

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第215號

原告 陳銓城

訴訟代理人 許智捷律師

被告 陳錦宗

訴訟代理人 楊錫楨律師

被告 陳錦鈿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號、使用分區及使用地類別均為特定農業區農牧用地、面積如附表二所示之二筆土地准予分割，其分割方法如附圖一（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號109年6月11日鹿土測字第760號土地複丈成果圖）及附表一共有人、分配取得編號暨面積等欄所示。

原告、被告陳錦宗應分別提出如附表三所示之應補償金額，以補償被告陳錦鈿如附表三所示之受補償金額。

訴訟費用由兩造依附表二所示之「訴訟費用分擔比例」負擔。

事實及理由

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。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項分別定有明文。次按承當訴訟乃指第三人經兩造同意或法院以裁定許其承當訴訟後，原當事人脫離訴訟，由該第三人接替為移轉當事人之地位，按當時訴訟進行之程度續行訴訟之制度，此觀諸首揭法條即明（最高法院101年度台聲字第1381號民事裁定、最高法院101年度台上字第86號

民事判決裁判要旨可參)。而當原當事人為被告，受移轉訴訟標的法律關係之第三人為原告時，並不屬於首揭法條所示典型情形，然於不甚影響審判程序進行及當事人之攻擊防禦，並使程序效力與實體權利一致，自可依民事訴訟法第254條第2項規定之法理，依兩造同意或法院以裁定使原告代被告承當訴訟。經查，被告趙洪市、洪榮輝及藍洪霞等3人就本件坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地，應有部分比例均為72分之1，均於民國109年2月20日以買賣為原因，並於同年4月7日辦畢移轉登記予原告，此有土地登記謄本在卷可稽。原告嗣於109年8月5日以民事聲請承當訴訟暨陳報狀聲明承當訴訟，本院以109年8月10日彰院曜民良108年度重訴字第215號函請被告表示是否同意由原告承當趙洪市、洪榮輝及藍洪霞之訴訟，被告陳錦宗於109年8月11日以民事陳報狀表示同意；被告陳錦鈿於110年3月3日以民事陳述意見狀表示原告承當訴訟非民事訴訟法第254條第1項所規定之訴訟以外之第三人，如准其承當訴訟，恐於法未合云云，惟本院業於110年3月2日裁定准許由原告為被告趙洪市、洪榮輝、藍洪霞之承當訴訟人，依上開所述，原告聲明承當訴訟，不甚影響審判程序進行及當事人之攻擊防禦，並使程序效力與實體權利一致，故趙洪市、洪榮輝及藍洪霞脫離本件訴訟，先予敘明。

二、原告起訴主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號、面積依序為2503.64、2789.95平方公尺、使用分區及使用地類別均為特定農業區農牧用地之土地（下分別稱系爭1333地號土地、系爭1409地號土地，並合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表二所示，系爭土地並無物之使用目的不能分割之情形，兩造間亦無不得分割之約定，惟對分割方法未能達成協議；雖系爭土地不相鄰，惟共有人均相同，爰依民法第823條、第824條第5項請求合併分割系爭土地。而系爭土地現況如附圖三（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號109年1月

6日鹿土測字第29號土地複丈成果圖)所示，惟編號A部分使用人記載為陳家正，然陳家正已過世，應更正為陳家正之法定繼承人。為符合公平經濟原則，並兼顧全體共有人之利益，爰提出如附圖二(即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號109年5月12日鹿土測字第606號土地複丈成果圖)方案合併分割。

(二)不同意按被告陳錦宗提出之附圖一(即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號109年6月11日鹿土測字第760號土地複丈成果圖)方案分割，並對華聲科技不動產估價師事務所109年11月20日華估字第82673號函覆之報告書沒有意見。查系爭土地雖未相鄰，然共有人相同，且二筆均為農地，依法非不得合併分割，以避免土地細分，有礙社會經濟之發展。因此，各筆分割方式，將造成土地細分，不利大規模農業經營，與98年1月12日民法第824條第5項修法理由意旨相左。次查，同地段1086地號土地雖為交通用地，然目前實際並未供道路使用，無法據此對外聯絡通行，且該筆土地既非原告、被告陳錦鈿所占用，則謂由系爭1333地號土地共有人所占用，殊不知係指何人，更難謂其排除占有狀況，是系爭1333地號土地南北分割方案，將導致分割後之土地無法對外聯絡道路，形成袋地。至於附圖三所示編號A部分之磚造一層平房既非被告陳錦宗所興建及居住，且為磚造、未辦保存登記之一層建物，年代久遠、價值不高，且東西向分割後，被告陳錦宗仍得保有建物之大部分，其餘占用他人土地部分亦非不得租借，以維持該建物之完整。因此，系爭1333地號土地南北分割方案，將造成無法對外聯絡之袋地，徒增四鄰糾紛，有礙社會經濟之發展，是應採東西向分割，以利分割後之各筆土地均得對外聯絡通行，且系爭1333地號土地如已恢復可正常農業使用，則其農用價值即與一般農地相同，並無差異。再查，系爭1409地號土地，如採三分之分割方案，將造成單筆農地土分為三，不利大規模經營；且需於農地中增建私設道路，亦將導致農地喪失農作功能。因此，系爭1409地號土地

之三分分割方案，將造成農地土地細分、浪費，有礙社會經濟之發展。實宜合併由原告單獨取得，以促進土地利用之經濟效益。末查，系爭土地雖未相鄰，但均為農地，相距僅約90公尺，同賴彰化縣福興鄉同安巷為南北對外聯絡道路，二者經濟條件接近，應無價差補償問題。因此，並無鑑價之必要。縱退步言，如被告陳錦宗堅持鑑價，亦應由其負擔鑑價費用，並由法院依職權酌定鑑價單位，而不宜由被告陳錦宗聲請由法院擇定華聲科技不動產估價師事務所、大中不動產估價師聯合事務所及威名不動產估價師事務所等鑑價，以免失公允，懇請法院依職權委由前開三家以外不動產估價師鑑定；另翊鴻工業有限公司是否有汙染之可能，係屬將來不確定因素，若列入特別注意事項，無異干涉不動產估價師之中立判斷，致其判斷失之偏頗，不應列入鑑定之考量因素。又被告陳錦宗所稱系爭1409地號土地南側面臨道路，只是大約幾百公尺外的地方有外環道路等語。並聲明：1.兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號、面積分別為2503.64、2789.95平方公尺、使用分區及使用地類別均為特定農業區農牧用地，請准予合併分割，分割方法如附圖二（即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號109年5月12日鹿土測字第606號土地複丈成果圖）所示方案。2.訴訟費用依兩造之應有部分比例負擔。

三、被告等則以：

(一)被告陳錦宗部分：

1.同意分割，不同意合併分割，主張同意依附圖一方案分割並對華聲科技不動產估價師事務所109年11月20日華估字第82673號函覆之報告書沒有意見；不同意按原告提出之附圖二方案分割。系爭土地並未相鄰，且分隔南北兩處，雖均為農業發展條例之耕地，然地勢及地質互有不同，因而引水之便利性及耕作之難易度亦各不相同，參以系爭1409地號土地距離外環道約100公尺，與系爭1333地號土地相較，其價值性顯然較高，又東側臨彰化縣福興鄉同安巷

01 可供系爭土地出入外，系爭1333地號土地北側亦緊臨國有
02 土地即同地段1086地號之交通用地，雖目前由系爭1333地
03 號土地共有人占有使用，然於分割後，由分得人各自在分
04 得之土地上使用，及不再繼續占用該1086地號土地後，即
05 可回復該1086地號土地之道路使用！此當可由分得人為處
06 理。基此，被告主張應將系爭1333、1409地號土地，採各
07 筆分割之方式，以期公平外，其中系爭1333地號土地，分
08 割成3筆，原告及被告陳錦鈿均可利用該1086地號土地出
09 入，不致成袋地，且因被告陳錦宗在系爭1333地號土地東
10 側有如附圖三所示編號A部分之共有建物，故分配在最東
11 側，避免建物遭拆除，雖將原告分配在最西側，但對於系
12 爭1409地號土地，則由被告陳錦宗分配在最西側，原告則
13 分配在最東側，因此，提出附圖二分割方案。

14 2.系爭1409地號土地距離南環路外環道確實僅100餘公尺，
15 顯然系爭1409地號土地之價值高於系爭1333地號土地，縱
16 採附圖二方案，應認為亦有鑑價之必要性。又附圖二方案
17 將系爭1333地號土地分割給被告陳錦宗之部分，北面係不
18 規則狀，給被告陳錦鈿之部分，呈長條形，僅原告為四方
19 形，顯然對被告等2人均不利於使用，且亦會拆除到被告
20 （誤載為原告）繼承父親陳家正之建物，而系爭1333地號
21 土地曾被公告為土壤污染管制區，目前雖由縣政府請堆土
22 機為淺層刮除土壤後，已解除管制，但若種植深根作物亦
23 有污染之虞外，亦緊鄰翊鴻工業有限公司之電鍍公司，有
24 對系爭1333地號土地污染之可能性，又此曾為污染管制土
25 地，係眾所週知等情，系爭1333地號土地價格已無法與鄰
26 地未曾管制之土地相較外，甚至會較低，因此應由全體共
27 有人以持分比例為分割方較公平，反之，被告所提附圖一
28 方案多無此弊端等語。

29 3.提出系爭1333地號土地共有人於108年3月11日簽立共有土
30 地分管契約及土地使用同意書，立約人為陳珍鑒、陳銀
31 疊、陳錦宗、陳錦鈿、陳珍浴及陳銓城，據以證明共有人

全體同意附圖一所示方案中編號A部分由被告陳錦宗使用，及陳銓城之父陳樵棚、陳錦鈿之父陳水欽對於上開編號A部分所坐落之房屋，同意被告之父陳家政興建農舍使用，可證附圖一所示方案較為可採。

(二)被告陳錦鈿部分：同意分割，系爭土地合併或不合併分割都可以，同意按原告所提附圖二方案分割，及依該案之鑑定結果找補。不同意按被告陳錦宗所提附圖一方案分割，因若按該方案分割，分得系爭1333、1409地號土地都太小，且夾在中間，土地無法利用。又外環道相距系爭1409地號土地多遠沒有意義等語。

四、查原告主張坐落彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號、面積依序為2503.64、2789.95平方公尺、使用分區及使用地類別均為特定農業區農牧用地之土地（下分別稱系爭1333地號土地、系爭1409地號土地，並合稱系爭土地）為兩造共有，應有部分比例如附表二所示等情，業據其提出土地登記謄本及地籍圖謄本為證，且為被告等所不爭執，自堪信為真實。兩造間既無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法則不能獲致協議，從而，原告訴請原物分割系爭土地即無不合。

五、按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」、「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

01 部分仍維持共有。」，民法第823條第1項、第824條第1至4
02 項分別定有明文。另按法院定分割方法時，必須考量兩造之
03 利益、意願，由土地上建物現況、各共有人原使用位置、分
04 割後各共有人分得土地之方整及利用價值，予以衡量；裁判
05 分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應
06 斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有
07 人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不
08 受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。故裁判分割共有
09 物，如採原物分割者，法院須斟酌共有物之性質及其經濟
10 效用，作公平合理之分配，各共有人在分割前之使用狀況，
11 亦應加以考量。查系爭二筆土地並非毗鄰距離尚遠，均約
12 呈東西走向長方形，系爭1409地號土地在南、1333地號土
13 地北，二筆土地東側均面臨現有道路同安巷，同安巷往南
14 可通大條道路環南路，往北則多臨接寬度與之相同鄉間道
15 路，1333地號土地上東側臨同安巷處有被告陳錦宗之父興
16 建如附圖三所示編號A部分面積114.38平方公尺磚造一層
17 平房一棟，1409地號土地則由原告栽種高麗菜及玉米等情，
18 業經本院於109年2月19日會同彰化縣鹿港地政事務所人
19 員至現場勘驗屬實，並製有勘驗筆錄、略圖及如附圖三（
20 即彰化縣鹿港地政事務所收件日期文號109年1月6日鹿
21 土測字第29號土地複丈成果圖）所示之土地複丈成果圖
22 附卷可稽，另有華聲科技不動產估價師事務所109年10
23 月26日（109）華估樺字第82673號報告書附件5-1勘估
24 標的位置概略圖及附件6-1～10現況照片足憑，復為被告
所不爭執，堪信為真。

25 六、查原告主張系爭二筆土地共有人均相同，請求合併
26 分割，並提出附圖二所示之分割方案，固亦為被告陳錦
27 鈿所同意，然此方案係將南邊系爭1409地號土地全部分
28 配予原告，被告二人則均分配至北邊系爭1333地號土
29 地上，惟1333地號土地距離可聯外之大路環南路甚遠，
30 且土地東北側鄰近電鍍工廠「翊鴻工業有限公司」，彰
31 化縣政府於104年2月2日公告系爭1333地號土地為土
壤汙染控制場址，雖按整治計畫執行汙

01 染改善工程後，於107年10月19日公告解除「整治場址」列
02 管狀態，然「翊鴻工業有限公司」於103年至108年間多次違
03 規經裁罰之紀錄，近期彰化環境保護局於107年10月2日進行
04 稽查，該工廠於「放流水標準」有超標之情形，並責令限期
05 內改善，該工廠目前仍於原地營運，該污染源確定且有多次
06 違約紀錄，系爭1333地號土地解列後仍屬高風險農地，相關
07 單位仍會派員監測抽檢，故認該土地「有受污染之虞」，並
08 以該風險衡量土地市場性之影響，因此鑑價結果1333地號土
09 地之價值較1409地號土地低約2百多萬元等情，此有上開華
10 聲科技不動產估價師事務所109年10月26日報告書第三、四
11 頁評估結論可考，顯然1409地號土地對外交通聯絡較為方便
12 且無受污染之虞，將來發展性及預期價值恐必較高，而原告
13 主張之附圖二分割方法經華聲科技不動產估價師事務所鑑定
14 共有人增減差額，原告僅需補償被告陳錦宗194,008元、陳
15 錦鈿146,009元，實非公平合理之分配，縱使土地共有人三
16 人中之二人均同意依附圖二所示方案分割，亦不應棄少數共
17 有人之權益不顧，獨厚一人，衡上各情，附圖二所示之分割
18 方案尚無足採。

19 七、又查，被告陳錦宗主張之附圖一所示分割方案，二筆土地分
20 別分割，各共有人均得取得各筆土地之一部分，價值差異不
21 大，其中1333地號土地編號B、C部分雖未臨路，因分割導致
22 不通公路，惟依民法第789條第1項規定，被告陳錦宗取得之
23 編號A部分土地將來即須提供一部分土地，供其他分割後未
24 臨路之共有人通行，且位於土地東側之磚造平房必定需要部
25 分拆除，此方案既為被告陳錦宗所主張，則上開不利益其有
26 自行負擔之義務；另系爭1409地號土地編號B1、C1部分雖造
27 成部分土地甚為狹長，然係為使各部分土地均得通往東側同
28 安巷以對外聯絡，將來也無須再請求取得編號A1部分之原告
29 給予通行，且被告陳錦宗分配取得之編號C1部分距離同安巷
30 最遠，劃出土地供自己通行之範圍更狹長，屬最為不利益，
31 縱然附圖一所示之分割方案不盡完善，但為均衡各共有人分

01 割後利益差距不宜過大之考量，比較後仍以附圖一所示之方
02 案較屬可採，分割後土地較有利日後土地利用，應足採用，
03 乃爰判決如主文第一項所示。

04 八、另按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，
05 及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有
06 不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不
07 相當時，應認有民法第824條第3項之共有人中有不能按其應
08 有部分分配之情形，法院即得命以金錢補償之。本件依前揭
09 方法分割後，共有人中有未依應有部分比例分配系爭土地，
10 且由於分配位置不同，價值尚有差距，無論共有人向前手購
11 得系爭土地應有部分之價格為何，如其於土地分割時取得之
12 位置較有價值，自應補償取得土地位置價值較低之其他共有
13 人，並以金錢相互補償，始為公允。經本院函請華聲不動產
14 估價師事務所鑑定共有人間以附圖一、二所示方案分割後應
15 相互補償之價額。系爭土地編定為農牧用地，性質屬農地，
16 由於土地之收益種類與收益情形不確定性高，此用收益法評
17 估之客觀性不足；又因勘估標的不屬於開發型不動產，且在
18 土地使用管制之限制下，故土地開發分析法亦不適用，緣因
19 上述情由，故採比較法進行評估；本案地價評估過程用公部
20 門「基準地」之評估方式估算分割後個宗土地之地價，其評
21 估過程先選定一較具代表性之基準地（標準宗地），依估價
22 方法求得其市場合理單價後，再藉標準宗地之地價為基礎，
23 考量其他各筆土地之面積、形狀、臨街情形、臨街寬地與深
24 地、地勢條件、土地利用狀況等與基準地間之個別條件差異
25 進行百分率調整，以求取勘估標的分割後之各筆土地單價及
26 總價。經選定乙案（即附圖一）編號A1土地做為運用估價方
27 法推算，及調整地價之各項因素評比之對象地。（見鑑定報
28 告第22頁）。根據比較標的與勘估標的間之個別性差異如地
29 形、地勢、臨路寬度、深地、臨路之路寬、排水、公共設
30 施、嫌惡設施、當地生活供需等級、市場等級…，以比較標
31 的之價格為基礎，就比較標的與勘估標的因個別因素不同所

產生之價格差異，逐項進行分析及調整。經上述考量基準地與比較標的（比較標的一彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號；比較標的二彰化縣○○鄉○○段0000○0000地號；比較標的三彰化縣福興鄉福鹿段421～450）間之形況、價格日期、區域因素、個別因素逐項分析調整，可求得二筆（報告誤載為三筆）勘估標的之試算價格。考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與基準地價格形成因素之相近程度，賦予各比較標的不同之權重，本案勘估標的區域內公共設施尚未完善，生活機能及交通便利性尚屬良好等因素，及基準地（乙案即附圖一編號A1）地形近似長方形，可利用性尚佳，土地面臨同安巷，可及性尚可。考量資料信賴度、不動產種類以及價格形成因素之接近程度等因素，最後決定基準地土地單價為每坪13,000元；再以基準地之價格為基準，比較基準地與其他各分割土地於個別因素差異，分析及調整之過程以推算各分割土地單價。詳如個分割土地單價調整推算表；各筆分割土地之面寬、深度及相關個別因素與彼此間不同，但因其個別因素條件變化差距未達相當程度，彼此間條件接近，加以其他個別因素均大致相同，故有調整率相等之情形（見鑑定報告第30、31頁），並此計算出找補金額如附表三、四所示等情，此有上開華聲不動產估價師事務所估價報告書足稽，依附圖一所示方案分割後，依上開鑑定結果，原告及被告陳錦宗應提出如附表三所示應補償金額，以補償被告陳錦鈿如附表三所示受補償金額，乃判決如主文第二項所示。

九、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，故本件訴訟由勝訴之原告亦負擔一部分訴訟費用，並以各共有人依系爭土地之應有部分予以計算，而由兩造按附表所示之訴訟費用負擔比例負擔之，併此敘明。

十、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之

1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 20 日

民事第二庭 法 官 黃倩玲

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 110 年 4 月 20 日

書記官 蔡政軒

附表一：（附圖一即被告陳錦宗方案）

共有人	分配取得編號	面積（平方公尺）	使用地號	
陳錦宗	A	695.46	1333	
陳錦鈿	B	417.27	1333	
陳銓城	C	1390.91	1333	
陳銓城	A 1	1666.22	1409	
陳錦鈿	B 1	464.99	1409	
陳錦宗	C 1	658.74	1409	

附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例。

土 地		彰化縣○○鄉○○ 段0000地號	彰化縣○○鄉○○ 段0000地號	
面 積		2503.64平方公尺	2789.95平方公尺	訴訟費用負 擔比例
編號	共有人姓名	應 有 部 分 比 例		
1	陳錦鈿	12/72	12/72	17/100
2	陳錦宗	20/72	17/72	25/100
3	陳銓城	5/9	43/72	58/100

附表三：附圖一方案應受補金額配賦表。

應補償人	陳錦宗（+32,504）	陳銓城（+86,662）	受補償金額（新臺幣）（元）
受補償人			
陳錦鈿-119,166）	32,504	86,662	119,166
應補償金額	32,504	86,662	119,166

01
02

附表四：附圖二方案應受補金額配賦表。

應補償人 受補償人	陳銓城 (+340,017)	受補償金額 (新臺幣) (元)
陳錦宗 (-194,008)	194,008	194,008
陳錦鈿 (-146,009)	146,009	146,009
應補償金額	340,017	340,017