  
24 第1項之規定，仍將及於本件訴訟繫屬後繼受取得前開土地  
25 之人即格誠建設公司及陳耀文。

26 四、被告楊茵朱、楊昌復、林梅香、林寶同、林榮信、林洪美  
27 秋、林泓如、林次郎、林三貴、林兆仁、林珮君、林怡君、  
28 林榮樂、林淑卿、黃陳金英、陳金綠、陳忠勇、楊淑媛、楊  
29 淑珠、楊滄敏、楊連甲、楊宜欣、楊仁和、楊秀芬、楊垂  
30 濫、楊垂滄、楊媛婷、楊泰誠、陳楊速、施月鳳、施月春、  
31 楊勝久、楊俊清、楊丁科、楊麗月、林楊麗敏、楊麗卿、蔡

01 秀桃、楊美選、楊振芳、楊振旺、林秋滿、楊欣怡、楊惠  
02 誼、楊雅雯、楊俊偉、楊圳生未於言詞辯論期日或最後言詞  
03 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列各款情  
04 事，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：

07 (一)系爭156地號、158地號土地為原告與被告(除被告楊儒華外)  
08 所共有，應有部分如附表一所示；157地號土地為兩造所共  
09 有，應有部分如附表一所示應有部分比例欄所示。系爭土地  
10 原共有人楊開明已於64年2月5日死亡，其繼承人為被告林梅  
11 香等51人，因上開繼承人尚未辦理繼承登記，故有請求其等  
12 辦理繼承登記之必要。系爭土地並未訂有不分割契約，或訂  
13 有不分割期限，因被告林梅香等51人未就楊開明所遺系爭土  
14 地之應有部分辦理繼承登記，致無法達成協議。另系爭土地  
15 上依序有被告楊銘輝、楊敏男所有一層加強磚造建物、被告  
16 楊敏男所有一層鐵皮建物、被告楊儒汴所有門牌號碼彰化縣  
17 ○○鎮○○○路0段000巷00號之一層加強磚造建物(下稱16  
18 號房屋)、原告楊儒權所有門牌號碼彰化縣○○鎮○○○路0  
19 段000巷00號一層加強磚造建物(下稱18號房屋)，為免拆除  
20 建物，有合併分割系爭土地之必要，附圖二(即彰化縣溪湖  
21 地政事務所113年1月23日溪測土字第155號土地複丈成果  
22 圖，下稱甲案)之分割方案係依現況使用情形分配予各共有  
23 人，再由受分配土地之共有人以金錢補償予其他未受分配之  
24 共有人，為最佳之分割方案，爰依民法第823條第1項、第82  
25 4條第1項、第2項、第824條第5項之規定請求分割如甲案所  
26 示。

27 (二)另156、158地號土地依土地登記謄本記載面積分別為83、5  
28 平方公尺，經溪湖地政事務所派員測量後，156地號土地實  
29 際面積應為94平方公尺、158地號土地實際面積應為10平方  
30 公尺，因無法逕由地政機關辦理更正登記，原告請求被告應  
31 偕同原告辦理156地號、158地號更正登記為94平方公尺、10

01 平方公尺。

02 (三)聲明：如主文第1至5項所示。

03 二、被告意見分述如下：

04 (一)被告陳進廷、陳進來陳述意見略以：

05 1.對系爭土地上存在之地上建物現況如附圖一所示並無爭執，  
06 就156地號、158地號土地測量面積與登記面積不符，亦無意  
07 見。

08 2.不同意原告之甲案、被告陳楊水企所提附圖四所示之丙案，  
09 被告陳進廷、陳進來原本欲依附圖三(即彰化縣溪湖地政事  
10 務所113年1月23日溪測土字第156號土地複丈成果圖，下稱  
11 依乙案)合併分割系爭土地，其中編號丁部分由被告陳進  
12 廷、陳進來、楊昌復維持共有，因無法取得楊昌復之同意  
13 書，故修正乙案編號丁部分僅由陳進廷、陳進來維持共有。  
14 被告陳進廷、陳進來居住系爭土地旁的巷內，距離系爭土地  
15 僅距50公尺，二人願維持共有，希望日後興建祠堂，乙案編  
16 號丁之面積雖大於被告陳進廷、陳進來二人權利範圍，然其  
17 界線符合目前18號房屋坐落位置，除18號房屋外，布置於拆  
18 除其他建物而產生結構風險，關係單純。原告所提甲案，雖  
19 依使用現況分割，然系爭共有人從未訂有任何分管契約或曾  
20 合意供特定人使用，原告與被告楊儒汙、楊敏男、楊銘輝等  
21 人所有之建物均為無占有系爭土地，欠缺正當使用權源，自  
22 無加以保障的必要性；且原告之建物年限已超過40年以上之  
23 老舊建物，已超過耐用年數，其經濟價值甚低微，原告亦無  
24 居住在此，實際上並無任何使用行為，已持續相當時間，其  
25 地上物使用現況不應列入分割之考量等語。

26 (二)被告陳楊水企陳述意見略以：不同意甲、乙案，系爭土地上  
27 現有建物未經合法登記，係未經全體共有人同意而興建，且  
28 該建物都老舊有倒塌之公共危險疑慮，且未臨建築線，無法  
29 取得使用執照、建照，希望依丙案分割，而各共有人面積增  
30 減部分，請以每坪新臺幣(下同)85,000元為補償依據等語。

31 (三)被告楊銘輝、楊敏男、楊儒汙、楊儒華、林梅香、楊振旺陳

01 述意見略以：對156地號、158地號土地測量面積與登記面積  
02 不符，沒有意見；同意原告之甲案，不同意丙案等語。

03 (四)被告林榮信、林寶同、楊俊清、楊丁科、楊麗月、林楊麗  
04 敏、楊麗卿、蔡秀桃、楊美選、楊振芳、洪楊香、林秋滿、  
05 楊欣怡、楊惠誼、楊雅雯、楊俊偉、楊圳生陳述意見略以：  
06 對156地號、158地號土地測量面積與登記面積不符，沒有意  
07 見；同意原告之甲案等語。

08 (五)被告楊芍、洪楊香、楊怨、楊素珍、楊曼儷陳述略以：甲、  
09 乙、丙案均不同意。

10 (六)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  
11 陳述。

### 12 三、本院得心證之理由：

13 (一)原告主張系爭156地號、158地號土地為原告與被告(除被告  
14 楊儒華外)所共有，應有部分如附表一所示；157地號土地為  
15 兩造所共有，應有部分如附表一所示，兩造無不分割之約  
16 定，復不能以協議定分割之方法，業據其提出土地登記謄  
17 本、地籍圖謄本、地籍異動索引、使用現況照片等為證，且  
18 為到庭之被告所不爭執，而其餘被告未於言詞辯論期日到場  
19 爭執，復未提出書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條  
20 第2項、第280條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同  
21 自認，是認原告此部分之主張為真。

22 (二)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
23 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  
24 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地之使用分區  
25 為特定農業區，使用地類別為甲種建築用地，系爭土地並無  
26 因物之使用目的不能分割之情事，亦無以契約訂立不分割之  
27 期限，且兩造復未能達成協議分割之共識，是原告自得依法  
28 提起本件訴訟請求分割共有物。

29 (三)因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行  
30 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其  
31 物權，民法第759條定有明文。而分割共有物，性質上為處

01 分行爲，依上開法條規定，共有不動產之共有人中有人死亡  
02 時，於其繼承人未爲繼承登記或遺產管理人未辦理遺產管理  
03 人登記以前，自不得分割共有物。準此，本件原告爲分割共  
04 有物，以訴訟經濟而一併請求未辦理繼承登記之原共有人楊  
05 開明之繼承人即被告林梅香等51人就楊開明所遺系爭土地之  
06 應有部分辦理繼承登記，應予准許，爰判決如主文第1項所  
07 示。

08 (四)原告請求被告協同辦理土地面積更正部分：

09 1.分割土地面積之計算，依下列規定辦理：一宗土地分割爲數  
10 宗土地，該分割後數宗土地面積之總和，須與原土地面積相  
11 符。如有差數，經將圖紙伸縮成數除去後，其增減在下列公  
12 式計算值以下者，應按各地號土地面積比例配賦；在下列公  
13 式計算值以上者，應就原測量及計算作必要之檢核，經檢核  
14 無誤後依第232條規定辦理；已辦地籍測量之地區，發現錯  
15 誤，除有下列情形之一者，得由登記機關逕行辦理更正外，  
16 應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：一原測  
17 量錯誤純係技術引起。二抄錄錯誤；前項第一款所稱原測量  
18 錯誤純係技術引起，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原  
19 圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可  
20 稽；第二款所稱抄錄錯誤，指錯誤因複丈人員記載之疏忽所  
21 引起，並有資料可資核對，地籍測量實施規則第243條第1  
22 項、第232條分別定有明文。又土地所有權及其面積，以登  
23 記為準，登記之面積如與實際測量所得之面積不符，於共有  
24 人間無爭執者，法院固得於地政機關辦理更正登記完畢後，  
25 爲分割共有物之判決，或逕依原告請求，參考地政機關實測  
26 所得之面積判決分割，並於理由欄敘明面積不符情節，待該  
27 判決確定後，由當事人持向地政機關聲請一併爲更正及分割  
28 登記，均毋庸由原告追加聲明，請求更正共有土地之面積後  
29 始爲判決分割。惟於共有人就面積之不符尚有異見時，因此  
30 種錯誤，已涉及私權，既有爭執，於就土地之面積爲更正登  
31 記前，法院即不得逕行判決分割(最高法院93年度台上字第1

01 635號判決意旨參照)。此際為訴訟之利益計，應許原告請求  
02 被告先協同辦理土地面積之更正(最高法院95年度台上字第5  
03 29號判決意旨參照)。

04 2.經查，系爭156、158地號土地登記面積分別為83平方公尺、  
05 5平方公尺，經地政機關實測後面積分別為94平方公尺、10  
06 平方公尺，其差數已超出地籍測量實施規則第243條規定公  
07 式計算值。經本院函詢彰化縣溪湖地政事務所就系爭156、1  
08 58地號土地登記面積與地籍圖計算面積不符相關疑義一事，  
09 該所函復：「二本案河興段156地號及158地號登記面積分別  
10 為83及5平方公尺，經本所實地檢測其地籍圖面積分別為94  
11 及10平方公尺，面積較差均超出地籍測量實施規則第243條  
12 規定，其面積增加部分應依據上開規則第232條規定辦理面  
13 積更正，…。三依據彰化縣農地重劃區地籍不符處理原則規  
14 定，辦理面積更正需取得全體土地所有權人之面積更正及差  
15 額地價繳納同意書，本案前經通知相關地號土地所有權人00  
16 0年0月00日下午於本所召開說明會，因部分所有權人未到  
17 場，且未經完成行政程序前即進入法院訴訟程序，爰本所尚  
18 無法逕行辦理面積更正…。五另依據辦理土地複丈與建物測  
19 量補充規定第2點，依據上開規定貴院倘來函囑託繪製分割  
20 方案，本所得依擬更正後之登記面積先行繪製分割方案圖  
21 說，俟貴院判決確定後，土地所有人憑貴院判決書及確定證  
22 明書至本所申辦判決分割登記時，將併同辦理面積更正登記  
23 及共有物分割登記…」等語，此有彰化縣溪湖地政事務所11  
24 3年1月12日溪地二字第1130000060號函在卷可憑(見本院卷  
25 一第319頁)。足徵系爭156、158地號土地測量結果已超過法  
26 定公差範圍。依上揭說明，此種面積錯誤已涉及私權，且已  
27 進入本件分割共有物訴訟，故認由土地所有權人出具土地面  
28 積更正同意書，逕向溪湖地政事務所辦理面積更正，顯有困  
29 難，是為求紛爭解決一次性、防止日後發生無謂歧見，應認  
30 原告請求被告協同辦理系爭156、158地號土地之面積更正，  
31 將面積分別更正為94平方公尺、10平方公尺，自屬有據，爰

01 判決如主文第2、3項所示。

02 (五)原告請求合併分割部分：

- 03 1.各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
04 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  
05 此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人  
06 得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不  
07 動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共  
08 有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合  
09 併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第  
10 824條第5項及第6項分別定有明文；又民法第824條第5項規  
11 定，係為促進土地利用，避免土地細分而設；除法令有不得  
12 合併分割之限制，如土地使用分區不同，而不得合併一宗土  
13 地予以分割外，各共有人之應有部分是否相同、是否相鄰均  
14 非所問(最高法院103年度台上字第1195號判決意旨參照)。
- 15 2.系爭土地除157地號另有被告楊儒華外，共有人均相同，兩  
16 造之權利範圍如附表一所示，3筆土地均為相鄰之不動產，  
17 且皆為特定農業區甲種建築用地、無登記建物及設定他項權  
18 利，此有彰化縣溪湖地政事務所112年7月25日溪地二字第11  
19 20004000號函及土地登記謄本在卷可憑(見本院卷一第53  
20 頁)。是系爭土地合於民法第824條第5項及第6項之情形，且  
21 其使用目的或性質並無不能分割之情形亦無其他法令規定不  
22 得合併分割之情形，則原告請求就系爭3筆地號之土地合併  
23 分割，當為法之所許，且若進行此部分土地各筆土地之單獨  
24 分割，各共有人所分得之土地將有面積較小且零碎散置之情  
25 形，不利於共有人之使用開發，亦與經濟效益不符，則以合  
26 併分割之方法將全體共有人就共有土地之應有部分合併分配  
27 於一處，性質上屬共有人應有部分土地之交換，核與民法第  
28 824條第5項避免土地細分、使地盡其利之規範意旨相符，並  
29 有助於增進土地使用收益之效能，並簡化共有關係，對全體  
30 共有人均屬有利，是此部分自得依原告請求准予合併分割。

31 (六)分割方案之酌定：

01 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  
02 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  
03 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、  
04 以原物分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未  
05 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，  
06 民法第824條第1項、第2項第1款前段、第3項分別定有明  
07 文。又分割共有物之訴，法院就其分割方法，固有依民法第  
08 824條第2項所定之分配方法，命為適當分配之自由裁量權，  
09 不受任何共有人主張之拘束。然其分割方法仍以適當為限，  
10 故法院自應依共有物之性質、價值及使用狀況，並斟酌各共  
11 有人之意願、利害關係、共有物之價格、分割後之經濟效用  
12 及分得部分之利用價值，符合公平經濟原則，並兼顧全體共  
13 有人之利益，而為公平之分割。分割共有物以消滅共有關係  
14 為目的，法院裁判分割共有土地時，除該土地內，有部分土  
15 地因使用目的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持  
16 共有關係，或部分當事人因繼承關係須就分得之土地保持公  
17 同共有者外，應將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院  
18 76年度臺上字第2549號判決意旨參照）。

19 2.系爭土地經本院會同兩造及彰化縣溪湖地政事務所人員至現  
20 場勘驗情形：(1)系爭156、157、158地號土地相鄰，158地號  
21 為三角畸零地、157地號土地呈倒梯字形狀、156地號呈梯字  
22 形狀，三筆土地合併則尚稱方正。均南臨田中央路2段215巷  
23 道路，158地號土地西邊臨田中央路2段215巷20弄巷道。(2)  
24 系爭土地使用情形略如附圖一（即彰化縣溪湖地政事務所收  
25 件日期文號112年9月15日溪測土字第1607號土地複丈成果  
26 圖）所示編號A1面積118平方公尺、A2面積2平方公尺一層加  
27 強磚造未辦保存登記建物（被告楊銘輝、楊敏男所有）、B面  
28 積53平方公尺一層鐵皮未辦保存登記建物（被告楊敏男所  
29 有）、C面積68平方公尺一層加強磚造未辦保存登記建物（門  
30 牌號碼16號房屋，被告楊儒汴所有）、D1面積71平方公尺、  
31 D2面積10平方公尺一層加強磚造未辦保存登記建物（門牌號碼

01 18號房屋，原告楊儒權所有)、E面積3平方公尺之一層磚造  
02 未辦保存登記建物，有土地登記第一類謄本、地籍圖謄本、  
03 彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、勘驗筆錄、現場履勘照  
04 片、附圖一等在卷可稽(見本院卷一第15至33頁、第101至10  
05 6頁、第115至125頁、135頁)。又本院函詢彰化縣政府、彰  
06 化縣溪湖鎮公所、就系爭土地是否為法定空地及有無套繪管  
07 制一事，均尚無申請建築資料，此有彰化縣政府112年7月19  
08 日府建管字第1120283045號、彰化縣溪湖鎮公所112年7月21  
09 日彰溪樺建字第1120011369號函在卷可憑(見本院卷一第4  
10 9、51頁)。系爭土地上建物均為未辦保存登記建物，在起造  
11 時即不會在建築物坐落土地留設法定空地，且無其他證據證  
12 明系爭土地上有法定空地的設置，是本件無需考量法定空地  
13 及有無套繪管制之問題。

14 3.本件經彙整兩造意見，雖不能達成協議分割，然終由原告提  
15 出如附圖二之甲案及由被告陳進廷提出如修正乙案、被告陳  
16 楊水企所提出附圖四之丙案，其中：

17 (1)被告陳進廷、陳進來原提出附圖三之乙案，然自承無法取得  
18 被告楊昌復願與其維持共有之同意書，而修正乙案編號丁部  
19 分僅被告陳進廷、陳進來共同取得，然迄至言詞辯論期日，  
20 被告陳進廷、陳進來均未能就被告楊昌復應分得土地之面積  
21 及位置提出修正後之分割方案，或就未分配土地時就應受補  
22 償之金額提出修正後之補償方式，是乙案就共有人之一之被  
23 告楊昌復之應有部分並未作出任何分配，難謂適當。又被告  
24 陳進廷、陳進來欲分配編號丁位置，然該位置上現坐落原告  
25 所有之18號房屋，查本院至現場履勘時所拍攝之18號房屋現  
26 場相片，其上顯示其外觀仍為磚造建物，樑柱筆直無歪斜，  
27 屋頂亦無塌陷，其外觀、結構均係良好，其內留有衛浴設  
28 備，現暫作為車庫使用(見本院卷第119頁)，斟酌該資產之  
29 用途、結構、設備，及使用者之保存方式等情事，應認18號  
30 房屋仍足以遮風避雨，可供日常通常使用，未達不堪使用之  
31 狀態，是被告陳進廷、陳進來以18號房屋已逾行政院發布之

01 固定資產耐用年數表年限，即謂已不堪使用，難謂可採。再  
02 18號房屋約為80年建造完成，位於巷口處之明顯位置，有稅  
03 籍證明書及履勘照片在卷可稽(見本院卷一第106、119頁)，  
04 至今已逾30年，被告陳進廷、陳進來自稱自幼居住於系爭土  
05 地巷內，對於系爭土地有深厚感情等語(見本院卷二第253  
06 頁)，其應對系爭土地上建物坐落情形明知或可得而知，卻  
07 對系爭土地共有人各自占有土地使用、收益，未予干涉或提  
08 出異議，已歷有年所，直至本件共有物分割訴訟，方主張原  
09 告無權占用系爭土地，又其未敘明有何興建祠堂之必要性，  
10 若容任拆除18號房屋反有有損現有建物之經濟價值，應非妥  
11 適，故為本院所不採。

12 (2)被告陳楊水企所提出之丙案，主張編號甲部分分歸陳耀文及  
13 陳進廷分別共有，然被告陳進廷當庭表示不同意依丙案分  
14 割，且不願與陳耀文維持共有，則如依丙案分割，將無以達  
15 成分割共有物以消滅共有關係之目的，且為多數共有人所不  
16 贊同；又無系爭土地共有人就此等分割方法聲請鑑定共有人  
17 之間相互補償金額，則此等分割方案，分割後各部分的經濟  
18 價值並不相當，顯非適當之分割方法，故亦為本院所不採。

19 (3)系爭土地上現坐落有附圖一之建物，該等建物也分別坐落使  
20 用到與系爭土地如附圖二編號甲、乙、丙、丁所示之位置與  
21 範圍，原告提出之分割基準線即甲案，即以該等建物現況為  
22 分割參考與寸度，則多數大多數被告所同意。

23 (4)經比較上開甲案、乙案、丙案之分割方案，其中甲、乙案就  
24 鄰近土地相鄰關係影響並不顯著，分割後土地之方正性亦無  
25 顯著不同，最大之差別在於原告及被告陳進廷、陳進來均欲  
26 分配編號丁位置，丙案則與甲、乙案分配位置、面積均不  
27 同，乙案、丙案則需拆除系爭土地上部分或全部現有建物。  
28 考量依甲案分割，無須拆除地上建物，可保留物之最大經濟  
29 價值，且符合多數共有人之意願，又分割後之土地地形狀均  
30 屬完整且方正，分割後亦無產生袋地之疑慮，易於利用而對  
31 土地經濟利用並無妨礙。雖有共有人質疑系爭土地上建物均

01 為未取得建築執照之未辦保存登記建物，然目前違章建築物  
02 廣泛存在於現實社會中，且為普遍之交易標的，亦有一定之  
03 行情及交易方式，故亦具有相當之財產價值，本於價值衡  
04 量，非不得作為分割方法酌定之考量，是為求系爭土地與其  
05 上建物發揮其使用效益，認為按附圖二所示甲案為分割，應  
06 為相對適宜之分割方案，爰判決如主文第4項所示。

07 4.以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有  
08 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明  
09 文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關  
10 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人  
11 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價  
12 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。再者，共有物之  
13 原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於  
14 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  
15 部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分  
16 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  
17 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  
18 共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金  
19 額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本  
20 旨。本件被告林梅香等51人、陳進廷、陳進來、楊昌復、楊  
21 茵朱、楊儒華均未受原物分配，另被告楊銘輝所分得土地價  
22 值不完全等同其持分面積，難免有價值差異，是關於補償方  
23 式，本院囑託鼎諭不動產估價師事務所鑑定，鑑定結果認相  
24 互補償金額如附表二所示，並經兩造同意以鑑價結果計算補  
25 償金額，本院參酌系爭土地坐落地段、市場行情、使用效  
26 益、兩造意願、上開鑑定結果等一切情狀，認原告、被告楊  
27 敏男、楊儒汴應依附表二「應補償人各應補償金額」欄所示  
28 之金額分別補償被告，應屬適當合理，爰判決如主文第5項  
29 所示。

30 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
31 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

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、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  
08 但書、第2項。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日

10 臺灣彰化地方法院員林簡易庭

11 法 官 范嘉紋

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 5 日

16 書記官 趙世明

17 附表一：

18

編號	共有人	土地坐落			訴訟費用負擔比例	備註
		彰化縣溪湖鎮河興段				
		156地號	157地號	158地號		
1	楊開明之繼承人即林梅香、林寶同、林榮信、林洪美秋、林泓如、林次郎、林三貴、林兆仁、林珮君、林怡	共同共有 6/42	共同共有 12/84	共同共有 6/42	連帶負擔 1/7	尚未繼承



01

	怡、楊惠 誼、楊雅 雯、楊俊 偉、楊圳 生、楊芍、 洪楊香、楊 怨、楊素 珍、楊曼儷					
2	楊銘輝	53/168	49/168	53/168	514/168 0	
3	楊敏男	53/168	49/168	53/168	514/168 0	
4	楊儒汙	5/168	5/168	5/168	5/168	
5	陳進廷	1/14	1/14	1/14	1/14	
6	陳進來	1/14	1/14	1/14	1/14	
7	楊儒權	5/168	5/168	5/168	5/168	
8	楊茵朱	1/84	1/84	1/84	1/84	
9	楊昌復	1/84	1/84	1/84	1/84	
10	楊儒華	0	2/42	0	32/1680	

02

03

附表二：兩造應付補償金額及應受補償金及應受補償金額明細表

右列共有人應補償下列共有人之金額(新臺幣)		應補償共有人			應受補償金額 合計
		彰化縣○○鎮○○段000○000○000地號土地合併分割			
		原告楊儒權	被告楊敏男	被告楊儒汙	
應受補償之共有人	林梅香、林寶同、林榮信、林洪美秋、林泓如、林次郎、林三貴、林兆仁、林珮君、林怡	632,710元 (共同共有)	420,239元 (共同共有)	460,856元 (共同共有)	1,513,805元



(續上頁)

01

洪楊香、楊怨、楊素珍、楊曼儷				
楊銘輝	345,421元	229,424元	251,599元	826,444元
陳進廷	316,355元	210,120元	230,428元	756,903元
陳進來	316,355元	210,120元	230,428元	756,903元
楊昌復	52,725元	35,020元	38,405元	126,150元
楊茵朱	52,725元	35,020元	38,405元	126,150元
楊儒華	159,144元	105,702元	115,918元	380,764元
受補償合計	1,875,435元	1,245,645元	1,366,039元	4,487,119元

02 附圖一：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號112年9月15日溪測  
03 土字第1607號土地複丈成果圖。

04 附圖二：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年1月23日溪測  
05 土字第155號土地複丈成果圖(即甲案)。

06 附圖三：彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號113年1月23日溪測  
07 土字第156號土地複丈成果圖(即乙案)。

08 附圖四：被告陳楊水企之分割方案(即丙案)。