

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

113年度員簡字第243號

原 告 楊同榮
訴訟代理人 張克安律師
被 告 彰化縣溪湖鎮公所

0000000000000000
法定代理人 何炳樺
訴訟代理人 楊順全
謝文嘉

被 告 楊昇浩
楊洽銘
楊倩雯
楊孟嘉
楊晶如
楊瑞淑
楊玉桃
楊淑雲
李政璋

訴訟代理人 林根億律師
複代理人 鄭皓文律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000○○地號土地應分割由
原告單獨取得。
- 二、原告應以如附表三所示之金錢補償被告。
- 三、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
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，

01 實際上即為使用機關行使所有人之權利，故對於是類財產，
02 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
03 80號判決意旨），惟此僅為訴訟上之便利，承認管領機關有
04 當事人能力，實體法上之權利義務，仍應歸屬於國家。查溪
05 湖鎮為坐落彰化縣○○鎮○○段000○○地號土地（如附表一
06 所示，下稱系爭土地）之分別共有人之一，應有部分如附表
07 二所示，管理者為彰化縣溪湖鎮公所，有系爭土地登記第一
08 類謄本（見本院卷第85頁）可稽，參酌前揭說明，彰化縣溪
09 湖鎮公所有訴訟能力，原告列彰化縣溪湖鎮公所為被告，核
10 無不合，先予敘明。

11 二、原告起訴主張系爭土地為原告與被告，及訴外人楊錦、徐森
12 永、楊徐秀謹、徐森評、徐順欽、徐順川、徐錦德、楊又
13 來、徐健福、徐建發、徐淑敏、楊儒森、徐鴻鈞、徐鴻春所
14 有，共有人無法協議分割土地，為此訴請分割共有物。嗣於
15 訴訟繫屬中，以訴外人楊徐秀謹、楊又來於起訴前已死亡，
16 撤回對其等訴訟，並追加楊徐秀謹之繼承人楊玲芬為被告，
17 再以訴外人楊錦、徐森永、徐森評、徐順欽、徐順川、徐錦
18 德、徐健福、徐建發、徐淑敏、楊儒森、徐鴻鈞、徐鴻春、
19 楊玲芬（下稱楊錦等13人）將其等所有系爭土地應有部分讓
20 與原告，原告與楊錦等13人間在訴訟上之權利義務關係，因
21 同歸一人而消滅，從而撤回對楊錦等13人之起訴，有起訴
22 狀、民事承當訴訟聲請暨部分撤回起訴狀、民事準備(一)狀、
23 民事撤回部分起訴狀、土地登記謄本、地籍異動索引（見本
24 院卷第15至22、47至49、55至57、119至126、155至165頁）
25 在卷可憑，於法均無不合，自應准許。

26 三、本件除被告彰化縣溪湖鎮公所、李政璋到庭外，其餘被告經
27 合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核其等均無民事訴訟
28 法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
29 而為判決。

30 貳、實體方面：

31 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

01 表二所示，系爭土地之使用分區雖為道路用地，但因無徵收
02 必要而經廢止徵收，並無法令限制不能分割之情事，且尚未
03 闢為道路，亦無因物之使用目的不能分割之情形，兩造復無
04 不分割之約定，茲因無法協議分割，爰請求裁判分割系爭土
05 地。又系爭土地僅58平方公尺，倘依兩造應有部分比例為原
06 物分割，會造成土地細分，將致日後土地使用上之困難，無
07 法發揮經濟上利用價值，更有貶損土地整體交易價值之虞，
08 故各共有人均受原物分配顯有困難，而有將原物分配於部分
09 共有人為是。再者，系爭土地上之鐵皮遮雨棚等地上物及水
10 泥路面係原告所搭蓋、鋪設，目前仍與原告經營之診所及住
11 家合併使用，供作就診民眾通行及候診區，併供原告及同居
12 家屬藉由系爭土地通行至西環路，此使用狀態已長達20年以
13 上，被告均未實際占有使用系爭土地。又原告搭蓋鐵皮遮雨
14 棚及鋪設水泥路面等已投入相當之物力、財力，顯有一定經
15 濟價值，若因系爭土地分割之結果而需拆除，實有違其經濟
16 目的。另原告之前亦有向原土地所有權人溪湖鎮公所繳納土
17 地使用補償金(繳納期間約為民國100年至109年)，足認原告
18 對系爭土地有生活上密不可分之依存關係。故主張系爭土地
19 全部分配給原告，並由原告以高於華聲科技不動產估價師事
20 務所(下稱華聲事務所)估價報告書之價格結論即如附表三
21 所示金錢補償被告，以維持系爭土地向來之使用狀況，並使
22 系爭土地能發揮最高經濟利用價值，亦符合分割共有物消滅
23 共有關係及公平合理之本旨，更可避免拆除地上物及日後可
24 能衍生通行權之爭議，爰依民法第823條第1項、第824條之
25 規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

26 二、被告則以：

27 (一)彰化縣溪湖鎮公所：對原告主張分割沒意見，亦不提分割方
28 案。而就原告所提分割方案之意見及是否有意取得全部土
29 地，需再請示主管，惟公所並無該預算。另對於華聲事務所
30 之估價報告書無意見。

31 (二)李政璋：本件原告就系爭土地受讓前之原應有部分僅為9627

01 分之115，卻搭設鐵皮屋成為候診區，提供其家屬及民眾通
02 行等，過去20年來皆係無權占有其他各共有人之土地而受有
03 利益。又原告自承有向原土地所有權人溪湖鎮公所繳納土地
04 使用補償金，惟對長期占用他人土地不以為意。更有甚者，
05 本次對於其他長期受侵害之各共有人卻僅提出分割後依鑑定
06 價額補償各共有人，該價額顯不足以彌補各共有人長期以來
07 所受之權利侵害。復查原告所述將系爭土地全部分歸原告取
08 得係最有經濟價值，原告所指實為其個人之財產經濟價值，
09 非土地之最佳利用方式。反之，該地除緊臨溪湖頗負盛名之
10 阿秀羊肉爐等餐廳，步行至溪湖糖廠亦只需8分鐘，該土地
11 如得以全歸溪湖鎮公所取得並置辦公建設，對於溪湖整體
12 之觀光價值提升有顯著效益，如需全歸一人取得，則應由溪
13 湖鎮公所取得。另對於華聲事務所之估價報告書無意見，但
14 請求變價分割。又伊也希望取得系爭土地全部，並依華聲事
15 務所估價報告書結論補償其他共有人等語。並聲明：原告之
16 訴駁回。

17 (三)楊昇浩、楊洽銘、楊倩雯、楊孟嘉、楊晶如、楊瑞淑、楊玉
18 桃、楊淑雲均未於言詞辯論期日到庭，亦均未提出書狀作任
19 何聲明或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

22 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
23 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
24 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
25 共有，應有部分如附表二所示等情，有系爭土地登記第三類
26 謄本、地籍圖謄本在卷可稽（見華聲事務所估價報告書），
27 堪予認定。而系爭土地並無不能分割之法令限制，兩造復無
28 不分割之約定，僅就分割方法無法達成協議，則原告依上開
29 規定訴請分割系爭土地，即屬有據。

30 (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
31 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

01 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
02 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
03 有困難者，得將原物分配於部分共有人；以原物為分配時，
04 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得
05 以金錢補償之，民法第824條第1項、第2項第1款、第3項定
06 有明文。又分割共有物之訴，係就有共有關係之共有物，以
07 消滅共有關係為目的而予以分割之形成訴訟，裁判上如何定
08 分割之方法，法院有自由裁量權，不受當事人主張之拘束
09 （最高法院74年度台上字第2236號判決意旨可參）。亦即法
10 院應斟酌具體情形，如各共有人之利害關係、使用情形、共
11 有物之性質及價值、經濟效用、當事人之意見等，本於公平
12 經濟原則，依民法第824條規定為適當之分配。經查：

13 1.系爭土地面積為58平方公尺，其上有一老舊鐵皮遮雨棚，現
14 供經營診所之用等情，有現場照片8張在卷可憑（見本院卷
15 第41至43頁）。本院審酌系爭土地面積非廣，認若按各共有
16 人之應有部分為原物分割，將使土地細分，難為有效之利
17 用，恐貶損系爭土地之價值。又原告就系爭土地之應有部分
18 為19254分之13558，系爭土地上之鐵皮遮雨棚為原告所有，
19 倘採原告主張之分割方案，由原告單獨取得系爭土地所有
20 權，符合使用現狀，對土地之整體利用並無不利，又可保留
21 系爭地上物之完整性，降低因房地異其所有而生拆除問題之
22 可能性，以避免減損系爭房地之價值，亦某程度簡化法律關
23 係，至被告因未取得系爭土地，則可自原告處取得合理之補
24 償金額，應符合公平，並顧及經濟效用及全體共有人之利
25 益。

26 2.就李政璋表示也希望取得系爭土地全部，倘由李政璋取得系
27 爭土地之全部，則會有如前所述房地異其所有而生拆除問題
28 及減損系爭土地價值之問題，勢必徒增紛爭，使法律關係益
29 加複雜，況其僅願依華聲事務所估價報告書之價格結論補償
30 其他共有人，對各共有人而言顯然較原告所提出之方案較為
31 不利，是被告所提之分割方案，難謂妥適。至於其所主張由

01 溪湖鎮公所取得系爭土地之全部云云，除同樣導致上開不利
02 因素外，將違反溪湖鎮公所之意願，亦不可採。

03 3.就金錢補償標準部分，業經本院囑託華聲事務所就系爭土地
04 全部分配予原告單獨所有，其分得之土地價值及應相互找補
05 之金額進行鑑定，經核閱其鑑定報告書內容，已就系爭土地
06 之估價基本事項、價格形成之主要因素分析、價格評估等，
07 均為詳細之分析與說明，足認該報告書之鑑價結果尚屬合
08 理、公允，堪可作為補償之依據，原告所提出優於估價報告
09 書價格結論之補償方案應為可採，是參酌上開鑑價之結果，
10 將系爭土地全部分歸原告單獨所有，並依原告所提出之補償
11 即如主文第2項所示之金額補償予被告。

12 四、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌
13 後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘
14 明。

15 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
16 時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方
17 法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，
18 況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分
19 割，然依民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人
20 分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義
21 務；遑論兩造主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋
22 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
23 有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，故
24 依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書，諭知訴訟費用
25 之負擔如主文第3項所示。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

27 員林簡易庭 法 官 吳怡嫻

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

附表一：土地明細

編號	土地坐落	面積 (m ²)	土地使用分區
1	彰化縣○○鎮○○段00000地號	58	道路用地

附表二：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	溪湖鎮(管理者：彰化縣溪湖鎮公所)	7252/38508	7252/38508
2	楊昇浩	93/6418	93/6418
3	楊洽銘	117/6418	117/6418
4	楊倩雯	119/19254	119/19254
5	楊孟嘉	119/19254	119/19254
6	楊晶如	119/19254	119/19254
7	楊瑞淑	67/6418	67/6418
8	楊玉桃	67/6418	67/6418
9	楊淑雲	160/6418	160/6418
10	李政璋	67/6418	67/6418
11	楊同榮	13558/19254	13558/19254

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	楊同榮	受補償金合計
溪湖鎮(管理者：彰化縣溪湖鎮公所)	1,215,928元	1,215,928元
楊昇浩	93,559元	93,559元
楊洽銘	117,703元	117,703元
楊倩雯	39,905元	39,905元
楊孟嘉	39,905元	39,905元
楊晶如	39,905元	39,905元

(續上頁)

01

楊瑞淑	67,403元	67,403元
楊玉桃	67,403元	67,403元
楊淑雲	160,961元	160,961元
李政璋	67,403元	67,403元
應補償金 合計	1,910,075元	1,910,075元