

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第326號

原告 王炳燈
訴訟代理人 許燦奎律師
被告 王世彬
王錫榕
金典建設有限公司
法定代理人 林黃惜
被告 王榮甫
黃王雪雲
上三人共同
訴訟代理人 施廷勳律師
被告 黃明江
黃正興
黃正源
黃珮瑜
黃美華

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

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○○ ○號、面積326.02平方公尺；同地段184地號、面積601.84平方公尺；同地段192地號、面積314.46平方公尺；及同地段194地號、面積606.66平方公尺四筆土地，合併分割如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年2月12日（收件日期108年12月13日）鹿土測字第1828號土地複丈成果圖及附表三所示各分得人、分配位置、面積及備註欄所示。

兩造依附表四各共有人相互找補金額配賦表所示金額互為補償。
訴訟費用由兩造按附表二所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當

訴訟；前項但書情形，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。查坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號四筆土地（下合稱系爭四筆土地）之原共有人王榮德已於民國（下同）108年6月21日將其所有系爭四筆土地之應有部分移轉登記予被告金典建設有限公司（下簡稱金典公司），有系爭四筆地號土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第115至第123頁），並具狀聲請承當訴訟，且原告已表示同意（見本院卷第132頁），核與上開規定並無不合，應予准許。是原被告林榮德脫離訴訟，核先敘明。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176條分別定有明文，且觀諸前揭法文，須繼承人始得聲明承受訴訟（最高法院95年度台上字第257號判決意旨參照）。查坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○號四筆土地（下合稱系爭四筆土地）之原共有人黃王雪卿業於訴訟繫屬中之民國（下同）108年4月14日死亡，其繼承人有黃明江、黃正興、黃正源、黃珮瑜、黃美華等五人，上情有原告提出戶籍謄本、繼承系統表、土地謄本等件附卷可稽（見本院卷第71頁、第83頁至95頁）。茲據原告具狀聲請命黃王雪卿之繼承人有黃明江、黃正興、黃正源、黃珮瑜、黃美華等五人承受訴訟（見本院卷第83頁），核與前開規定相符，應予准許。

三、再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但

並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判意旨參照）。是當事人主張之共有物分割方法，僅供法院參考，縱為分割方案之變更或追加，亦僅屬補充或更正事實上之陳述，而非訴之變更或追加。本件原告起訴請求分割兩造共有土地，並數度變更其分割方法之聲明，核其內容，均係關於同一共有土地分割方案主張之更異，依上開說明，核屬不變更訴訟標的而更正事實上或法律上之陳述，自無不合。

四、本件被告王世彬、王錫榕經受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到庭，或委任訴訟代理人到庭陳述，且核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項

一、原告起訴主張略以：緣坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號四筆土地（下合稱系爭土地），為兩造所共有，各筆土地之面積、使用分區及類別，及各共有人應有部分詳如附表一、二所示。上開四筆土地相毗鄰，共有人均相同，且使用分區及類別均屬鄉村區乙種建築用地，因未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的，或依法令規定、契約約定不能分割之情形，惟無法達成分割協議，為有利於土地整體開發利用及提高經濟價值，爰訴請裁判合併分割前開四筆土地。並聲明如主文。

二、被告方面：

（一）被告金典建設公司、王榮甫、黃王雪雲：為求圓滿解決紛爭，同意按現有房屋坐落位置分割並增減分配面積，以保存建物。若將現況圖（即鹿港地政事務所108年8月12日鹿土測字第1148號複丈成果圖）編號○部分單獨分割出並由全體共有人繼續維持共有，日後編號○範圍土地索回後，顯然僅有利分得編號B坵塊之原告王炳燈，其他共有人則難以使用收益。即便再就回編號○部分分割，然礙於該部分土地位置、形狀狹長、面積小等因素情，結果勢必係由原告以低價取得該

部分，顯然不利於其他共有人，應將編號〇部分分配予原告才合理。同意原告方案。

(二)被告黃明江、黃正興：對本件分割及分割方案沒有意見。

(三)其餘被告等未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物；再共有物分割之方法，共有人不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配或變價分配之；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該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共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之，民法第823條第1項、第824條第2項、第6項規定甚明。本件原告主張系爭四筆土地為兩造所共有，各共有人之應有部分詳如附表二所示，且兩造就系爭土地並未訂有不分割之特約，且依物之使用目的無不能分割之情形，惟無法達成協議分割；及系爭四筆土地地界相連、使用分區及類別相同，共有人亦相同等情，業據原告提出土地登記謄本、地籍圖謄本在卷可稽（見本院卷第13頁至第37頁、第145頁至第167頁），為兩造所不爭執。是原告依民法第823條第1項、第824條第2項、第5項規定，訴請合併分割系爭四筆土地，有助增進土地使用收益之效能，並簡化共有關係，於法有據，應予准許。

(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絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。

，民法第824條第1項、第2項第1款分別定有明文。又以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第4項亦有明文。再按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度臺上字第724號、93年度臺上字第1797號判決意旨參照）。故法院定共有物之分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有人就各分得部分能否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以定一適當、公允的分割方法。查系爭四筆土地位於彰化縣○○鄉○○段，土地使用分區及類別均屬鄉村區乙種建築用地，整體形狀呈不規則形。土地使用概況為系爭土地上有三幢建物坐落，建物臨路部分有圍牆，南側則有他人之建物占用現況圖編號○部分；交通概況為系爭土地東側有私設道路得連結至下寮巷對外通行等情，業經本院於108年8月29日會同兩造及彰化縣鹿港地政事務所派員至現場勘驗測量，有勘驗筆錄、現場簡圖，及鹿港地政事務所製作現況圖即該所收件日期108年8月12日鹿土測字第1148號土地複丈成果圖等件在卷可稽（見本院卷第179頁至第185頁、第189頁），為兩造所不爭執，應堪認定。本院審酌原告提出如附圖所示方案（下簡稱原告方案，即鹿港地政事務所收件日期108年12月13日鹿土測字第1828號土地複丈成果圖所示，見本院卷第93頁），大致係依據使用現況即各共有人目前使用位置分配，得最大限度保存現有建物原狀，且各坵塊形狀尚稱方正，各分割線筆直，未來使用及規畫並無不利；於東側即現行私設道路部分規劃編號A坵塊供作道路並由全體共有人保持共有，是各共有人均得藉由該部分對外通行，使各坵塊均有適當道路出入，日後交通並無困難。佐以到庭被告等均表明同意原告方案，或對原告方案表示無意見等語（見本院卷第281頁、第318頁），可徵原告方

案對共有人並無明顯不利，應屬公平而適當。

(三)從而，本院權衡利弊，審酌原告方案分割線筆直，各坵塊形狀方正，可發揮土地經濟價值，且並無明顯不利之情形，兼衡共有物之性質、大多數共有人之意願、利害關係、經濟效用及多數共有人之利益、共有人現占用位置、交通等各項因素，認就系爭四筆土地依附圖所示方案合併分割，尚屬公允、適當而可採，爰判決如主文第一項所示。

四、又按民法第824條第3項規定「以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之」，是法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院69年度台上字第1831號、57台上字第2117號判例參照）。查系爭土地依附圖方案分割結果，有各共有人分得部分價值有差異之情形，即屬不能按其應有部分分配，則依前揭規定，當以金錢補償之。惟系爭土地經分割後，各宗土地條件及價值並非相同，而鑑價之必要。經本院囑託宏大不動產估價師事務所就附圖方案鑑價，經鑑定完畢並檢送宏大不動產估價師事務所案號109宏估字第C00000000號不動產估價報告書到院（下稱宏大估價報告書），其上載明本次估價方法係依據不動產估價技術規則所定之鑑價方法「比較法」，以比較標的價格為基礎，斟酌交通運輸、自然條件、公共設施及發展潛力等因素，就各項影響價格之區域個別因素進行比較、分析、調整，據以推估比準地價格為32,800元／坪（見估價報告書第33頁）；及依據土地之用途及使用強度進行開發及改良導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之「土地開發分析法」，就系爭土地之基本條件、建築規劃、銷售價格、建築及其他成本負擔、投資利潤等因素分析，評估比準地價格為33,200元（見估價報告書

第39頁），並綜合前開推估價格，考量估價目的、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等，以加權平均法最終決定比準地評估價格為33,000元／坪（見估價報告書第39頁）。再依個別坵塊之因素，即各坵塊面積大小、形狀、臨路情形、地勢等因素修正調整，據以推算各共有人於分割後實際受分配取得之各坵塊土地價值，並整理出附表四系爭土地各共有人間相互找補金額明細表，有宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書在卷可稽，經核與系爭土地之通常利用方法，及主管機關依不動產估價師法第19條第1項規定訂定之不動產估價技術規則，並無違背，且該估價師領有不動產估價師證照，具不動產鑑價之專業，與兩造無利害關係，其鑑定方法已屬客觀公正，且就影響價格因素之擇定及加權調整幅度，亦無違反經驗法則或顯然錯誤之情事，因認前開宏大不動產估價師事務所出具之估價報告，當屬可採。依此，爰依民法第824條第3項規定，以宏大估價報告據以定各共有人應補償及受補償之金額如附表四所示。

五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然。且定共有物分割之方法，可由法院自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第三項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條

第1項、80條之1、第85條，判決如主文。

中華民國 109 年 6 月 9 日

民事第三庭 法官 林于人

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 9 日

書記官 魏嘉信

附表一：

編號	坐落	使用分區及類別	面積(m ²)	108年1月公告現值 (新台幣元)
1	彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地	鄉村區乙種建築用地	326.02	3,600元/m ²
2	彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地	鄉村區乙種建築用地	601.84	3,600元/m ²
3	彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地	鄉村區乙種建築用地	314.46	3,600元/m ²
4	彰化縣○○鄉○○段○○○○號土地	鄉村區乙種建築用地	606.66	3,600元/m ²

附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例。

坐落：彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地							
編號	共有人姓名	應有部分比例				訴訟費用 負擔比例	備註
		183地號	184地號	192地號	194地號		
1	王炳燈	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	
2	王錫榕	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	
3	王榮甫	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	
4	金典建設 有限公司	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	
5	王世彬	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	
6	黃明江	1/35	1/35	1/35	1/35	1/35	
7	黃正興	1/35	1/35	1/35	1/35	1/35	
8	黃珮瑜	1/35	1/35	1/35	1/35	1/35	

(續上頁)

9	黃正源	2/35	2/35	2/35	2/35	2/35	
10	黃王雪雲	1/7	1/7	1/7	1/7	1/7	
	合 計	1/1	1/1	1/1	1/1	7/7	

附表三：

坐落：坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地				
分配位置 (附圖編號)	面積(m ²)	分得人	持 分	備 註
A	136.73	王炳燈	1/7	此部分供作道路使用，由原共有人依原持份比例維持共有。
		王錫榕	1/7	
		王榮甫	1/7	
		金典建設 有限公司	1/7	
		王世彬	1/7	
		黃明江	1/35	
		黃正興	1/35	
		黃珮瑜	1/35	
		黃正源	2/35	
		黃王雪雲	1/7	
B	305.69	王炳燈	1/1	
B1	32.36			
C	290.15	王錫榕	1/1	

(續上頁)

D	488.95	王榮甫	1／2	分別共有。
		金典建設有限公司	1／2	
E	281.86	王世彬	1／1	
F	156.62	黃明江	1／5	原共有人黃王雪卿之應有部分由左列四人因繼承取得。
		黃正興	1／5	
		黃珮瑜	1／5	
		黃正源	2／5	
G	156.62	黃王雪雲	1／1	
合 計	1848.98			

附表四：

土地各共有人相互找補金額配賦表								
應提出補償人及補償金額 (新台幣元)	應受補償人及受補償金額(新台幣元)							
	王榮甫 (-106,048)	金典建設有限公司 (-106,048)	黃明江 (-161,022)	黃正興 (-161,022)	黃珮瑜 (-161,022)	黃正源 (-321,850)	黃王雪雲 (-804,996)	合 計
王炳燈 (+845,978)	49,239	49,239	74,764	74,764	74,764	149,438	373,770	845,978
王錫榕 (+542,183)	31,557	31,557	47,916	47,916	47,916	95,775	239,546	542,183
王世彬 (+433,847)	25,252	25,252	38,342	38,342	38,342	76,637	191,680	433,847
合 計	106,048	106,048	161,022	161,022	161,022	321,850	804,996	1,822,008
備註：「+」表示應付補償金額。 「-」表示應受補償金額。								