臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴更一字第3號

原告	張良山
訴訟代理人	許宜嫻律師
複代理人	張淑婷
被告	張良任
	張道陣
	張永松（兼張蕭碧之承受訴訟人）
	張益謄
	張益豪
	張瓊尹
	張煌宜
上一人	
訴訟代理人	張天賜
被告	張益勝
	張雅玲
上一人	
訴訟代理人	張翼宗
被告	張嘉龍
上一人	
訴訟代理人	張江玉綿
被告	張足華（即張陳彩霞之承受訴訟人）
	蕭文福
	呂張素美
	張華鏞
上一人	
訴訟代理人	張啟昌
被告	張登和
上一人	
訴訟代理人	張獻忠
被告	張尚傑
	張如乾

	張雀
	張萬玉香
	張良亨
	張力仁
被　　告	張榮祥
上　一　人	
訴訟代理人	陳世川律師
被　　告	林勝分
	張橋本
上　一　人	
訴訟代理人	張林瓊鴻
被　　告	張徐甚
	黃志成
	張良泉
上　一　人	
訴訟代理人	林松虎律師
	林明毅律師
被　　告	張正達
上　一　人	
訴訟代理人	張清水
被　　告	張文亮
	張宏彰
	張大勝
	張衍澧
	張宏前
	陳文義
上　一　人	
訴訟代理人	林世祿律師
複代理人	江欣鞠
被　　告	黃雅玲（即黃張百合、黃雅真之繼承人）
	黃雅婷（即黃張百合、黃雅真之繼承人）

黃雅瑄（即黃張百合、黃雅真之繼承人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○市○○段○○○○號、建、面積7046平方公尺土地准予分割，其分割方法如附圖五所示（即被告陳文義方案，其中被告張衍澧之記載應更正為張衍澧）。

兩造應依附表二各共有人應受補償金額配賦表所示金額，補償附表二所示之共有人。

訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，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。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查本件訴訟中原被告黃張百合、張蕭碧分別於民國（下同）106年5月19日、109年6月4日死亡，黃張百合之繼承人為黃雅玲、黃雅婷、黃雅瑄，張蕭碧之繼承人為張美鳳、張慧芬、張城茂、張永金、張永松，此有繼承系統表、戶籍謄本附卷可稽（見本院卷一第141至147頁、本院卷三第69至79頁），經原告具狀分別於108年8月16日、109年6月16日具狀聲明承受之訴訟（見本院卷一第171至173頁、本院卷三第65至67頁），依首開規定，於法尚無不合，應予准許。

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、2項定有明文。本件訴訟繫屬中，原被告張獻忠、張溢昌及張加昇就坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地，權

利範圍分別為張獻忠部分138/10000、張溢昌部分157/10000及張加昇部分141/10000，其等分別於民國（下同）102年10月18日、103年2月20日及108年6月4日將上開土地應有部分，移轉與被告張登和（原張獻忠部分）、張大勝、張宏前（原張溢昌部分）、張良任（原張加昇部分），經本院前於108年12月25日裁定由張登和、張大勝、張宏前、張良任承當張獻忠、張溢昌及張加昇之訴訟，至此張獻忠、張溢昌及張加昇即脫離本件訴訟，並由被告張登和、張大勝、張宏前及張良任承當之。

三、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。訴之撤回，係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條定有明文。本件原告原於訴訟繫屬中聲明由被告張美鳳、張慧芬、張城茂、張永金、張永松承受張蕭碧部分之訴訟，嗣因張蕭碧之應有部分由被告張永松分割繼承取得，原告遂於109年11月2日撤回對被告張美鳳、張慧芬、張城茂、張永金之訴訟，合於前開規定，亦應准許。

四、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本件因原被告黃張百合於訴訟中死亡，其繼承人黃雅真亦於本件訴訟中死亡，其繼承人被告黃雅玲、黃雅婷、黃雅瑄未就其應有部分辦理繼承登記，原告遂於108年8月19日追加聲明請求被告黃雅玲、黃雅婷、黃雅瑄就黃雅真之應有部分辦理繼承登記；另原被告張蕭碧於訴訟中死亡，其繼承人尚未就其應有部分辦理繼承登記，原告遂於109年6月16日追加聲明被告張美鳳、張慧芬、張城茂、張永金、張永松就張蕭碧之應有部分辦理繼承登記；復因被告黃雅玲、黃雅婷、黃雅瑄已就黃雅真之應有部分辦理繼承登記，遂於109年3月10日將該部分訴之聲明撤回；又因被告張美鳳、張慧芬、張城茂、張永金、

張永松就張蕭碧之應有部分已辦理繼承登記，遂於109年11月2日具狀撤回該部分之聲明，經核其請求之基礎事實同一，且為擴張或減縮應受判決之事項，洵屬有據，應予准許。

五、本件被告張良任、張永松、張益謄、張益豪、張益勝、張足華、呂張素美、張如乾、張雀、張良亨、張力仁、張徐甚、張正達、張文亮、張宏彰、張大勝、張衍澧、張宏前、黃雅玲、黃雅婷、黃雅瑄等受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，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、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）坐落彰化縣○○市○○段○○○○號土地、建、面積7046平方公尺土地（下稱系爭土地），為兩造所共有，應有部分如附表一所示。兩造就系爭土地無不分割之特約，依其使用目的亦無不能分割之情形，惟無法協議分割，爰依民法第823條之規定，請求按彰化縣員林地政事務所收件日期109年1月13日文號員土測字007200號土地複丈成果圖（即附圖四）分割，並按正心不動產估價師聯合事務所出具之找補金額配附表所示金額互為找補。

（二）對於方案之意見：

1.本件業經多數共有人達成共識，請求按彰化縣員林地政事務所收件日期109年1月13日文號員土測字007200號土地複丈成果圖方案分割。參酌正心不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書之意見，系爭320地號土地北側實際上已鋪設柏油路面，出入無虞，且北側建物門牌均已經戶政整編為溝皂街，依現行法令及參酌目前共有人張良任已取得農田水利會同意於毗鄰162地號土地施設建築通路以取得建築線之事實判斷，系爭320地號土地北側取得建築線之可能性高，該報告書使將北側視為可取得建築線；且依行政自我拘束原則，共有人張良任已經農田水利會同意於系爭162地號土地上建築通路以連接建築線之前例事

實以觀，系爭320地號土地北側土地日後請求建築通路並指定建築線之機率甚高，是北側土地於相關條件成就時，應無不能指定建築線之疑慮。是被告陳文義以北側無法指定建築線為由，請求於系爭土地內開設東西向六米道路之目的並不存在，並無於系爭320地號土地內再行規劃東西向六米道路之必要。另外，被告張良泉、張宏彰、張正達三人為叔姪，將來土地合併利用之機率高，合併使用也不會有無法指定建築線之問題。被告張榮祥質疑321地號土地非供道路使用，然該筆土地業經所有權人即祭祀公業張三合無償供作公共通行之道路使用，有彰化縣員林鎮公所員鎮建字第1000041923號函及彰化縣地方稅務局員林分局彰稅員分一字第1002064570號函為證，且亦經彰化縣員林市公所於100年12月1日囑託員林地政事務所複丈查明屬實。

2.被告陳文義之分割方案，因需於系爭土地再分割出東西向之道路，道路面積部分增加290.09平方公尺，因無開闢東西向道路之必要，使全體共有人額外負擔，顯已造成土地之浪費；且為分割出該東西向之道路，使部分共有人所分得之土地可利用面積減少，並致部分共有人分配取得不相鄰之兩筆土地，土地遭切割零碎，將來甚難建築利用，顯非合適之方案。且本案在更審前第二審時有函詢水利會及市公所，將系爭土地北側建築線往南做調整是否有可能，經相關單位回復稱，因為本案系爭土地有部分地上物，違法佔用162地號水利地，只要將佔用部分拆除，由土地所有權人或由市000000000設○○路000000
00鄰00000000地號土地，在更審前第二審大部分
共有人已經將佔用水利地的部分拆除，僅剩陳文義佔用水利地的部分尚未拆除，因此，此部分建築線無法往南調整，應可歸責陳文義，陳文義要求全體共有人在系爭土地上面另外開闢東西向道路，增加其餘共有人之負擔，並不符合公平原則。由更審前第二審卷第56頁即便目前的建築線

無法做調整，但是土地所有權人仍可向水利會申請在162土地上建築通路連接建築線，只需把佔用水利地之地上物拆除即可。目前亦有共有人張良任申請建築通路經水利會允許，因此系爭土地北側的土地所有權人將來要以上開二種方式申請指定建築線，均符合法律之規定，並沒有無法指定建築線的問題。陳文義違法佔用的問題不能使全體共有人來承受不利益，即便無法拆除，亦可以用共有人向水利會承租水利地之方式去指定建築線，建築線的問題在本案並不影響分割方案。

3.被告張良泉、張宏彰、張正達雖另提方案，然被告張良泉、張宏彰曾於更審前之一審程序中以書狀稱「系爭土地上之老舊建物無保留之價值，原告張良山之方案較為可採」，且被告三人皆曾於更審前之一、二審程序中多次表示同意原告之方案，可見三人皆肯認原告所提方案已衡平各共有人之利益，故均表示認同；且被告三人主張不欲拆除張尚弄之磚造平房，然不論依其主張按被告陳文義之方案分割，或依其所提之方案分割，皆無法完整保留張尚弄之磚造平房，而該磚造平房既屬老舊，一旦拆除部分勢必全部頹傾，縱採其所提之方案無法滿足其欲保留該平房之意願，且該磚造平房亦非被告居住使用，而係出租他人，縱無法保留該建物亦未嚴重侵害被告之居住、生存權，況該磚造平房乃年代久遠之違章建築，難認屬有權占有，保留之經濟價值低，縱予拆除亦未造成過大財產權侵害；又依其所提之方案，乃大幅變動被告張良任分配取得土地位置，觀諸張良任變動後分配取得土地總面積為1088.44平方公尺，較其應有部分比例可取得之面積1175平方公尺減少86.56平方公尺，其並未對此部分之理由未予說明，難認其所提出之方案符合公平原則；另被告三人先前均表示同意原告之分割方案，嗣後始行翻覆，已嚴重拖延訴訟程序。而原告所提之方案，被告張良泉等三人所分配之位置可指定建築線，其等主張依原告方案其分配土地無法指定建築

線，恐有誤解。

（三）對正心估價師事務所鑑價報告之意見：

1.對於鑑價之金額無意見。

2.被告陳文義抗辯應另再選鑑定人，伊認為無再選鑑定人之必要，被告陳文義履抗辯系爭土地鄰162地號水利地，不能指定建築線為由，主張正心不動產估價師事務所之鑑定報告不可採，但縱然162地號上柏油路遭刨除，亦無礙系爭土地可藉由162地號水利地通行，正心不動產估價師出具之鑑定報告載明「標的北側實際出入條件上，可藉由北側水利地出入通行無虞」等語，與事實相符，並無誤認情事。

3.縱使系爭土地北側未直接臨溝皂街，依彰化縣建築管理自治條例之規定，系爭土地北側仍得經土地所有權人即臺灣彰化農田水利會出具同意書開闢私設通路供公眾通行使用之方式取得建築線，共有人張良任前曾以此方式去得彰化農田水利會之同意並開闢私設通路，是系爭土地北側取得建築線乙事，有相關法令及前例可循，要非難事。是正心不動產估價師事務所報告「系爭320地號土地透過私設通路取得北側現有巷道建築線之可能性高，將分割後北側視為可指定建築線。」之意見，洵屬鑑定人本於客觀公正立場所出具之專業意見，顯可採信；被告陳文義履指報告內容不公，乃其個人主觀意見，其據以要求重新鑑定，誠無正當理由。

4.被告陳文義抗辯補償金相較106年鑑定有提高，但參酌106年鑑定當時北側的水利地溝渠尚未加蓋完成，現況依照鑑定報告所顯示，北側水利地已加蓋鋪設柏油，與溝皂街合併路寬十八米，且整體土地價格有提升，因此109年的鑑定報告，北側土地的價格提升，補償金提高均屬合理。因為有上述客觀條件的變更，調整比例有所變更亦屬正常，倘若被告陳文義對於調整的比例有意見，可請鈞院再囑託原鑑定機關，補充鑑定意見即可。

（四）並聲明：請求將兩造共有坐落彰化縣○○市○○段000地號、地目建、面積7046平方公尺土地予以分割，分割方案如彰化縣員林地政事務所收件日期109年1月13日文號員土測字第007200號複丈成果圖所示（其中張衍「澧」應更正為張衍「澧」；其中編號A1、A3部分歸被告黃雅玲、黃雅婷、黃雅瑄取得，並按應有部分各99/396、132/396、165/396維持共有；編號A21部分歸被告張大勝、張衍澧、張宏前取得，並按應有部分比例各3/8、1/4、3/5維持共有；編號A38部分分歸張雅玲、張嘉龍取得，並按應有部分比例29/39、10/39維持共有；張蕭碧分配編號A20部分由被告張永松承受；編號A47、A48部分，均供道路使用，並由兩造按其原應有部分比例維持共有。兩造應按正心不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（張良山方案）之鑑價結果相互找補。訴訟費用由兩造按應有部分比例分擔。

二、被告方面：

（一）被告陳文義主張：

1.請求按彰化縣員林地政事務所收件日期109年1月3日文號員土測字001700號土地複丈成果圖（即附圖五）方案分割。

2.不同意原告所提之方案，事實上兩造方案之差異爭執點只差一條路及北面162地號水利地之用途。系爭土地為建地，北邊仍有162地號之水利地，並非全部為既成道路，水溝加蓋後亦是如此，加蓋後系爭土地和162地號土地上之既成道路間仍夾著非既成道路之水利地，故無法直接使用水利地通行及指定建築線，尤其水利會若收回占用水利地，則原告方案中北面臨162地號之編號A1至A10、A23至A29全將成為袋地。是若採原告方案日後會發生很多變數，分在北面之共有人將要冒著許多風險，可能等到要建築時，則因無法取得建築線而成為廢地，原告方之案之被告一方面要負擔私設道路土地持分，又要被告自行負擔一切未來

不知的風險，或至少要自己花錢向水利會租地買路，被告僅要求一條安全無風險的路。

3.原告雖稱系爭土地無法指定建築線係因被告陳文義未將水利地上之建築物拆除，然水利地上的建築物並非只有陳文義的尚未拆除，尚有其他共有人仍留有建物未拆，請參酌員林地政108年2月26日的複丈成果圖。況且並非水利地上的建築物拆除，就當然可以指定建築線，請參酌員林市公所職員陳健忠107年10月4日在臺中高分院作證，縱然拆除，也要取得水利會的同意，並同意供公眾通行之使用，要完成前揭行政流程後，建築線才有可能變動，另外水利會職員蕭政勝108年4月2日在臺中高分院作證，水利會土地不供公眾通行使用，如果要供公眾通行使用，需要有主管同意，並需經縣政府水資處的同意，始得提供供公眾之通行，所以並不是水利地上建築物拆除就當然能變更為既成道路供公眾通行，仍存在著很多變數，系爭土地本身南邊有臨路，為什麼要北邊的共有人要冒這種風險，更何況北邊共有人可能在五年後十年後才建築，法令可能又變更了，所以不能以現在162地號的情形，來比擬，更何況原告方案的道路部分也要求分到北邊的共有人分攤，而北邊的共有人不能使用，且冒著不能建築的風險。

4.不同意被告張良泉之方案，因為對分得北側的人，日後有建築線的問題，而且要分攤A47的道路，日後至少要自費向水利會承租土地，更何況到時要建築時，法令不知又如何變更。

5.正心不動產估價師事務所於106年6月之鑑價報告中，被告陳文義僅要給付99,011元，而該報告中對北側162地號水利地於為建築線表示「恐有困難」，且被告陳文義之調整比例紙條高106%；但同方案同位置，再送鑑定，鑑定人卻直接否定北側水利地建築線之前述看法，直接自己認定建築線，且補償金額提高近三倍，調整比例也變為110%，不同於先前之比例；被告聲請鑑定人以北側未臨建築線而為

補充鑑定，然鑑定人對北側162地號之看法仍未修正，且補償價為106年兩倍之多，調整比例亦變為108%，非106年之106%，最可議者為補充鑑定之「臨路情況」調整為2%，但109年第一次鑑定卻只調1%，「土地利用適宜性」，在106年為調且評為「普通」，109年第一次未調仍評為「普通」，但補充鑑定卻調高2%，又變評為「尚佳」，土地未變，卻在106年、109年1月均相同，但補充鑑定卻變了，足見乃「先有結論」再劃靶，足見鑑定人有偏頗成見，尤其北側水利地用途，故有另擇鑑定人重新鑑定之必要。

6.正心估價師事務所就被告張明泉方案之鑑價將水利地「視為正鄰18米溝皂街」，與事實不符，更何況水利地之柏油路未臨系爭土地，尤其現況之柏油路很多是共有人自行鋪設，企圖造成系爭土地直接臨接溝皂街之假象，水利會命其等除去柏油後並立警示牌，正心之鑑價係受人誤導，況且張良山之方案中，張良泉、張宏彰、張正達三人面積和張良泉方案之面積相同，僅係由南面路邊移到裏地中間，故價格差異要調降才是，但張良山案中其中三人為「94%、92%、96%」，張良泉案卻反調升為「96%、96%、98%」，並不合理。

7.依本院109年6月11日現場勘測結果，北側之柏油路和系爭土地間仍有未接連之縫隙，未連接北側為既成道路，原告方案中A47之道路及無法通往北邊，且超過35公尺，無法建築。

8.部分共有人未經水利會同意於162地號水利地鋪設柏油，以圖造成既成道路之假象，然現已被水利會發現要求挖除。

9.並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。

（二）被告張宏彰未曾於言詞辯論期日到庭，張正達未於最後言詞辯論期日到庭，據其等先前到庭及與被告張良泉共同提出書狀表示之意見，及被告張良泉之部分：

1.請求依其所提出以更審前一審判決所採方案修正之彰化縣

員林地政事務所收件日期109年3月24日文號員土測字000000號土地複丈成果圖（即附圖六）所示之方案，並依正心不動產估價師聯合事務所之估價報告之各共有人間應互為找補金額配賦表所示之金額相互找補。

2.更審前之一審判決所採之方案，將張良泉分配於A43，張宏彰分配於A44，A43前有321地號土地阻隔使張良泉無法進出溝皂巷以通行道路，而相鄰之321地號土地為乙種建築用地，為祭祀公業張三合所有，欲取得公業同意作為建築線使用，勢所不能；而被告張宏彰分配之土地僅10.44平方公尺，二人均主張應毗鄰分配較為適當，若照該方案分配，對被告張良泉、張宏彰之分割方法有不符公平原則及整體共有人經濟利益之違誤；且更審前一審判決所採方案A13上建有被告張良泉父親、張正達祖父張尚弄所有，現出租他人之磚造平房一棟及空地，屋況良好，應予保留，以為兒時回憶之用，更審前之一審判決未注意及此，尚有未當。

3.被告張良泉、張宏彰、及張正達三人現均同意毗鄰而為分配，主張欲分配於其上有張尚弄所有建物之部分土地。

4.若依其所提之方案，被告張良任所分配位置移至被告張良泉三人原分配之位置，面積232.66平方公尺，臨溝造巷約10米，縱有321地號土地阻隔約3米，臨路部分也約有8米，足供建築使用，且依本方案被告張良任分得七塊土地，與原告方案相同，並未再予割散分裂，僅屬位置之調整，被告張良任現佔用之土地亦非完整區塊，其辯稱依被告張良泉等人所提之方案對其不公平，洵屬無據；且該方案得使被告張良泉之父母所有之磚造平房保留；至於張陳彩霞所建之磚造平房三棟，不論採何種方式分割，均無法保留，被告張良泉之主張對其並無影響。

5.原告雖主張系爭土地北側將來取得建築線之機率極高，然並非絕對，仍應以鑑定證人彰化縣員林市公所承辦人陳建忠、彰化農田水利會承辦人員蕭正勝之證述為準，應以「

取得水利會鋪設道路及供公眾通行使用之同意，再由縣府或公所事實上完成道路鋪設」，或是「縣府之通行同意後，再向水利會大村工作站申請並取得許可」等條件為是否可指定建築線之條件，是以，將來是否順利取得此條件，尚未確定，亦即僅取得期待可能性而已，若逕認系爭土地北邊日後得指定建築線，然此條件確定不成就，對分在北側共有人至為不公；另被告張良泉雖於更審前一審同意原告之分割方案，然其事後發現更審前一審所採之方案，將使被告張良泉無法進出溝造巷以通行道路，且無法取得建築線，縱與被告張宏彰合併利用，亦無法拉出建築線使用，足認更審前之一審判決並非妥適，其於本審才變更分割方案，非法所不許；另張尚弄所有，現出租於人之磚造平房現況良好，原告認無保存之必要與事實不符。

6.對於鑑定報告之基礎無意見。

（三）被告張道陣部分：

1.同意原告方案。

2.訴訟費用應由原告負擔。

3.對正心估價師事務所之鑑價報告意見為，每一戶都有出路的話，要伊分攤並無意見，但是北側並沒有使用土地，反而要伊拿錢出來，並不公平。對被告陳文義聲請另選鑑定人再行鑑定，只要伊不要花錢就好

（四）張瓊尹、張煌宜、張雅玲、張嘉龍、蕭文福、張華鏞、張尚傑、林勝分、張橋本、黃志成部分：

1.對正心估價師事務所之鑑價報告無意見。

2.對被告陳文義聲請另選鑑定人再行鑑定，皆表示不同意。

（五）被告張良亨未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前到庭陳述：同意原告方案。不同意再鑑價。

（六）被告張良任未於最後言詞辯論期日到庭，據其到庭及具狀陳述：

1.同意採原告所提分割方案，不同意被告陳文義及被告張良泉、張宏彰、張正達所提出之二分割方案。

2.本件系爭土地，因土地上已有多數地上物坐落，為保留部分地上物，並最大程度維持目前土地之利用方法，故被告張良任之全部土地難以集中分配於一處，然應盡量分配於鄰近之地點，以方便土地之整體規劃、利用。原告所提之方案將其所分配A32、A33、A37於相毗鄰之土地，便於其合併開發、利用，至於其他編號A6、A13、A18雖不相鄰，但均集中分配於土地之西側，亦能方便其統一規劃、利用，對伊來說係較為妥適之方案。

3.被告陳文義之分割方案，乃將其分配於該方案之編號A8、A13、A23、A36、A45之土地，完全不相連，且四散於系爭土地各處，其為系爭土地之應有部分最多之共有人，本得使土地集中、大面積使用，竟遭割裂分配於四處，致分割後土地價值大幅降低，將來甚難合併開發利用，顯侵害伊之利益甚鉅。況依被告陳文義之方案共有人按應有部分比例負擔私設道路面積，伊為土地最大應有部分面積持有人，負擔最多道路面積，卻無法受有同等利益，且其所分配土地面積減少，卻又無法將全部土地整合歸一處以合併利用，顯未衡平共有人利益，此方案對張良任甚不公平，並非妥適方案。

4.被告張良泉、張宏彰、張正達所提出之分割方案，亦將伊取得之編號A13土地分配於南側，致伊分配取得土地較為分散，亦有難以整合利用之虞，伊不同意被告張良泉、張宏彰、張正達所提出之分割方案。

5.另因系爭土地地形並不方正，分割後將產生畸零之部分，為使大部分分配土地格局方正，分割後編號A5之土地成為畸零地，此畸零地大部分地主均不願受分配，伊為求圓滿而同意分配該處土地，已有相當程度之犧牲；且伊並同意提供其所有之322-22地號土地供分得A38、A39土地之共有人通行使用已有相當之犧牲、退讓，目的系為系爭土地得依原告之方案予以分割，以求張良任之土地得以盡量分歸於相鄰之地點。然被告等所提之方案無視於伊之讓步，將

伊所取得部分割裂、四散餘個處，僅為求其個人最大利益，無顧於其他共有人之利益，實已悖於公平原則，並非妥適。

（七）被告張榮祥部分：

1.依卷附員林地政事務所收件日期109年5月15日文號員土測字第0000000號複丈成果圖上所標示系爭土地南側道路即溝皂巷現有柏油路道路邊線位置，雖有部分道路是位在與系爭土地相連之同段321地號土地，然由於321地號土地經彰化縣員林市公所函文確認已無償供公眾通行使用，故應已無造成伊所取得之編號A39土地形成袋地之疑慮，故伊同意原告所提之分割方案。

2.另被告陳文義另外聲請選任鑑定人一事，其主張並無必要，若其對正心估價師聯合事務所出具之鑑定報告內容有疑，自可請求傳喚鑑定人員出庭作證說明，否則倘其對新的鑑定結果不滿意，是否又再請求其他鑑定，且本件已歷經多次鑑定，鑑定費用已屬不貲，重新鑑定之費用又再列於被告事後分擔，對被告實屬不公。

（八）被告張登和部分：

1.同意被告陳文義之方案。

2.對正心估價師事務所之鑑價報告無意見。

3.同意被告陳文義聲請再行鑑價。

（九）被告張足華部分：

1.希望保留現況，伊只有這間房子可以住，如果分割的話，一定會拆除，損失很大。

2.不接受補償，希望保留伊的房子。

（十）被告張萬玉香部分：

1.不同意原告之分割方案。

2.伊的家人都居住在系爭土地，方案要拆除伊的一間房子，伊要求補償，他們也不同意，希望保留。

3.對正心估價師事務所之鑑價報告無意見。

4.不同意被告陳文義聲請再行鑑價。

（十一）被告黃雅婷、黃雅瑄未於最後言詞辯論期日到庭，據其先前到庭陳述：

1.同意分割。就分割方案部分，待瞭解後再表示意見。

2.不同意鑑價結果。

（十二）其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、得心證之理由

（一）本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用目的而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據其提出土地登記謄本、地籍圖等件為證，且為到庭被告所不爭執，其餘被告經合法通知未到場亦未提出書狀陳述，堪信為真實。則原告請求裁判分割系爭土地，自屬有據。

（二）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。再分割之方法不能協議決定，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。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。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823條第1項、第824條第2、3、4項定有明文。又按裁判分割共有物，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，而本其裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724號判決、93年度台上字第1797號判決意旨可資參照）。

（三）經查，系爭土地為鄉村區乙種建築用地，其上有共有人張

良亨等人所有之建物，分布情形如附圖一所示，另系爭土地北側臨溝皂街部分有一長條形水利地，致使北側部分土地未能直接鄰接道路，南側則直接鄰接溝皂巷，同段321地號土地經彰化縣員林市公所函文確認已無償供公眾通行使用等情，業經兩造陳明，並經本院會同地政人員履勘明確，繪有複丈成果圖（即附圖一現況圖、附圖二北側道路、附圖三南側道路、建築物）供參，原告及到庭或具狀被告對此亦無異議，自屬真實可採。核兩造共提三個分割方案，其中原告所提方案（即附圖四）及被告張良泉、張正達、張宏彰所提方案（即附圖六），均以分配於系爭土地北側之共有人日後確定可以指定建築線且可自水利地通行至溝皂街為前提，惟為被告陳文義否認，並提出如附圖五所示分割方案。查系爭土地北側部分因有一長條狀水利地，致使部分土地未能直接鄰接溝皂街等事實，已如上述，且經前審向彰化農田水利會函詢及傳訊員林市公所職員陳健忠、彰化農田水利會承辦人員蕭政勝到庭證述，均稱需日後由所有權人向水利單位申請變更為公用道路，再由彰化縣或員林市○○○○道路舖設，並經農田水利會同意通行，再向員林市公申請指定建築線，依行政流程審查等語，並不能保證日後必定可指定建築線而可用於建築等情，亦為兩造所不爭執，故原告稱日後應可指定建築線云云，並不足採；基此，原告所提方案（附圖四）與被告張良泉、張正達、張宏彰所提方案（附圖六）均有不確定因素，難以認為可採，而被告陳文義所提方案（附圖五），較為符合系爭土地現況，並可避免日後分得北側土地之共有人面臨無法建築及通行之窘境。本院審酌系爭土地尚稱方整，實物分割並無困難，如採被告陳文義方案（附圖五）對兩造均無不公平之處，且符合土地現況及社會經濟效益，堪稱適當。爰諭知系爭土地之分割方法如主文第一項所示。並因前揭分割方法造成裡地與臨路土地價值之差異，按系爭土地北側部未直接正臨溝皂街之現況，依本院送正心

不動產估價師聯合事務所之鑑定結果（即被告陳文義方案補充鑑定報告書），兩造間相互補償之金額如附表二所示，被告陳文義雖稱鑑價偏頗云云，部分被告亦有意見，然均未能提出實證以明，尚非可採，且原告及到庭被告均不同意再行鑑價，本院認前開鑑定報告應為可採，並諭知如主文第2項所示。

四、再按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第824之1條第2項定有明文。查被告劉雅玲就系爭土地應有部分設定抵押權予被告劉雅瑄乙情，有土地登記謄本在卷可按，而被告劉雅瑄亦到庭表示同意分割，揆諸上開規定，其就被告劉雅玲應有部分之抵押權於本判決確定後，應移存於被告劉雅玲分得土地，併此敘明。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩造按附表一應有部分比例欄所示，分擔本件訴訟費用。

參、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　11　　日

民事第一庭法　官　謝仁棠

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　　12　　月　　11　　日

書記官　陳文新

附表一（土地共有人及其應有部分）：

編號	共有人	應有部分比例及訴訟費用分擔比例	備　　註
1	張良任	1914/10000	
2	張道陣	253/10000	
3	張永松	351/10000	
4	張益謄	207/10000	
5	張益豪	207/10000	
6	張瓊尹	371/10000	
7	張煌宜	123/10000	
8	張益勝	269/10000	
9	張雅玲	116/10000	
10	張嘉龍	40/10000	
11	蕭文福	175/10000	
12	呂張素美	158/10000	
13	張華鏞	165/10000	

（續上頁）

14	張登和	313/10000	
15	張良山	176/10000	
16	張尚傑	170/10000	
17	張如乾	201/10000	
18	張雀	187/10000	
19	張萬玉香	516/10000	
20	張良亨	186/10000	
21	張力仁	389/10000	
22	張榮祥	327/10000	
23	林勝分	116/10000	
24	張橋本	264/10000	
25	張徐甚	157/10000	
26	黃志成	592/10000	
27	張良泉	183/10000	

（續上頁）

28	張正達	179/10000	
29	張文亮	275/10000	
30	張宏彰	17/10000	
31	張蕭碧	95/10000	於本件訴訟中分割繼承由被告張永松取得
32	張大勝	235/10000	
33	張衍澧	157/10000	
34	張宏前	236/10000	
35	陳文義	294/10000	
36	張足華	188/10000	
37	黃雅瑄	330/40000	
38	黃雅玲	198/40000	
39	黃雅婷	264/40000	

附表二：

各共有人間應互為找補金額配賦表（新臺幣）

受補償人	應給付人及應給付金額														
	張良任 653,772	張良亨 6,892	張瓊尹 433,777	張萬玉香 75,468	張大勝 230,337	張衍澧 153,593	張宏前 231,496	張登和 216,779	陳文義 232,261	張道陣 104,548	張華鏞 99,433	張尚傑 41,854	張益勝 111,805	張良泉 110,113	張力仁 527,577
黃志成 170,180	34,449	363	22,857	3,977	12,137	8,093	12,198	11,423	12,238	5,509	5,239	2,205	5,891	5,802	27,799
黃雅瑄 215,203	43,562	459	28,904	5,029	15,348	10,234	15,425	14,445	15,476	6,966	6,625	2,789	7,450	7,337	35,154
黃雅玲 129,122	26,137	276	17,342	3,017	9,209	6,141	9,255	8,667	9,286	4,180	3,975	1,673	4,470	4,402	21,092
黃雅婷 172,162	34,850	367	23,123	4,023	12,278	8,187	12,340	11,556	12,381	5,573	5,300	2,231	5,960	5,870	28,123
張文亮 183,033	37,050	391	24,583	4,277	13,054	8,704	13,119	12,285	13,163	5,925	5,635	2,372	6,336	6,240	29,899
張足華 134,817	27,291	288	18,107	3,150	9,615	6,411	9,663	9,049	9,695	4,364	4,151	1,747	4,667	4,596	22,023
張益勝 70,476	14,266	150	9,466	1,647	5,026	3,352	5,052	4,730	5,068	2,281	2,170	913	2,440	2,403	11,512
張益豪 70,476	14,266	150	9,466	1,647	5,026	3,352	5,052	4,730	5,068	2,281	2,170	913	2,440	2,403	11,512
張永松 119,289	24,147	255	16,022	2,789	8,507	5,673	8,550	8,007	8,579	3,861	3,673	1,546	4,130	4,067	19,486
張蕭碧 139,417	28,221	298	18,725	3,258	9,943	6,630	9,993	9,358	10,026	4,513	4,292	1,807	4,826	4,753	22,774
張橋本 135,062	27,340	288	18,140	3,156	9,632	6,423	9,681	9,065	9,713	4,372	4,158	1,750	4,676	4,605	22,063
張如乾 79,754	16,144	170	10,712	1,864	5,688	3,793	5,717	5,352	5,735	2,582	2,455	1,034	2,761	2,719	13,028
張雀 63,468	12,849	135	8,524	1,483	4,526	3,018	4,549	4,260	4,564	2,055	1,954	822	2,197	2,164	10,368
張徐甚 53,450	10,820	114	7,179	1,249	3,812	2,542	3,831	3,588	3,844	1,730	1,645	693	1,850	1,822	8,731
張煌宜 87,879	17,789	188	11,803	2,053	6,267	4,179	6,299	5,898	6,320	2,845	2,706	1,139	3,042	2,996	14,355
張良山 125,994	25,504	269	16,920	2,944	8,986	5,992	9,031	8,457	9,061	4,079	3,879	1,633	4,362	4,296	20,581
張雅玲 127,069	25,722	271	17,066	2,969	9,063	6,043	9,108	8,529	9,138	4,113	3,912	1,647	4,399	4,332	20,757
張嘉龍 44,033	8,913	94	5,914	1,029	3,140	2,094	3,156	2,956	3,167	1,425	1,356	571	1,524	1,501	7,193
張榮祥 419,283	84,873	895	56,313	9,797	29,903	19,940	30,053	28,142	30,152	13,573	12,908	5,434	14,515	14,295	68,490
蕭文福 125,232	25,350	267	16,820	2,926	8,931	5,956	8,976	8,406	9,006	4,054	3,856	1,622	4,335	4,270	20,457
林勝分 170,608	34,535	364	22,914	3,987	12,167	8,113	12,229	11,451	12,269	5,523	5,253	2,211	5,906	5,817	27,869
呂張素美 172,627	34,944	368	23,185	4,034	12,311	8,210	12,373	11,587	12,414	5,588	5,315	2,237	5,976	5,886	28,199
張宏彰 25,170	5,095	54	3,381	588	1,795	1,197	1,804	1,689	1,810	815	775	326	871	858	4,112
張正達 195,901	39,655	418	26,311	4,578	13,973	9,316	14,042	13,149	14,088	6,341	6,031	2,539	6,781	6,679	32,000