

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

110年度斗簡字第339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

原 告 楊春錢  
訴訟代理人 胡宗智律師  
被 告 吳慶雄  
訴訟代理人 吳海任  
被 告 蘇發桂  
訴訟代理人 蘇榮洲  
被 告 洪鴻津  
0000000000000000  
蘇茂雄  
0000000000000000  
訴訟代理人 蘇怡文  
黃姿文  
蘇建榮  
被 告 楊永生（即楊春展之繼承人）  
0000000000000000  
0000000000000000  
楊允諒  
訴訟代理人 楊學昌  
0000000000000000  
被 告 楊春益  
0000000000000000  
王宗茂  
黃金火  
0000000000000000  
0000000000000000  
洪聰認  
蔡麗玉  
蘇義河

01 0000000000000000

02 訴訟代理人 蘇士豪

03 0000000000000000

04 被 告 蘇威任 (即蘇義桔之繼承人)

05 0000000000000000

06 蘇清林

07 楊文建

08 南千宮

09 特別代理人 蒲清誌

10 被 告 黃雪蓮

11 0000000000000000

12 受告知人 國泰人壽保險股份有限公司

13 0000000000000000

14 法定代理人 熊明河

15 受告知人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

16 0000000000000000

17 法定代理人 劉佩真

18 受告知人 洪珮倫

19 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年4月18日言  
20 詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 一、兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，其分割方  
23 法為如彰化縣二林地政事務所民國111年12月1日二土測字第  
24 2140號土地複丈成果圖及附表二擬分配人、分配位置及面積  
25 所示方式分割，並按附表三所示給付補償金額。

26 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  
27 負擔。

28 事實及理由

29 壹、程序方面：

30 一、查原告訴請分割坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地(面積  
31 1362.36平方公尺，下稱系爭土地)，原將如附表一編號2至1

01 6之共有人、蘇清林、楊春展之繼承人、蘇義桔列為被告。  
02 並聲明：(一)楊春展之繼承人應就被繼承人楊春展所遺系爭土  
03 地之應有部分640分之24辦理繼承登記。(二)兩造共有系爭土  
04 地請准分割。嗣得知楊春展之繼承人為楊永生、楊永興、王  
05 楊秀暖、楊秀卿、楊瓊招、楊敏惠（下稱楊永生等6人），  
06 而蘇義桔業於起訴前死亡，其所遺系爭土地應有部分已由其  
07 繼承人蘇威任辦妥繼承登記，原告遂於民國110年1月12日具  
08 狀更正楊春展之繼承人楊永生等6人為被告，並追加蘇威任  
09 為被告。又原告陸續變更聲明，且楊永生等6人已將楊春展  
10 所遺之系爭土地應有部分辦妥繼承登記予楊永生，故楊永  
11 興、王楊秀暖、楊秀卿、楊瓊招、楊敏惠已非系爭土地之共  
12 有人，而與分割共有物之訴訟標的無關，是原告最後於113  
13 年3月4日具狀撤回楊永興、王楊秀暖、楊秀卿、楊瓊招、楊  
14 敏惠部分（楊永興、王楊秀暖、楊秀卿、楊瓊招、楊敏惠未  
15 曾到庭而為本案言詞辯論），並變更聲明：兩造共有系爭土  
16 地，請准分割如彰化縣二林地政事務所111年12月1日二土測  
17 字第2140號土地複丈成果圖（下稱附圖二）所示之分割方式  
18 分割（下稱原告方案），並依捷丞不動產估價師聯合事務所  
19 （下稱捷丞事務所）之估價報告書（下稱系爭報告書）價額  
20 予以補償。核原告所為更正被告、追加被告、撤回被告及變  
21 更聲明部分，合於民事訴訟法第255、256、262條之規定，  
22 均應予准許。

23 二、查本件被告南千宮之代表人為原告，有彰化縣寺廟登記證在  
24 卷可考（見本院卷三第235頁），今原告對南千宮提起訴  
25 訟，若原告同時擔任南千宮之法定代理人應訴，將生利害衝  
26 突，故本件存在法定代理人不能行使代理權之情形，經本院  
27 於112年10月17日裁定選任南千宮之常務監察委員蒲清誌為  
28 南千宮之特別代理人（見本院卷三第399至400頁），合先敘  
29 明。

30 三、被告蘇清林就系爭土地之應有部分4000分之344，業於本件  
31 訴訟繫屬中，以拍賣為原因，於113年1月4日將其應有部分

01 移轉予訴外人即受告知人洪珮倫，並辦妥移轉登記，有土地  
02 登記第三類謄本可稽（見本院卷三第441頁），惟未依民事  
03 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  
04 定為承當訴訟人，基於當事人恆定之原則，對於本件當事人  
05 適格並不生影響，原訴訟繫屬之蘇清林仍就原有應有部分享  
06 有訴訟實施權，然關於本院判命分割共有物之效力，依民事  
07 訴訟法第401條第1項之規定，應及於本件訴訟繫屬後繼受系  
08 爭土地應有部分之人即洪珮倫。

09 四、系爭土地登記有抵押權人臺灣中小企業銀行股份有限公司、  
10 國泰人壽保險股份有限公司、保證責任彰化縣鹿港信用合作  
11 社，則本件原告請求判決分割系爭土地，對於上開抵押權人  
12 自有法律上之利害關係，爰對渠等為訴訟告知，惟上開受訴  
13 訟告知人均未聲明參加本件訴訟。另保證責任彰化縣鹿港信  
14 用合作社之抵押權設定於本件言詞辯論終結前已塗銷登記。

15 五、被告洪鴻津、楊永生、楊春益、蔡麗玉、蘇威任、楊文建、  
16 南千宮，經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無  
17 民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其  
18 一造辯論而為判決。

19 貳、實體方面：

20 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，  
21 應有部分如附表一所示，兩造無不分割之約定，而依其使用  
22 目的復無不能分割之情形，茲因無法協議分割，爰依民法第  
23 823條、第824條規定，請求裁判分割如附圖二所示原告方  
24 案，並請求依捷丞事務所之系爭報告書價額予以補償等語。  
25 並聲明：如上開變更聲明所示。

26 二、被告則以：

27 (一)吳慶雄、蘇義河：同意分割，但不同意補償，伊等認為補償  
28 不合理。

29 (二)蘇發桂：同意原告方案，但要伊金錢補償不合理，伊認為鑑  
30 價結果不合理。

31 (三)蘇茂雄：請求以原物分配給其他共有人，並以金錢補償伊。

01 不同意原告方案，因伊所分得之土地為各共有人分剩的畸零  
02 土地，且不臨路，亦未跟伊所有其他土地相鄰，故原告方案  
03 對伊之損害很大，顯失公平。又原告方案編號甲1、甲3、甲  
04 4、甲5部分土地雖未臨路，但實際上與渠等所有土地相鄰，  
05 都有臨路，就伊所分得編號甲6部分土地未臨路。且系爭報  
06 告書已說明並未將鄰地情形、現有地上物考量進去，所以應  
07 補償人變成受補償人，顯非公平合理。倘若法院認無其他更  
08 好的分割方案，應進一步請鑑價公司將上開情形考慮進去，  
09 再次酌定補償價格。

10 (四)楊允諒、蘇清林：原則上同意原告方案。

11 (五)楊永生、楊春益：同意分割，同意原告方案。

12 (六)王宗茂、黃金火、洪聰認：同意分割，但不同意鑑價結果，  
13 因伊等認為不用補償。

14 (七)蘇威任：就110年4月21日現場履勘所製作之筆錄、照片及二  
15 林地政回復本院成果圖（即彰化縣二林地政事務所110年3月  
16 12日二土測字第434號土地複丈成果圖即附圖一）沒有意  
17 見。

18 (八)黃雪蓮：同意分割，但不同意系爭報告書的補償金額，亦不  
19 同意補償。伊認為應再次鑑價，捷丞事務所的鑑價方式不符  
20 合各共有人的利益及需求，以伊分得編號甲11部分土地而  
21 言，形狀不方正，只有臨路2米，捷丞事務所以整塊地的總  
22 價值來鑑價，致鑑價金額太高，對於系爭土地上本來就有建  
23 物之共有人，還要拿出補償金補償，實屬不公平。

24 (九)洪鴻津、蔡麗玉、楊文建、南千宮均未於言詞辯論期日到  
25 庭，亦均未提出書狀作任何聲明或陳述。

### 26 三、本院之判斷：

27 (一)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

28 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但  
29 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  
30 此限，民法第823條第1項定有明文。而所謂因物之使用目的  
31 不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所

01 不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。系爭土地為兩  
02 造按如附表一所示應有部分比例共有，有土地登記第三類謄  
03 本在卷可稽，堪信為真正。又兩造並無協議不為分割，且系  
04 爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情事，而兩造未能就  
05 分割方法達成協議。因此原告請求分割系爭土地於法有據，  
06 應予准許。

07 (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  
08 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有  
09 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其  
10 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因  
11 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  
12 共有，民法第824條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明  
13 文。又法院為上述分割之裁判時，應斟酌共有人之利害關  
14 係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公  
15 平適當。經查：

16 1.觀之系爭土地現況：如附圖一所示編號A7為廟宇，編號A3、  
17 A10、A12、A13、A14、A15、A17、A18、A19為辦有建物所有  
18 權登記之合法建物，編號A2、A4、A5、A6、A8、A9、A20為  
19 未辦保存登記之建物；編號A3所有人為楊永生、編號A4使用  
20 人為楊春展之繼承人、編號A9使用人為黃雪蓮、編號A10所  
21 有人為蘇發桂、編號A12所有人為蘇清林、編號A13所有人為  
22 黃金火、編號A14所有人為王宗茂、編號A15所有人為洪聰  
23 認、編號A17所有人為蘇威任、編號A18所有人為蘇義河、編  
24 號A19及A20所有人為吳慶雄，有土地建物查詢資料、本院勘  
25 驗筆錄、現場照片、附圖一、建物照片存卷可參（見本院卷  
26 一第399至419頁、第327至363頁、第425頁）。

27 2.系爭土地迄言詞辯論終結時，僅原告一人提出原物分割之方  
28 案（即原告方案），蘇發桂、楊允諒、蘇清林、楊永生、楊  
29 春益則當庭表示同意原告方案。原告方案將系爭土地分割為  
30 附圖二所示共20部分，其中編號甲6部分未臨路、面積不  
31 大、且不方正，而編號甲2、甲7、甲8部分面積均十分狹

01 小，寬度均不足1公尺，形狀狹長，編號甲2部分更呈現三角  
02 形狀，原告方案將此4部分分別分歸蘇茂雄、蔡麗玉、楊文  
03 建、楊春錢所有，雖其等得獲金錢補償，但此4部分土地日  
04 後極可能成廢地無法利用，對其等極為不公。從而，本院認  
05 附圖二所示（即原告方案）編號甲2部分與甲1部分一同分歸  
06 洪鴻津所有，洪鴻津分得部分尚屬分正，且土地面積較大，  
07 有利於土地利用，況依捷丞事務所系爭報告書所示，洪鴻津  
08 分得部分與其應有部分價值相比，其仍得獲141萬3701元之  
09 補償（計算式 $0000000-000000=0000000$ ），對其尚非不  
10 利；將編號甲6、甲7、甲8部分與甲9部分一併分歸南千宮所  
11 有，南千宮分得部分雖難謂方正，但其分得總面積遼闊，達  
12 295.49平方公尺，得完整利用，且依系爭報告書所示，南千  
13 宮分得此4部分（即編號甲6、甲7、甲8、甲9），受補償之  
14 金額252萬3682元，扣除應補償金額228萬7062元，南千宮實  
15 際受他共有人補償之金額為23萬6620元（計算式： $0000000-$   
16  $0000000=236620$ ），堪認南千宮分得此4部分之土地，與其  
17 應有部分之價值相去不遠，故將編號甲6、甲7、甲8、甲9部  
18 分分歸南千宮所有，尚屬公平。

19 3.其餘各共有人分得如附表二所示之分配位置，土地均尚屬方  
20 正，面積均不至於極為狹小，無土地細分之問題，且得以盡  
21 可能保留附圖一所示編號A7之廟宇及編號A3、A9、A10、A1  
22 2、A13、A14、A15、A17、A18、A19、A20建物，因此為兼顧  
23 土地使用現況、各共有人之利益，並發揮經濟效益，本院認  
24 系爭土地依原告方案修正如附表二所示，屬最妥適之分割方  
25 案。

26 (三)共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人  
27 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  
28 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  
29 者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，  
30 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  
31 值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定

01 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  
02 轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判決意旨參照）。  
03 經查：

04 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  
05 部分並不相同，且坐落位置有異而導致價值有所差異，經本  
06 院囑託捷丞事務所鑑定各共有人分得土地之價值及互為找補  
07 金額等事項，該事務所按上開所述之方法鑑定，認各共有人  
08 分得部分價值有如附表三所示金額差異，有系爭報告書可  
09 佐。是系爭土地分割後，各共有人實際分得土地之價值較分  
10 割前應有部分價值確有增減之情形，故應由黃雪蓮、蘇發  
11 桂、蘇清林、黃金火、王宗茂、洪聰認、蘇威任、吳慶雄、  
12 南千宮、洪鴻津對其他共有人為如附表三所示金額之補償，  
13 始為公平。

14 2.至吳慶雄、蘇義河、蘇發桂、黃雪蓮固均表示系爭報告書之  
15 認定不合理，然其等均未具體說明有何不合理之處，難謂可  
16 採。另黃雪蓮主張其原即在系爭土地上有附圖一所示編號A9  
17 建物，卻要補償他共有人，並不公平云云。然黃雪蓮長年占  
18 用系爭土地，是否對其他共有人有不當得利之情事，此係其  
19 他各共有人是否對其主張權利，而其是否應返還所受利益之  
20 問題。本件所採取之分割方案，為盡可能保留黃雪蓮所使用  
21 之編號A9建物，而分配予其超過其應有部分計算之面積8.56  
22 平方公尺之附圖二所示編號甲11部分，其分得之部分價值既  
23 超過分割前其應有部分之價值，其自應對其他共有人為金錢  
24 補償，豈能以其長年占用之事實，作為拒絕補償他共有人之  
25 理由，併予指明。

26 四、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  
27 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出  
28 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參  
29 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參  
30 加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第  
31 881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1

01 第2項、第3項定有明文。本件被告黃金火、洪聰認各曾就其  
02 如附表一所示之應有部分設定抵押權予訴外人臺灣中小企業  
03 銀行股份有限公司、國泰人壽保險股份有限公司，有土地登  
04 記謄本(見本院卷三第441至443頁)為憑。本院業已對上開抵  
05 押權人為告知訴訟，而上開抵押權人並未聲明參加訴訟，亦  
06 未到場或具狀陳述任何意見。則依前揭規定，在本件判決分  
07 割確定後，受告知人臺灣中小企業銀行股份有限公司、國泰  
08 人壽保險股份有限公司之抵押權應分別移存於黃金火、洪聰  
09 認所分得如附圖二所示編號甲14、甲16部分土地，附此指  
10 明。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院  
12 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此  
13 敘明。

14 六、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  
15 時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方  
16 法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，  
17 況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分  
18 割，然依民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人  
19 分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義  
20 務；遑論兩造主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋  
21 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  
22 有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，故  
23 依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，諭知訴訟  
24 費用之負擔如主文第2項所示。

25 中 華 民 國 113 年 7 月 11 日  
26 北斗簡易庭 法 官 吳怡嫻

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 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 11 日  
30 書記官 陳昌哲

01  
02

附表一：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔

編號	土地登記謄本 登記名義人	應有部分比例	讓與人(即被告)	訴訟費用負擔比例	備註
1	楊春錢	5/640		5/640	
2	吳慶雄	153/4000		153/4000	
3	蘇發桂	488/4000		488/4000	
4	洪鴻津	35/640		35/640	
5	蘇茂雄	2051/40000		2051/40000	
6	楊允諒	25/640		25/640	
7	楊春益	25/640		25/640	
8	王宗茂	1924/40000		1924/40000	
9	黃金火	241/4000		241/4000	
10	洪聰認	1875/40000		1875/40000	
11	蔡麗玉	5/896		5/896	
12	蘇義河	2123/40000		2123/40000	
13	洪鴻津	30/896		30/896	
14	楊文建	5/640		5/640	
15	南千宮	3/20		3/20	
16	黃雪蓮	257/4000		257/4000	
17	蘇威任	2197/40000		2197/40000	
18	楊永生	24/640		24/640	
19	洪珮倫	344/4000	讓與人即被告 蘇清林	蘇清林負擔 344/4000	註

註：受告知人洪珮倫於訴訟繫屬中之113年1月4日受讓原共有人即被告蘇清林應有部分344/4000，惟未承當訴訟，是蘇清林仍為本件之被告。

03  
04

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 <sup>2</sup> )
1	洪鴻津	甲1	1/1	120.12
2		甲2	1/1	7.60
3	楊允諒	甲3	1/1	53.22
4	楊永生	甲4	1/1	51.09
5	楊春益	甲5	1/1	53.22

(續上頁)

01

6	南千宮	甲6	1/1	69.86
7		甲7	1/1	10.64
8		甲8	1/1	10.64
9		甲9	1/1	204.35
10	蘇威任	甲10	229/547	43.13
	蘇義河		318/547	
11	黃雪蓮	甲11	1/1	96.09
12	蘇發桂	甲12	1/1	166.21
13	蘇清林	甲13	1/1	117.16
14	黃金火	甲14	1/1	82.26
15	王宗茂	甲15	1/1	66.10
16	洪聰認	甲16	1/1	66.80
17	蘇威任	甲17	1/1	51.93
18	蘇義河	甲18	1/1	40.51
19	吳慶雄	甲19	1/1	35.21
20		甲20	1/1	16.22

註：被告蘇清林原共有系爭土地應有部分344/4000，於訴訟繫屬中將其應有部分移轉與受告知人洪珮倫，惟洪珮倫未承當訴訟。

02

03

附表三：各共有人應受補金額配賦表（單位：新臺幣/元）

應補償人如右欄	洪鴻津	黃雪蓮	蘇發桂	蘇清林	黃金火	王宗茂	洪聰認	蘇威任	吳慶雄	南千宮	受補償金合計
受補償人如下列											
洪鴻津	0	241,708	421,142	283,390	200,596	165,571	185,860	33,040	76,122	0	1,607,429
蔡麗玉	193,728	16,010	27,895	18,771	13,287	10,967	12,311	2,188	5,043	0	300,200
楊允諒	0	102,480	178,557	120,152	85,049	70,199	78,801	14,008	32,275	0	681,521
楊永生	0	98,730	172,023	115,755	81,937	67,630	75,916	13,497	31,093	0	656,581
楊春益	0	102,480	178,557	120,152	85,049	70,199	78,801	14,008	32,275	0	681,521
蘇茂雄	0	156,809	273,218	183,851	130,138	107,415	120,578	21,435	49,384	1,716,642	2,759,470
楊文建	0	20,310	35,388	23,813	16,856	13,913	15,618	2,776	6,396	285,210	420,280
楊春錢	0	20,310	35,388	23,813	16,856	13,913	15,618	2,776	6,396	285,210	420,280
南千宮	0	379,484	661,199	444,926	314,939	259,947	291,802	51,873	119,512	0	2,523,682
蘇義河	0	32,181	56,072	37,731	26,708	22,044	24,746	4,399	10,135	0	214,016
應補償金 合計	193,728	1,170,502	2,039,439	1,372,354	971,415	801,798	900,051	160,000	368,631	2,287,062	10,264,980

註：被告蘇清林原共有系爭土地應有部分344/4000，於訴訟繫屬中將其應有部分移轉與受告知人洪珮倫，惟洪珮倫未承當訴訟。

04

附圖一：彰化縣二林地政事務所110年3月12日二土測字第434號

05

土地複丈成果圖

06

附圖二：彰化縣二林地政事務所111年12月1日二土測字第2140號

## 土地複丈成果圖（原告方案）