

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

113年度員簡字第115號

原告

即反訴被告 張淑芬

訴訟代理人 黃勃叡律師

被告

即反訴原告 簡碧蘭

訴訟代理人 陳均衡

張景堯律師

被告

即反訴被告 王明春

張道卿

王志聰(即張道倡之遺產管理人)

0000000000000000

張道修

張陳純

王明清

高明鐘

反訴被告 張明錄

兼上一人

訴訟代理人 張家滢

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 王貴鋒

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造(除反訴被告張家滢、張明錄外)共有坐落彰化縣○○市○○○段000地號、121地號、123地號、125地號、127地號、129地號土地，應予合併分割。分割方法如附圖二(即彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國113年7月23日員土測

字第1215號土地複丈成果圖)所示：編號甲部分面積75.14平方公尺分歸被告簡碧蘭取得；編號乙部分面積49.79平方公尺土地分歸被告王明清、王明春共同取得，並以附表四所示之比例維持共有；編號丙部分面積27.67平方公尺分歸被告張道修取得；編號丁部分面積27.64平方公尺分歸被告王志聰即張道倡之遺產管理人取得；編號戊部分面積75.49平方公尺分歸被告張道卿取得；編號己部分面積87.27平方公尺分歸被告張陳純取得；編號庚部分面積339.18平方公尺土地分歸原告及被告高明鐘共同取得，並以附表五所示之比例維持共有。

二、原告、被告簡碧蘭、高明鐘應按附表三所示金額補償被告王明春、張道卿、王志聰即張道倡之遺產管理人、張道修、張陳純、王明清。

三、訴訟費用由兩造(除反訴被告張家滢、張明錄外)依附表一訴訟費用負擔比例欄所示之比例負擔。

四、反訴原告之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，民事訴訟法第259條、第260條第1項、第436條第2項分別定有明文。又民事訴訟法第260條第1項所稱之「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連

01 關係。又共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
02 得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該
03 不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數
04 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認
05 合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第824條第5項、
06 第6項分別定有明文。考其立法理由「共有人相同之數筆土
07 地常因不能合併分割，致分割方法採酌上甚為困難，且因而
08 產生土地細分，有礙社會經濟之發展，爰增訂第五項，以資
09 解決。但法令有不得合併分割之限制者，如土地使用分區不
10 同，則不在此限」及「為促進土地利用，避免土地過分細
11 分，爰於第六項增訂相鄰各不動產應有部分過半數共有人之
12 同意，即得請求法院合併分割。此時，各該不動產均具應有
13 部分之共有人始享有訴訟權能。其於起訴後請求合併分割
14 者，原告可依訴之追加，被告可依反訴之程序行之。」意
15 旨，可知在分割共有物之訴訟，共有人相同之數不動產之共
16 有人為被告，或共有人部分相同之相鄰數不動產，各該動產
17 均具應有部分之共有人為被告，以共有之他筆土地與共有之
18 本訴土地合併分割為由，就他筆土地反訴請求分割共有物，
19 即可認為本訴與反訴間有相牽連關係，而應許由被告提起反
20 訴，請求合併分割。本件原告即反訴被告起訴，請求判決合
21 併分割坐落彰化縣○○市○○○段

22 000○000○000○000○000○000地號土地(下合稱系爭土
23 地，分則以各地號土地稱之)，嗣被告即反訴原告簡碧蘭則
24 於民國113年2月21日就本訴原告、其餘被告、反訴被告張家
25 漑、張明錄共有之同段130地號土地(下稱130地號土地)提起
26 反訴請求合併分割(見本院卷一第187頁、卷二第451頁)。

27 經核其反訴之標的與本訴之標的間，在法律上或事實上關係
28 密切，且審判資料有共通性或牽連性，並均專屬本院管轄，
29 是依上開規定及說明，反訴原告提起本件反訴，應予准許。

30 貳、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，
31 非為訴之變更或追加；又該規定於簡易訴訟程序亦有適用，

01 民事訴訟法第256條、第436條第2項分別定有明文。本件原
02 告訴之聲明自起訴時起，迄至言詞辯論終結時，雖有變更其
03 分割補償方案，然分割共有物之訴，法院本得基於公平原
04 則，決定適當之方法分割，而不受兩造分割方案聲明之拘
05 束；是原告之聲明縱有變更，亦未影響其本件請求之訴訟標
06 的為共有物分割。故原告訴訟中就分割方案變更如彰化縣員
07 林地政事務所收件日期文號113年7月23日員土測字第1215號
08 土地複丈成果圖(下稱附圖二)所示方法分割，應認僅屬更正
09 法律上之陳述，依上開法規，應屬合法。

10 參、被告即反訴被告王明春、王志聰即張道倡之遺產管理人、張
11 道修未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
12 所列各款情事，爰依原告及反訴原告之聲請，由其一造辯論
13 而為判決。

14 乙、實體方面

15 壹、本訴部分：

16 一、原告主張：系爭土地為兩造(除反訴被告張家滄、張明錄外)
17 共有，各共有人(以下均僅以姓名稱之)應有部分詳如附表一
18 應有部分比例欄所示。系爭土地無因物之使用目的不能分
19 割，亦無訂有不分割之限制，對於分割之方法，兩造又不能
20 協議分割，原告請求依共有人房屋現況即按如彰化縣員林地
21 政事務所收件日期文號113年7月23日員土測字第1215號土地
22 複丈成果圖(下稱附圖二)所示分割方案分割；又訴外人鼎鈞
23 不動產估價師事務所所做估價報告(下稱系爭估價報告)係經
24 估價師依其專業評估不動產市場概況、未來發展區域及個別
25 土地及系爭土地周圍有無嫌惡設施、周邊市場發展等，採用
26 比較法決定系爭土地最適價值，已綜合考量系爭土地之優劣
27 條件；且無與技術法規、經驗法則相違背之情事，且其評估
28 價格種類屬正常條件下之正常價格，指現行不動產市場條件
29 下之合理價值；並以專業意見就一般因素、區域因素、個別
30 因素、不動產市場現況及最有效使用之情況進行分析，而就
31 系爭土地價值估價，作為系爭土地之價值參考，足為系爭土

01 地之鑑定價額及共有人間找補之依據，是原告、被告簡碧
02 蘭、高明鐘並應以附表二所示金錢補償其他共有人，符合各
03 共有人之利益。爰依民法第823條第1項、第824條之規定提
04 起本訴。並聲明：如主文第1、2項所示。

05 二、被告意見陳述如下：

06 (一)簡碧蘭陳述略以：

- 07 1.高明鐘所提出之附圖二分割方案係將編號丙分配與張道修、
08 編號丁分配與王志聰即張道倡之遺產管理人，而編號丙、丁
09 面寬僅各為2公尺，顯然無法各單獨作為興建透天屋使用。
10 又因張道倡係因生前積欠債務，其繼承人均拋棄繼承後始有
11 遺產管理人，可預想編號丁分配與王志聰即張道倡之遺產管
12 理人後，將會被張道倡之債權人聲請強制執行，導致編號丁
13 之土地拍賣後，將造成張道修之房屋占用第三人土地之情
14 形，進一步衍生拆屋還地之糾紛。
- 15 2.系爭估價報告採用敏感度測試數學模型分析估價法60%權
16 重，市場比價價格40%權重。又依第95頁所示「比較標的
17 五」中之基地面寬14.1公尺，獲得分配數為16.27分；「比
18 較標的一」中之基地面寬9.6公尺，獲得分配數為11.08分；
19 「勘估標的AI」中之基地面寬5.4公尺，獲得分配數為6.23
20 分，能知道依據此種估價法，如分得之土地之面寬越寬，所
21 得之分配分數越高。然依系爭估價報告第114頁所示「甲
22 地」中之基地面寬6公尺，獲得分配數為6.92分；「丙地」
23 中之基地面寬2公尺，獲分配數為2.31分；「庚地」中之基
24 地面寬6公尺，獲得分配數為6.92分。惟事實上「庚地」之
25 面寬顯比「甲地」之面寬寬2-3倍，換算後面寬至少為16公
26 尺，然系爭估價報告卻記載為6公尺，並依照面寬6公尺，就
27 「庚地」之基地面寬分配數打6.92分(如庚地面寬正確採為1
28 6公尺，則分配數至少18分以上)，可以證明系爭估價報告之
29 估價有顯然錯誤之情事。再依上述基準，系爭估價報告第11
30 4頁將「甲地」對象地敏感分數打75.34分、對象地分割後單
31 價新臺幣(下同)177,689元；而「庚地」對象敏感分數72.73

01 分、對象分割後單價171,535元，顯見系爭估價報告將「庚
02 地」之基地面積誤算，導致其分配數降低，再導致其單價降
03 低，此將造成「庚地」對象地價降低，最後造成共有人找補
04 金額之嚴重錯誤，足見系爭估價報告顯然不可採，應有重新
05 估價之必要等語。

06 3.聲明：原告之訴駁回。

07 (二)王明春、王明清共同陳述略以：上面建物都希望保留，同意
08 王明春、王明清維持共有，若130地號土地為道路使用，同
09 意將130地號土地剔除。

10 (三)張道修、張道卿、張陳純共同陳述略以：上面建物都希望保
11 留，若130地號土地為道路使用，同意將130地號土地剔除。

12 (四)高明鐘陳述略以：贊成附圖二方案，並同意與原告維持共
13 有。

14 (五)王志聰即張道倡之遺產管理人未於言詞辯論期日到場，亦未
15 提出書狀作何聲明或陳述。

16 貳、反訴部分：

17 一、反訴原告主張：

18 (一)130地號土地為129地號土地之毗鄰地，且為兩造及反訴被告
19 張家滢、張明錄共同持有，應有部分如附表二所示。130地
20 號土地目前雖供作道路通行使用，然130地號土地本為反訴
21 兩造共有之私人土地，係張淑芬、高明鐘近3年擅自違建所
22 造成之結果，不應以此為由限制130地號土地分割，且依據
23 彰化縣員林市公所113年4月19日函文表示「經查旨揭地號土
24 地之都市計畫土地使用分區為住宅區，現場無側溝且查無相
25 關養護紀錄」等語，能說明130地號土地並未經市公所編列
26 道路，亦非由市公所所養護，僅係共有人因道路通行方便，
27 暫作通行使用，並非大法官解釋第400號所定義之既成道
28 路；高明鐘於112年10月27日前曾買賣訴外人曾國權、反訴
29 被告張家滢、張明錄等之系爭土地權利，獨留130地號土地
30 共有人張家滢、張明錄之應有部分，此舉反創造更多土地分
31 屬不同所有人之共有關係，不利土地利用；又130地號土地

01 共有人達11人，且持有比例大小不一，如本案分割僅處理系
02 爭土地，而獨排除130地號土地，將造成130地號土地將來完
03 全無法再處理，因130地號土地並無法單獨作為興建房屋使
04 用，造成各共有人之權益受損，對共有人並不利益，是系爭
05 土地與130地號土地合併分割，可消滅更多共有關係，促進
06 土地利用、避免土地過度細分，亦為王明春、張道卿、張道
07 修、張陳純、王明清等人所同意。130地號土地僅與高明鐘
08 之建物相鄰，與其他共有人未相鄰，理應將130地號土地分
09 歸由高明鐘取得；又參本院勘驗筆錄及附圖一編號C部分，
10 其上有張道修所有之門牌號碼彰化縣○○市○○路0段000號
11 2層磚造平房，故應依附圖三所示方案分割。爰依民法第824
12 條第6項規定，請求予以判決合併分割上開土地等語。

13 (二)反訴聲明：反訴兩造共有系爭土地及130地號土地准予合併
14 分割，分割方式如附圖三所示；未獲土地分配或分配不足應
15 有部分者，則受價金補償。

16 二、反訴被告意見陳述如下：

17 (一)張淑芬陳述略以：130地號土地使用現狀為彰化縣員林市山
18 腳路1段422巷之道路用地(下稱系爭通路)，本院於113年1月
19 10日與彰化縣員林地政事務所人員會勘現場時，亦確認130
20 地號土地目前為道路，土地上鋪設柏油路供汽機車對外通
21 行，130地號土地既為道路供人車通行使用，即顯有因物之
22 使用目的不能分割之情形，故不同意反訴原告提起反訴，也
23 不同意130地號土地與系爭土地合併分割。山腳路1段422巷
24 後方的建物所有人亦須通行系爭通路，若依反訴原告分割方
25 案，係將130地號土地分配與高明鐘、張淑芬共有，將不同
26 意其他共有人或其他不特定人通行並圍起來等語。並聲明：
27 反訴原告之訴駁回。

28 (二)張家漑、張明錄陳述略以：130地號土地是道路用地，日據
29 時代就有了。系爭通路都是後方三合院的住戶通行，汽機車
30 也都可以進出，任何人都可以通行。不同意130地號土地與
31 其他土地合併分割，希望維持現狀，同意本訴原告附圖二的

01 方案。

02 (三)張道卿、王明清、張陳純陳述略以：對被告張家滙所述沒有
03 意見，同意附圖三方案。

04 (四)王明春陳述略以：同意附圖三方案。

05 (五)高明鐘陳述略以：我不同意附圖三的分割方案。系爭通路可
06 以通到同段137地號土地及山腳路一段雙向道路，且在場共
07 有人於系爭土地後面都有土地，均有通行130地號道路土地
08 之需求，又130地號土地為防火巷，應該維持130地號土地之
09 道路現狀。若依反訴原告分割方案，將130地號土地分配與
10 反訴被告高明鐘、張淑芬共有，將不同意130地號公共有人
11 及公眾通行，日後若堵起來，發生火災時將火勢蔓延釀成災
12 害。

13 (六)其餘反訴被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
14 明或陳述。

15 參、本院得心證之理由：

16 一、本件原告即反訴被告主張系爭土地為本訴兩造共有(張家
17 滙、張明錄除外)，被告即反訴原告簡碧蘭主張130地號土地
18 為兩造所共有，應有部分如附表一、二所示，兩造無不分割
19 之約定，復不能以協議定分割之方法，業據其提出土地登記
20 謄本、地籍圖謄本、地籍異動索引、現況照片等為證，且為
21 到庭之簡碧蘭、張淑芬、王明春、張道卿、張道修、張陳
22 純、王明清、高明鐘、張家滙、張明錄所不爭執，被告王志
23 聰即張道倡之遺產管理人未於言詞辯論期日到場爭執，復未
24 提出書狀以供本院斟酌，依民事訴訟法第436條第2項、第28
25 0條第3項前段準用同條第1項前段之規定，視同自認，是認
26 原告、反訴原告此部分之主張為真。

27 二、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
28 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
29 此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地均為八卦山
30 脈風景特定區計畫中之住宅土地，且無分割限制(見本院卷
31 一第185頁)，又無以契約訂立不分割之期限，且兩造(張家

01 滙、張明錄除外)均分別為系爭土地之共有人，本得隨時請
02 求分割共有物，原告因無意維持共有關係，而提出其分割方
03 案訴請法院裁判分割以求消滅共有狀態，實屬其請求分割權
04 利行使與否之選擇自由，且依簡碧蘭所提之資料，張淑芬及
05 簡碧蘭間曾因違建事件多次產生紛爭，是原告顯然難以訴訟
06 以外之方式，利用其就系爭土地之應有部分或與其餘共有人
07 就系爭土地協議如何分割，是原告自得依法提起本件訴訟請
08 求分割共有物。從而，簡碧蘭以原告擅自違建在先為由請求
09 駁回原告之訴，並無理由。

10 三、就系爭土地、130地號土地應否合併分割，判斷如下：

11 (一)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；共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人
14 得請求合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不
15 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
16 有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合
17 併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第
18 824條第5項及第6項分別定有明文。其次，所謂「因物之使
19 用目的不能分割」，係指共有物繼續供他物之用，而為其物
20 之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如
21 界標、界牆、區分所有建築物之共同部分、共有之契據、共
22 有之道路等是(最高法院50年台上字第970號、85年度台上字
23 第966號及58年台上字第2431判決意旨參照)。另共有道路，
24 除請求分割之共有人，願就其分得部分土地為他共有人設定
25 地役權外，原則上不得分割(最高法院58年台上字第2431號
26 判決參照)。又已闢為道路或市場使用之共有土地或建物，
27 因係供公眾使用，事涉公益，自應認屬因使用目的而不能分
28 割。又既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內
29 (最高法院95年度台上字第150號裁定意旨參照)。

30 (二)經查，系爭土地及130地號土地共有人均相同(除130地號土
31 地另有張家滙、張明錄外)，權利範圍分別如附表一、二所

01 示，且均為八卦山脈風景特定區計畫中之住宅土地(見本院
02 卷第185頁、卷二第193、405頁)，且經本院會同兩造及彰化
03 縣員林地政事務所人員至現場勘驗情形：1.系爭土地均為住
04 宅區，系爭土地相鄰，各筆土地地號均為長條狀，若合併則
05 較方正(為)。南臨山腳路1段422巷道路，西邊臨山腳路1
06 段。2.系爭土地使用情形略如彰化縣員林地政事務所收件日
07 期文號113年1月5日員土測字第4000號土地複丈成果圖(下稱
08 附圖一)所示編號A面積75.14平方公尺三層未辦保存登記建
09 物(門牌號碼山腳路1段438號房屋，為簡碧蘭所有)、B面積4
10 9.79平方公尺二層未辦保存登記建物(門牌號碼山腳路1段43
11 6號房屋，為王明清所有)、C面積55.31平方公尺一層未辦保
12 存登記建物(門牌號碼山腳路1段434號房屋，為張道修所
13 有)、D面積64.74平方公尺三層未辦保存登記建物(門牌號碼
14 山腳路1段432號房屋，為張道卿所有)、E面積75.28平方公
15 尺之三層未辦保存登記建物(門牌號碼山腳路1段430號房
16 屋，為張陳純所有)、F面積333.77平方公尺三層未辦保存登
17 記建物、一層未辦保存登記建物、雨遮(門牌號碼山腳路1段
18 426號房屋，為高明鐘所有)、130地號土地現況為道路使用
19 (即山腳路1段422號巷道)，有地籍圖謄本、土地登記謄本、
20 彰化縣地方稅務局房屋稅籍證明書、勘驗筆錄、現場履勘照
21 片、附圖一、彰化縣員林地政事務所113年6月18日員地二字
22 第1130004086號函在卷可憑(見本院卷一21至63頁、第105至
23 116頁第161至171頁、第255頁、卷二第193、195頁)。又經
24 本院函詢彰化縣員林地政事務所就系爭土地可否合併分割一
25 事，該所函復為：「依據地籍測量實施規則第224、225-1條
26 規定，新林厝段119、121、123、125、127、129及130地號
27 等7筆土地地界相連、使用分區相同，得辦理合併分割，分
28 割筆數無限制，倘有提供建築使用，分割時應依建築基地法
29 定空地分割辦法第5條規定，檢附直轄市、縣市主管建築機
30 關准於分割之證明文件始可分割，惟經法院判決分割確定，
31 本所將依前開辦法第6條辦理。…」等語，此有彰化縣員林

01 地政事務所113年6月18日員地二字第1130004086號函在卷可
02 憑(見本院卷二第193頁);另詢問彰化縣員林市公所系爭土
03 地有無套繪之情形,經彰化縣員林市公所函復為:「本所尚
04 無建築有關資料可供參酌,另旨揭土地位本市都市計畫區域
05 內。…」等語,此有彰化縣員林市公所113年1月2日員市建
06 字第1120045143號函在卷可憑(見本院卷一第157頁);另詢
07 問彰化縣政府130地號土地是否為法定空地或現有巷道等
08 一案,經彰化縣政府函復為:「旨揭土地經查本府目前建管
09 建築資訊系統,尚無相關資料可供參酌…」等語,此有彰化
10 縣政府113年6月18日府建管字第1130225793號函在卷可憑
11 (見本院卷二第191頁)。本院審酌系爭土地上有前開未辦理
12 保存登記之建物(即438號、436號、434號、432號、430號、
13 426號、422號房屋),上開房屋既為未辦保存登記建物,在
14 起造時即不會在建築物坐落土地留設法定空地,且無其他證
15 據證明系爭土地上有法定空地的設置,是本件無需考量有無
16 縣市主管建築機關准予分割之證明文件。又系爭土地均合於
17 民法第824條第5項之情形,且其使用目的或性質並無不能分
18 割之情形亦無其他法令規定不得合併分割之情形,則原告請
19 求就系爭土地合併分割,當為法之所許,且若進行此部分土
20 地各筆土地之單獨分割,各共有人所分得之土地將有面積較
21 小且零碎散置之情形,不利於共有人之使用開發,亦與經濟
22 效益不符,則以合併分割之方法將全體共有人就共有土地之
23 應有部分合併分配於一處,性質上屬共有人應有部分土地之
24 交換,核與民法第824條第5項避免土地細分、使地盡其利之
25 規範意旨相符,並有助於增進土地使用收益之效能,並簡化
26 共有關係,對全體共有人均屬有利,是此部分自得依原告請
27 求准予合併分割。

28 (三)130地號土地與系爭土地合併分割是否適當?

- 29 1.查130地號土地之都市計畫土地使用分區為住宅區,現場無
30 側溝且查無相關養護紀錄等情,有彰化縣員林市公所113年4
31 月19日員市建字第1130012228號函可稽(見本院卷二第403

01 頁)，是130地號土地上之系爭通路是否為既成道路，尚有疑
02 義。然而，130地號土地現況舖有柏油，且與系爭鄰路相連
03 而成為山腳路1段422號巷道使用，經本院勘驗屬實(見本院
04 卷一第161至163頁)，且從空照圖可知，同段137、122、12
05 6、128、131、132、133、134、135、140-26、141地號土地
06 所有人需通行系爭通路始能對外與山腳路1段422巷聯絡(見
07 本院卷二第531頁)，是原告、張家滢、張明錄、高明鐘主張
08 目前係供前開地號所有人通行一節，並非無據。次查，系爭
09 土地與130地號土地皆係源自柴頭井段20-1地號，於82年辦
10 理土地分割為柴頭井段20-1、20-5、20-6、20-7、20-8、20
11 -9、20-10、20-11、20-12、20-13、20-14、20-15、20-1
12 6、20-17地號等14筆土地，該14筆土地於83年9月再辦理土
13 地分割為柴頭井段20-1地號，又於83年12月辦理土地分割為
14 柴頭井段20-1、20-32、20-33、20-34、20-35、20-36、20-
15 37地號等7筆土地等情，有彰化縣員林地政事務所113年6月1
16 8日員地二字第1130004086號函、土地登記簿、地籍調查表
17 等在卷可憑(見本院卷二第193、194、229-345頁)，是系爭
18 土地及130地號土地數十年來經合併、重測、分割，均仍維
19 持共有；再自104年、108年空照圖觀之，130地號上均無建
20 物，104年間該地號土地上附近並有停放多台車輛(見本院卷
21 二第533、535頁)；復參張家滢、張明錄於本院陳述略以：1
22 30地號土地為道路用地，自日據時代即已存在，後方三合院的
23 住戶及不特定公眾均可通行，汽機車也都可進出等語，亦
24 為張道卿、王明清、張陳純陳所是認(見本院卷二第500、50
25 1頁)，堪認系爭土地及相鄰土地所有人為解決系爭土地北側
26 毗鄰土地通行問題，而留設系爭通路迄今仍未改變，應認13
27 0地號土地已成為山腳路1段422號巷道之一部分且為不特定
28 公眾所通行，土地所有權人亦無阻止之情事，是原告主張13
29 0地號土地屬民法第823條第1項但書「因使用目的不能分
30 割」之共有物，係作為系爭土地居民及不特定公眾通行之通
31 路，主張性質上不能分割，亦非無憑。又反訴原告所提分割

01 方案既均無法將130地號土地分歸全體共有人以維持共有，
02 且130地號土地係已闢為道路使用之共有土地，因係供公眾
03 使用，事涉公益，仍應認屬民法第823條第1項但書「因使用
04 目的而不能分割」之情形，則反訴原告請求就130地號土地
05 與系爭土地合併分割，不應准許。

06 2.退步言，縱使系爭通路不該當既成道路要件，然依簡碧蘭之
07 分割方案，係將130地號土地分配與高明鐘、張淑芬共有，
08 如此將由高明鐘、張淑芬獨佔；而張淑芬、高明鐘均陳稱：
09 若依簡碧蘭之分割方案，將130地號土地分配與高明鐘、張
10 淑芬共有，將不同意其他共有人或其他不特定人通行，日後
11 也將圍起來不讓附近居民及公眾通行等語(見本院卷二第500
12 頁、501頁)，是如將130地號與系爭土地合併分割，並依簡
13 碧蘭附圖三之方案作分配，將因分割而發生所有權人變更之
14 情形，取得130地號土地之人即可自由處分其土地，張淑
15 芬、高明鐘已明白表示禁止他人通行使用，可預見130地號
16 土地現況供公眾通行之目的日後將發生變更，足以影響
17 同段137、122、126、128、131、132、133、134、135、140
18 -26、141等地號土地所有人之通行，並且恐形成袋地；再
19 者，130地號土地雖已取得簡碧蘭、張道卿、王明清、王明
20 春、張陳純之同意合併，但其應有部分並未過半數，並未符
21 合民法第824條第6項之情形；且張家滢、張明錄並非系爭土
22 地之共有人，卻因130地號土地與系爭土地合併分割結果，
23 而遭剝奪單獨就130地號土地分割及通行系爭通路之權利，
24 亦非允當。是本院綜合上情，認屬民法第824條第6項但書
25 「合併分割為不適當」之情形，是反訴原告請求就130地號
26 土地與系爭土地合併為裁判分割，並分割如附圖三所示，當
27 非有據，不應准許。又本院既認130地號土地屬民法第823條
28 第1項但書「因使用目的而不能分割」之情形，則本院自無
29 就130地號土地為分割方法酌定之必要。

30 四、分割方案之酌定：

31 (一)共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能

01 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
02 行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、
03 以原物分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未
04 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；
05 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
06 物之一部仍維持共有，民法第824條第1項、第2項第1款前
07 段、第3項、第4項分別定有明文。又分割共有物之訴，法院
08 就其分割方法，固有依民法第824條第2項所定之分配方法，
09 命為適當分配之自由裁量權，不受任何共有人主張之拘束。
10 然其分割方法仍以適當為限，故法院自應依共有物之性質、
11 價值及使用狀況，並斟酌各共有人之意願、利害關係、共有
12 物之價格、分割後之經濟效用及分得部分之利用價值，符合
13 公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，而為公平之分
14 割。分割共有物以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有
15 土地時，除該土地內，有部分土地因使用目的不能分割(如
16 為道路)或部分共有人仍願維持共有關係，或部分當事人因
17 繼承關係須就分得之土地保持共同共有者外，應將土地分配
18 於各共有人單獨所有(最高法院76年度台上字第2549號判決
19 意旨參照)。

20 (二)查系爭土地上現坐落有附圖一之建物，該等建物也分別坐落
21 使用到與系爭土地如附圖二編號甲、乙、丙、丁、戊、己、
22 庚所示之位置與範圍，原告提出之分割基準線即以該等建物
23 現況為分割參考與寸度，為多數大多數被告所同意，且王明
24 春、王明清同意就受分配之範圍維持共有，而原告及被告高
25 明鐘陳明願就附圖二編號庚部分維持共有(見本院卷二第17
26 1、502頁)。除簡碧蘭所提附圖三方案外，無其他共有人提
27 出分割方案，而簡碧蘭提出之分割方案，並未取得130地號
28 土地共有人應有部分過半數共有人之同意，且130地號土地
29 不適合與系爭土地合併分割，已如前述，且迄至言詞辯論期
30 日，並未提出其他分割方案，難謂適當。考量原告所提分
31 割，無須拆除地上建物，可保留物之最大經濟價值，且符合

01 多數共有人之意願，兼顧部分共有人仍願維持共有關係之意
02 思，又分割後之土地地形狀均屬完整且方正，分割後亦無產
03 生袋地之疑慮，易於利用而對土地經濟利用並無妨礙。且系
04 爭土地上建物均為未取得建築執照之未辦保存登記建物，亦
05 有一定之行情及交易方式，故亦具有相當之財產價值，本於
06 價值衡量，非不得作為分割方法酌定之考量，是為求系爭土
07 地與其上建物發揮其使用效益，認為按附圖二所示方案為分
08 割，應為相對適宜之分割方案，爰判決如主文第1項所示。

09 (三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有
10 部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明
11 文。又法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
12 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
13 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
14 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。再者，共有物之
15 原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於
16 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
17 部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分
18 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
19 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
20 共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金
21 額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本
22 旨。本院審酌系爭土地經以原告所提方案分割後，各共有人
23 雖均受原物之分配，惟各人分得土地之位置、條件不同，亦
24 不完全等同持分面積，難免有價值差異。是關於補償方式，
25 本院囑託鼎諭不動產估價師事務所鑑定原告所提分割方案各
26 共有人應有部分比例價值與分得之土地價值，以定共有人間
27 金錢補償之數額，本院審酌系爭估價報告已就影響系爭土地
28 及各種因素仔細比較考量，據以決定土地價值，自屬貼近現
29 況及市場行情，其鑑定結果應為可採。簡碧蘭固質疑系爭估
30 價報告之結論，然該事務所已考量勘估標的不動產型態、勘
31 估標的所在地區位不動產市場特性等，依不動產估價技術規

01 則等現行法規及不動產估價理論原則等，運用不動產估價
02 程序及方法，就系爭土地推演並為價格結論，價格日期113
03 年8月2日當時限定價格，並據以計算分割後各共有人分得土
04 地價值與原應有部分價值之差額，得出應找補金額如附表三
05 估價報告所示，並無違法或顯不合理之處，所辯自非可採。
06 因此，本院審酌上開情形，認以原告所提方案分割方法，並
07 採用附表三各共有人間相互找補金額，較為合理可行，爰為
08 判決分割如主文第2項所示。

09 五、債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之
10 行為，依強制執行法第51條第2項規定，僅對於債權人不生
11 效力而已，並非絕對無效。又共有物之應有部分經實施查封
12 後，共有人(包含執行債務人及非執行債務人)仍得依民法第
13 824條規定之方法，請求分割共有物。且裁判分割係法院基
14 於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙
15 執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。債務人
16 之應有部分經實施查封以後，因裁判分割，其權利即集中於
17 分割後之特定物，此為債務人原有權利在型態上之變更，當
18 為查封效力之所及，於保全執行亦無影響，殊無於實施假處
19 分或假扣押之後，不准分割之法律上理由(最高法院69年度
20 第14次民事庭會議決議、69年台上字2403號判例、72年台上
21 字第2642號判例意旨參照)。查被告張道修就系爭119地號、
22 125地號、127地號、129地號之應有部分(均為12600分之51
23 1)，業經訴外人台東區中小企業銀行股份有限公司聲請本院
24 為查封登記在案，此有系爭土地謄本在卷可參，是依前開規
25 定及說明，因本件判決分割，此查封之效力，應集中至即被
26 告張道修於分割後所取得如附圖二所示之編號丙部分土地
27 上，且上開查封登記事項，亦應轉載於該部分之土地及於張
28 道修之金錢補償。

29 六、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
30 權；應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
31 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出

01 質人所分得之部分：一權利人同意分割。二權利人已參加共
02 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
03 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1
04 項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1、2、3
05 項分別定有明文。又關於抵押權移存於抵押人所分得部分，
06 祇要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規
07 定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦
08 無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足。查共有
09 人張道倡、被告張道修曾就系爭土地應有部分(12600分之10
10 22)設定最高限額抵押權予受告知人台中商業銀行股份有限
11 公司，此有土地登記謄本在卷可稽，本院已將本件訴訟告知
12 受告知人台中商業銀行股份有限公司，然受告知人台中商業
13 銀行股份有限公司並未聲明參加訴訟，亦未到場或以書狀表
14 示意見，是依諸前揭規定，受告知人台中商業銀行股份有限
15 公司之抵押權在分割後應移存於被告張道修、王志聰即張道
16 倡之遺產管理人分得之部分，並就被告張道修、王志聰即張
17 道倡之遺產管理人應受補償金額有權利質權，附此敘明。

18 肆、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴
19 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴
20 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本
21 院考量系爭土地係因兩造無法協議分割，依前開說明，認本
22 訴訴訟費用應由兩造按其應有部分比例負擔為適當，爰判決
23 如主文第3項所示。至於反訴原告所提之反訴，業經本院認
24 為130地號土地不符合與系爭土地合併分割之要件而駁回其
25 訴，是反訴訴訟費用依民事訴訟法第78條，應由敗訴之反訴
26 原告負擔，爰判決如主文第5項所示。

27 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
28 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

29 陸、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之
30 1、第85條第1項但書。反訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟
31 法第78條。

01 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

02 臺灣彰化地方法院員林簡易庭

03 法 官 范嘉紋

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明
06 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達
07 後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 28 日

09 書記官 趙世明

10 附表一：

編號	共有人	土地坐落						訴訟費用負擔比例
		彰化縣員林市新林厝段						
		119地號	121地號	123地號	125地號	127地號	129地號	
1	簡碧蘭	4/45	4/45	4/45	4/45	4/45	4/45	4/45
2	王明春	175/3130	175/3130	175/3130	175/3130	175/3130	175/3130	175/3130
3	張道卿	1442/12600	1442/12600	1442/12600	1442/12600	1442/12600	1442/12600	1442/12600
4	王志聰即張道倡之遺產管理人	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600
5	張道修	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600	511/12600
6	張陳純	1596/12600	1596/12600	1596/12600	1596/12600	1596/12600	1596/12600	1596/12600
7	王明清	28/840	28/840	28/840	28/840	28/840	28/840	28/840
8	高明鐘	5315/11268	5315/11268	5315/11268	5315/11268	5315/11268	5315/11268	5315/11268
9	張淑芬	35/1252	35/1252	35/1252	35/1252	35/1252	35/1252	35/1252

12 附表二：彰化縣○○市○○○段000地號土地

編號	共有人	應有部分比例
1	簡碧蘭	4/45
2	王明春	175/3130
3	張道卿	1442/12600
4	王志聰即張道倡之遺產管理人	511/12600
5	張道修	511/12600
6	張家滢	175/6260
7	張明錄	175/6260

(續上頁)

01

8	張陳純	1596/12600
9	王明清	28/840
10	高明鐘	4685/11268
11	張淑芬	35/1252

02

附表三：兩造應付補償金額及應受補償金額明細表

03

右列共有人應補償下列共有之人金額(新臺幣)	應補償共有人			應受補償金額合計	
	彰化縣○○市○○○段000○000○000○000○000○000地號土地合併分割				
	原告張淑芬	被告簡碧蘭	被告高明鐘		
應受補償之共有人	王明春	1,765元	296,877元	28,954元	327,596元
	張道卿	1,013元	170,327元	16,612元	187,952元
	王志聰即張道倡之遺產管理人	733元	123,280元	12,023元	136,036元
	張道修	720元	121,157元	11,816元	133,693元
	張陳純	216元	36,380元	3,548元	40,144元
	王明清	1,051元	176,766元	17,249元	195,057元
	受補償合計	5,498元	924,787元	90,193元	1,020,478元

04

附表四：附圖編號乙應有部分比例

05

共有人	應有部分比例
王明清	1860/4979
王明春	3119/4979

06

附表五：附圖編號庚應有部分比例

07

共有人	應有部分比例
高明鐘	32020/33918
王明春	1898/33918

08

附圖一：彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國113年1月5日

- 01 員土測字第4000號土地複丈成果圖。
- 02 附圖二：彰化縣員林地政事務所收件日期文號民國113年7月23日
- 03 員土測字第1215號土地複丈成果圖。
- 04 附圖三：簡碧蘭之分割方案。