

臺灣彰化地方法院民事判決

107年度訴字第777號

原告 王羿琇
訴訟代理人 楊振裕律師
複代理人 陳柏宏律師
被告 陳芊秀
被告 帝綱瀝青股份有限公司（即林永煌、林阿汝、施博文之承當訴訟人）
法定代理人 柯義祥
被告 林黃金菊
林永煌
林阿汝

兼上二人

訴訟代理人 林政瑋（即施博文之承當訴訟人）

被告 林志忠
施淵源
施世雄
施振生

被告 黃加棟

訴訟代理人 黃添進

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告與被告陳芊秀、帝綱瀝青股份有限公司、林黃金菊共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○號土地，分割為附圖（彰化縣鹿港地政事務所鑑測日期民國108年9月9日複丈成果圖）及附表二所示，被告帝綱瀝青股份有限公司應依附表四所示金額分別補償原告及被告陳芊秀。

原告與被告陳芊秀、林永煌、林阿汝、林政瑋、林志忠、施淵源、施世雄、施振生、黃加棟共有坐落彰化縣○○鄉○○段1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035地號土地，合併分割為如附圖（彰化縣鹿港地政事務所鑑測日期民國108年9月9日複丈成

果圖)及附表三所示,被告林永煌、林阿汝、林政瑋、施淵源、施世雄、施振生、黃加棟應依附表五所示金額分別補償原告及被告陳芊秀、林志忠。

訴訟費用(除撤回部分外)由兩造按附表一所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件原告起訴請求分割坐落彰化縣○○鄉○○段1003、1019、1020、1021、1023、1025、1026、1027、1028、1029、1030、1031、1033、1034、1035地號等15筆土地(以下僅記載地號),嗣後撤回請求分割1003、1019、1020、1021、1023、1025、1031地號等7筆土地,先予敘明。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係,雖移轉於第三人,於訴訟無影響。前項情形,第三人經兩造同意,得聲請代移轉之當事人承當訴訟;僅他造不同意者,移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項定有明文。本件被告林永煌、林阿汝、施博文、林黃金菊於訴訟繫屬中將其等所有1026地號土地應有部分移轉登記予帝網瀝青股份有限公司(下稱帝網公司),帝網公司聲請承當訴訟,就林永煌、林阿汝、施博文部分經兩造同意,核無不合。惟被告林黃金菊未表示同意,其仍為本件被告。另被告施博文於訴訟中將其所有1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035地號等7筆土地應有部分移轉登記予林政瑋,林政瑋聲請承當訴訟,經兩造同意,亦無不合,應予准許。

三、被告陳芊秀、施世雄、黃加棟、施淵源、林黃金菊經合法通知,未於言詞辯論期日到場,核無民事訴訟法第386條各款所列情形,爰依原告聲請,由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段1026、1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035等8筆地號土地(下稱系爭土地)係原告

與被告共有，共有人及應有部分如附表一所示。系爭土地並無不能分割情事，共有人間亦無不為分割之約定，惟無法協議分割，為此請求判決分割。又系爭1026地號土地之使用分區為乙種工業區，與系爭1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035等7筆地號土地使用分區為農業區不同，主張1026地號土地單獨分割，1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035地號等7筆土地（下稱1027地號等7筆土地）合併分割。

(二)主張依附圖方案分割，原告主張之分割方案係按部分共有人之事實上分管使用位置進行分割，符合多數共有人向來之使用現況，且使共有人分配取得之土地均可依原有通行方式對外聯絡通行，無分割後不能對外通行之問題，有利於分割後土地之開發利用。再者，大多數共有人均同意原告所提之分割方案，顯見原告之分割方案符合大多數共有人之意願與利益，而為公平妥適之分割方法。

(三)又部分共有人分割後之土地地形呈不規則，或其應有部分面積有短少，以致分割前之土地價值少於分割後之土地價值，則該部分土地所生價差部分，經本院囑託鑑定，依環宇不動產估價師聯合事務所作成不動產估價報告書，1026地號土地分割後之價差部分，係由被告帝網公司依附表四金額補償原告及被告陳芊秀；1027地號等7筆土地係由被告林永煌、林阿汝、林政瑋、施淵源、施世雄、施振生、黃加棟依附表五所示金額分別補償原告及被告陳芊秀、林志忠等語。並聲明：如主文所示。

二、被告方面：

(一)被告帝網公司答辯：不贊成原告主張之分割方法，鑑定結果一坪新台幣（下同）45,000元，被告要補償100多萬元。若A1、A區塊合併1031、1025、1003地號土地就會臨路，原告利用狀況會更好，且單以1026地號土地來講，不考慮帝網公司1002地號土地，分割後帝網公司完全沒有臨路，也不是四四方方，如何認定該價值比較高。希望可以協調，帝網公司可

01 以用一坪65,000元收購其他共有人持分，不然就互不找補等
02 語。

03 (二)被告林永煌、林阿汝、林政瑋陳述：對於1027地號等7筆土
04 地合併分割沒有意見，同意原告所提分割方案，尊重估價師
05 事務所報告。原告所提方案雖以現況為基礎，但無法保證土
06 地複丈、鑑界與實際使用範圍不存在誤差之可能，初步預估
07 裁判及後續作業時程，地上農作物屆期應已接近收穫時期，
08 為避免農民辛苦耕種，且即將收穫之農作物不受土地測量作
09 業而毀損，希望判決事項加註要求各共有人待接到地上農作
10 物已接近收割之通知，再依個人需求申請辦理土地合併分割
11 複丈或鑑界等測量作業等語。

12 (三)被告林志忠、施振生陳述：同意合併分割，對原告所提方案
13 及鑑定結果沒有意見。

14 (四)被告施世雄、黃加棟、施淵源提出書狀表示：對於1027地號
15 等7筆土地分割乙事，因各共有人持分互有增減，針對持分
16 減少者，願意以每坪2萬元作為補償價格等語。

17 (五)其他被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或
18 陳述。

19 三、得心證之理由：

20 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
21 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
22 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
23 方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
24 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配。民
25 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查
26 原告主張系爭土地為兩造共有，並無不能分割情事，兩造亦
27 無不分割之約定，惟無法協議分割等事實，業據其提出土地
28 登記謄本、地籍圖謄本等為證，且為被告所不爭執，應堪認
29 為真實。是原告請求判決分割共有物，應予准許。

30 (二)次按共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得
31 請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動

01 產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有
02 人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併
03 分割為不適當者，仍分別分割之。民法第824條第5項、第6
04 項定有明文。查系爭1027地號等7筆土地相鄰，各筆土地應
05 有部分過半數之人同意合併分割，故原告請求合併分割，應
06 予准許。

07 (三)系爭土地上有彰鹿預拌混凝土股份有限公司，其內有建物及
08 混凝土機具，其餘為空地等情，業經本院會同彰化縣鹿港地
09 政事務所人員履勘測量，分別製有勘驗筆錄（見本院卷一第
10 129-131頁）及彰化縣鹿港地政事務所鑑測日期民國107年10
11 月19日複丈成果圖在卷可稽，並有原告所提照片可參（見本
12 院卷一第41-44頁）。

13 (四)本件經原告提出附圖方案（彰化縣鹿港地政事務所鑑測日期
14 108年9月9日複丈成果圖），本院認為：

15 1.系爭1026地號土地部分，被告帝綱公司原表示同意原告方案
16 ，鑑定後表示不同意。本院認為1026地號土地地形不規則，
17 依原告方案分割，原告及陳芊秀所取得編號A部分，與其等
18 取得之編號A1部分土地相鄰，有利使用。而被告帝綱公司取
19 編號B部分地形較方正，與其所有同段1002地號土地相鄰，
20 對被告帝綱公司亦無不利。被告陳芊秀未表示反對原告方案
21 ，亦未提出其他分割方法。另被告林黃金菊應有部分已移轉
22 登記予帝綱公司，自無庸分配土地。

23 2.系爭1027地號等7筆土地部分，被告林永煌、林阿汝、林政
24 瑋、林志忠、施振生均同意原告所提方案，其他被告未表示
25 反對，亦未提出其他分割方法。依原告方案分割後之各筆土
26 地地形較為完整，應有利使用。

27 3.本院斟酌系爭土地使用情形，及分割後之使用效能及共有人
28 之意願，認依原告所提方案分割，應為可採。

29 (五)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
30 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為
31 下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受

01 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、
02 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
03 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
04 金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
05 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法
06 第824條第2項、第3項定有明文。又按共有物之原物分割，
07 依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部
08 之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨
09 所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高
10 及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高
11 之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體
12 為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共
13 有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院
14 85年台上字第2676號判例意旨參照）。本件依原告方案分割
15 後，系爭1026地號土地編號A部分地形不規則，對原告及被
16 告陳芊秀較不利；系爭1027地號等7筆土地合併分割後，原
17 告及被告陳芊秀、林志忠取得之土地面積減少，其他共有人
18 取得之土地面積增加，且地形不一。經本院囑託環宇不動產
19 估價師事務所鑑定，鑑定結果1026地號土地及1027地號等7
20 筆土地應分別依附表四、五所示互為補償，有鑑定報告書可
21 稽（外放）。至於被告帝網公司雖不同意依鑑定結果補償，
22 惟1026地號土地並未臨路，編號A、B部分均須經由鄰地通行
23 ，並非對原告及陳芊秀較有利。而1026地號土地使用分區為
24 乙種工業區，1027地號等7筆土地農業區，有彰化縣福興鄉
25 都市計畫土地使用分區（或公共設施地）證明書附在鑑定報
26 告可稽，則1026地號土地編號A部分非必可與編號A1合併使
27 用。且分割後編號A、B部分係獨立之土地，其地形、位置、
28 大小對價值自有影響。本件鑑定機關係依比較法，經各項影
29 響因素分析調整後，依情況因素、價格日期因素、區域因素
30 及個別因素調整率絕對值加總數值最小賦予權重最大，反之
31 調整率絕對值加總數值最大賦予權重最小，依比較分析法及

分析評估得出分割後比準地比較價格（見鑑定報告書第59頁），應可採用。被告帝網公司辯稱應不互為補償云云，為無可取。另被告林政瑋等人所稱判決加註鑑界事宜乙情，係判決確定後之事宜，無從在分割方法記載，併予敘明。爰判決分割如主文第1、2項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1。

中 華 民 國 109 年 6 月 18 日

民 事 第 三 庭 法 官 羅 秀 緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 6 月 18 日

書 記 官 林 曉 汾

附表一

姓名\面積、應有部分	1026地號	1027地號	1028地號	1029地號	1030地號	1033地號	1034地號	1035地號	訴訟費用負擔之比例
	1338.97㎡	39.69㎡	295.55㎡	1651.06㎡	22.54㎡	25.55㎡	109.58㎡	12.23㎡	
王昇瑋	192分之10	192分之10	192分之10	192分之10	192分之10	192分之10	192分之10	192分之10	00000000分之00000000
陳芊秀	192分之38	192分之38	192分之38	192分之38	192分之38	192分之38	192分之38	192分之38	00000000分之00000000
帝網瀝青股份有限公司	4分之3								00000000分之00000000
林黃金菊	0（原應有部分4分之1已移轉帝網公司）								0
林永煌		120分之30	120分之30	19104分之387	19104分之387	21228分之2739	21228分之2739	19104分之387	00000000分之835360
林阿汝		12分之1	12分之1	19104分之129	19104分之129	21228分之913	21228分之913	19104分之129	00000000分之277514
林政瑋		120分之20	120分之20	19104分之258	19104分之258	21228分之1826	21228分之1826	19104分之258	00000000分之557846
林志忠		4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	4分之1	00000000分之00000000
施淵源				12736分之1463	12736分之1463	1769分之107	1769分之107	12736分之1463	00000000分之00000000
施世雄				12736分之1463	12736分之1463	1769分之107	1769分之107	12736分之1463	00000000分之00000000
施振生				12736分之1463	12736分之1463	1769分之107	1769分之107	12736分之1463	00000000分之00000000
黃加棟				12736分之1463	12736分之1463	1769分之107	1769分之107	12736分之1463	00000000分之00000000

(續上頁)

說明：訴訟費用係依鑑定之土地價值，按鑑定之各人分割前權利價值比例計算金額，合計後按比例負擔。

附表二（1026地號土地分割方案）

編號	面積（平方公尺）	取得人
A	334.74	由王羿琄、陳芊秀取得，按王羿琄應有部分624分之130、陳芊秀應有部分624分之494之比例保持共有。
B	1004.23	帝網瀝青股份有限公司

附表三（1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035地號土地合併分割）

編號	面積（平方公尺）	取得人
A1	433.87	由王羿琄、陳芊秀取得，按王羿琄應有部分168分之35、陳芊秀應有部分168分之133之比例保持共有。
C	368	林志忠
D	314.49	由林永煌、林阿汝、林政瑋取得，按林永煌應有部分27079分之13540、林阿汝應有部分27079分之4513、林政瑋應有部分27079分之9026之比例保持共有。
E	1039.84	由施世雄、黃加棟、施淵源、施振

(續上頁)

		生取得，按應有部分各4分之1之比例保持共有。
--	--	------------------------

附表四（1026地號土地分割補償表）

應受補／應補 (新台幣)	帝網瀝青股份有限公司 +1,531,051元
王羿琄 -318,361元	318,361元
陳芊秀 -1,212,690元	1,212,690元
+表示分配土地價值大於持分價值，應付補償金額。 -表示分配土地價值小於持分價值，應受補償。	

附表五（1027、1028、1029、1030、1033、1034、1035地號土地合併分割補償表）

應受補／應補 (新台幣)	林永煌 +211,305元	林阿汝 +71,844元	林政瑋 +139,462元	施淵源 +385,984元	施世雄 +385,984元	施振生 +385,984元	黃加棟 +385,984元
林志忠 -1,072,022元	115,189元	39,164元	76,025元	210,411元	210,411元	210,411元	210,411元
王羿琄 -185,948元	19,980元	6,793元	13,187元	36,497元	36,497元	36,497元	36,497元
陳芊秀 -708,577元	76,136元	25,887元	50,250元	139,076元	139,076元	139,076元	139,076元
+表示分配土地價值大於持分價值，應付補償金額。 -表示分配土地價值小於持分價值，應受補償。							