

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度重訴字第157號

原告 力樺科技股份有限公司

法定代理人 莊嘉原

訴訟代理人 洪秀一律師

莊士賢

被告 洪明德

洪孟宏

上二人共同

訴訟代理人 張方俞律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年12月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

彰化縣○○鎮○○段000地號、面積422.86平方公尺土地，同段8
81地號、面積2878.78平方公尺土地，同段882地號、面積309.42
平方公尺土地等三筆土地准予合併分割，分割方法如附圖二（彰
化縣二林地政事務所收件日期110年2月19日文號二土測字第263
號土地複丈成果圖）所示，即：編號A部分、面積1757.90平方公
尺土地，由原告取得；編號B部分、面積1853.16平方公尺土地，
由被告共同取得，並按應有部分比例被告洪明德0000000分之950
395、被告洪孟宏0000000分之902765維持分別共有。

原告應補償被告洪明德新台幣壹佰壹拾貳萬壹仟零肆拾壹元，補
償被告洪孟宏新台幣壹佰零陸萬肆仟捌佰肆拾柒元。

訴訟費用新台幣貳拾貳萬陸仟陸佰柒拾肆元由兩造按附表訴訟費
用負擔比例欄所示之比例分別負擔。

事實及理由

一、按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組
織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變
更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，
組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括

01 承受（最高法院85年度台上字第2255號判決可資參照）。原
02 告力樺科技股份有限公司起訴時組織為有限公司，嗣於訴訟
03 繫屬中組織變更為股份有限公司，其法人格仍為同一，且組
04 織變更前之權利義務，由組織變更後之股份有限公司概括承
05 受，合先敘明。

06 二、原告起訴主張：

07 （一）緣坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積422.86平方公
08 尺土地，同段881地號、面積2878.78平方公尺土地，同段
09 882地號、面積309.42平方公尺土地（下稱系爭三筆土
10 地），為兩造所共有，應有部分如附表所示。兩造無不分
11 割之約定，復不能協議分割之，爰依法訴請裁判分割。提
12 出如附圖二所示之方案，聲明如主文所示。

13 （二）不同意被告所主張之分割方案。被告所主張附圖三之分割
14 方案，以南北對分為二大坵塊，坵塊過於狹長，且南北坵
15 塊較不完整，分割後價值懸殊，顯失公平。又系爭三筆土
16 地南側土地沒有道路，東邊也只是一點點，被告稱上面有
17 種植作物，但原告購買土地時有去現場看，上面都是荒
18 地，玉米田應該是訴訟之後才去種的。且系爭三筆土地在
19 靠北處有原告前手所設置的抽水馬達，馬達在881地號土
20 地上，現在合併分割之土地是相鄰的，顯然現在要分割的
21 土地都是原告在使用，使用情形並非如被告所述。再者，
22 種植使用不要哪一側的土地，不能因此為理由，被告的分
23 割方案造成土地使用價值與客觀價值相差甚鉅，非常不合
24 理。若被告堅持伊等之方案，伊主張分在北側，被告分在
25 南側。

26 （三）由鑑價結果可知，伊所主張東西對分之方案較符合兩造之
27 利益，且依伊所提之方案，被告分得的土地也不會影響耕
28 作。

29 （四）被告稱系爭三筆土地南邊也有臨路為不實，系爭三筆土地
30 南側臨同段884地號狹長土地，為別人的土地。

31 （五）不同意被告聲請再請地政機關繪製新的方案，不能等鑑價

01 結果才說要另外主張。

02 三、被告等則以：

03 (一) 原告所主張之分割方案，忽略系爭三筆土地長期使用之情形，對被告而言非謂公平。為尊重土地長期使用情形、保持使用現狀減少共有人所受損害，提出附圖三所示之分割方案。

07 (二) 伊等與已歿之訴外人洪偉哲於民國（下同）70年3月因伊等之父親往生而繼承取得系爭三筆土地，嗣因洪偉哲於100年1月往生，其6分之1之應有部分遂由被告二人繼承取得，原告則於109年7月24日因買賣為原因登記取得系爭三筆土地。系爭三筆土地連同相鄰之878、879地號土地，原皆為被告二人之父親與原告之前手所共有，故被告之父親與原告前手共有土地之全貌，原除系爭三筆土地外尚有878、879地號土地共五筆，由被告之父親於北側種植水稻，原告之前手為區分土地之界線，始於881地號土地上種植矮榕樹，直至879地號土地被徵收成為道路用地（即彰化縣二林鎮安和街），始將一完整之土地切割，大致上分為南北二塊。

19 (三) 系爭三筆土地之使用現狀，係被告二人在880地號、881地號土地上由西往東種植玉米，此亦為土地長期使用之情形，甚至早於被告二人分割繼承伊等父親之土地前，即在此種植水稻，長期以來，均由被告的父親或被告的家人於此種植水稻、原料甘蔗、玉米等作物。原告雖稱系爭三筆土地之玉米田是訴訟後被告才去耕種，惟由台灣糖業股份有限公司蔗農分糖對帳單、農戶種稻及轉作、休耕申請書可知，可知自有資料之78年以來，被告及家人均有在系爭三筆土地上種植原料甘蔗、田菁、大豆、太陽麻、食用玉米等作物，此情街坊鄰居均知，原告既為外來買受系爭土地持份之人，自然不知系爭土地之情形，又原告所提照片看不出來拍攝的時間，無法證明原告主張其購買時上面沒有耕種玉米為真，至於馬達的使用情形，係因為伊等原種

01 植之面積在878、879、880、881地號，後來879地號土地
02 被徵收，所以才造成這樣的情形，原本北邊都是伊等在種
03 植。

04 (四) 被告父親及原告之前手林欉間確實有分管契約存在，蓋於
05 66年間原告前手林欉所分管之重測前二林段538-8、538-
06 9、538-12地號土地，遭政府徵收為二林溪排水溝時，當
07 時即依分管約定，於彰化縣政府主持下由原告前手林欉領
08 取補償地價款，並將當時所有之應有部分移轉予被告洪明
09 德。嗣於77年11月間彰化縣政府復徵收重測前二林段53
10 8、538-8、538-37、538-25為道路用地，原告前手林欉及
11 被告等人復依當時分管約定各自領取補償費，是認系爭土
12 地於當時已有分管約定。本件被告悉以系爭土地多年使用
13 情形及分管約定作為分割方案。

14 (五) 原告雖主張若依伊等之分割方案，原告要分在北側，然考
15 量系爭土地向來之使用是被告父親及被告兄弟在種植農作
16 物，此一情形長達2、30年，現況也是如此，所以被告主
17 張應分配在北側，至於原告只是109年購買系爭三筆土地
18 應有部分，即便到現在並沒有在系爭三筆土地上使用之情
19 形，原告主張要分配在北側並不合理。

20 (六) 又原告主張欲保留抽水馬達云云，查原告前手於出售系爭
21 土地之應有部分予被告時，早已斷水斷電而未在系爭土地
22 上耕作，且依現場照片，從外觀上即可觀察出該抽水馬達
23 已不復存在，原本放置馬達之抽水馬達間裡面，僅有堆置
24 雜物及廢棄物，且該拆水馬達間亦殘破不堪，足認該抽水
25 馬達間及不復存在之抽水馬達已無保留之必要，則原告主
26 張應繼受取得該馬達而主張分配其提出分割方案之東邊云
27 云，顯然不合理，亦非對於全體共有人均有利益。更況，
28 原告向前手購買系爭三筆土地之應有部分之目的，僅係為
29 了開發之用，並非如被告須要在系爭三筆土地上耕作，故
30 若以原告所提分割方案而言，分任何一邊均不影響原告開
31 發之用。然如上述，被告實際有在系爭三筆土地上耕作，

01 亦可利用該抽水馬達間稍微修建，放置抽水馬達繼續使用，
02 除可維持現狀外，亦不至影響全體共有人客觀上利益，
03 故被告主張，倘認為原告之分割方式較為可採，則被告
04 應分配於合併分割後系爭土地之東側。

05 (七) 對鑑價報告形式上無意見，但伊等認為同一塊土地，只有
06 南北的差距，鑑價結果卻每坪差新台幣4萬元過高，且依
07 其所提之方案，編號B部分南邊也有臨路，東邊也有臨
08 路，不至於有那麼大的價格差異。

09 (八) 若採原告東西分的方案，伊等希望分在東邊，希望再送請
10 地政繪製新的方案圖。此並非訴之變更或追加，只是提出
11 攻防方法。

12 (九) 並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由兩造按對系爭三筆土
13 地之應有部分比例負擔。

14 四、得心證之理由

15 (一) 本件原告主張，兩造均為系爭三筆土地之共有人，應有部
16 分各如附表所示，兩造無不分割之約定，惟不能協議分割
17 等情，據原告提出土地登記簿謄本、地籍圖謄本等件為
18 憑，且為被告所不爭執，堪信原告之主張為真實。則本件
19 原告請求合併分割系爭三筆土地，核無不合，應予准許。

20 (二) 按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
21 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人
22 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
23 配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分
24 配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配
25 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或
26 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
27 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分
28 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以
29 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
30 有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1至4項分別規
31 定。而法院裁判分割共有物，應斟酌共有人之應有部分比

01 例、各共有人之意願、土地之價值、現有使用狀況、經濟
02 效用、對外通行問題、各共有人所分得之土地能否為適當
03 之利用，及各共有人間有無符合公平之原則等因素為通盤
04 考量，以定一適當公允之方法為分割。

05 (三) 經查，本件系爭三筆土地皆為都市計畫用地住宅區，北側
06 及東側臨路，有地籍圖資、系爭三筆土地航空照圖、彰化
07 縣二林鎮都市計畫土地使用分區（或公共設施用地）證明
08 書等件附卷可稽（見本院卷一第81至83頁、第35頁），另
09 系爭三筆土地之現狀，如附圖一編號A1面積421.79平方公
10 尺、編號B1面積774.03平方公尺所示部分為玉米田，如附
11 圖一編號A2面積1.07平方公尺、編號B4面積2.01平方公
12 尺、編號C2面積0.42平方公尺所示部分，為道路所占用，
13 如附圖一編號B3面積4.22平方公尺所示部分則為抽水馬達
14 間等情，經本院會同彰化縣二林地政事務所人員至現場勘
15 驗測量，製有土地複丈成果圖（即附圖一）、勘驗測量筆
16 錄附卷可稽，並據原告主張抽水馬達間為原告之前手所
17 設，被告洪明德於勘驗期日到場陳稱，系爭三筆土地上之
18 玉米田為其所種植等情，皆為兩造所不爭執，堪信為真
19 實。另外被告雖稱系爭三筆土地南方並非無路可通行，惟
20 據原告所提出之系爭三筆土地與相鄰土地之航空照圖（見
21 本院卷一第81頁、第85頁）顯示，系爭三筆土地仍須經過
22 884地號土地，始能通過便橋與南方道路相通，系爭三筆
23 土地南方並未臨路乙情，堪予認定。

24 (四) 核本件兩造所提出之分割方案，均係將系爭三筆土地予以
25 合併為一筆再為分割，依地籍測量實施規則第224條規
26 定：「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相
27 連、使用性質相同之土地為限」，同規則第225條之1規
28 定：「第192條、第193條、第224條及前條所稱之使用性
29 質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及
30 編定之使用地類別」，系爭三筆土地位於同一地段、地界
31 相連，且均為都市計畫用地住宅區，使用性質亦相同，兩

造所提出之方案均合於地籍測量實施規則第224條之規定，先予敘明。再核原告所提出附圖二所示之分割方案，將系爭三筆土地分割為東西兩塊，各坵塊皆臨路，地形方正，有利於建築規劃，較為妥適，反觀被告所提出如附圖三所示之方案，將系爭三筆土地分割為南北二塊狹長之之坵塊，且附圖三編號B部分，雖然東側面寬28公尺，然深度有79公尺，南側並未臨路，坵塊亦不方整，相較於原告所提之方案，不利於建築之規劃，難謂妥適之分割方案；又經本院囑託日新不動產估價師事務所就兩造方案進行兩造相互找補金額之鑑定，依該事務所出具之不動產估價報告書，若依原告主張之方案分割，系爭三筆土地分割後總價值評估為新台幣（下同）104,852,690元，較評估依被告主張之方案分割後系爭三筆土地總價值93,408,794元高出甚多（詳見該不動產估價報告書第57頁、第79頁），該所係以其專業，依據系爭土地之產權狀況、使用分區、臨路條件及使用現況，針對系爭三筆土地從一般因素、不動產市場概況、區域因素、個別因素專業分析，所得結論應屬公正可採，顯見依原告所提之分割方案分割之經濟價值相較依被告所提之經濟價值高，較為可採。

（五）被告雖主張其與原告前手曾有分管協議，被告等長期使用系爭三筆土地之北邊，分割方案應尊重原有之分管協議，故主張應依附圖三所示之分割方案分割；原告則否認系爭三筆土地北邊長期由被告等使用之事實。惟按分管契約與協議分割契約不同，前者以共有關係繼續存在為前提，後者以消滅共有關係為目的，故裁判上分割共有土地時，並非必須完全依分管契約以為分割。而應斟酌土地之經濟上價值，並求各共有人分得土地之價值相當，利於使用。共有物若依分管現狀分割，顯失公平或不合經濟利益者，法院並不受該分管契約之拘束（最高法院85年度台上字第53號民事判決、87年度台上字第444號民事裁定意旨參照），依上開說明，縱然兩造間確有分管契約之存在，本

01 院亦不受該分管契約之拘束，得擇採對系爭三筆土地較能
02 有效利用、更具經濟價值之原告方案。況被告所稱其等家
03 族長期使用系爭三筆土地北邊臨路部分縱使為真，依系爭
04 三筆土地被告之使用現況為於其上種植玉米，玉米生長期
05 較短，種植後數月即可收成，且一株玉米僅可收成一至二
06 次，變更種植位置對被告的影響並不大，然依被告所主張
07 之方案，系爭三筆土地之地形條件、經濟價值，均較原告
08 所提之方案不利，不合於土地利用之經濟利益，已如前
09 述。至於被告雖主張若依原告所提之分為東西兩塊之分割
10 方案其欲分在東側，而於本院最後言詞辯論期日當庭聲請
11 囑託地政事務所繪製補充方案圖。然本件於109年9月4日
12 繫屬於本院（見本院卷一第1頁），原告於110年2月9日即
13 已提出將系爭土地分割為東西兩塊之方案，亦曾於110年3
14 月30日提出是否以抽籤之方式分配原、被告取得東邊或西
15 邊之坵塊，被告未曾表達其欲分得東邊坵塊之意願，仍提
16 出將系爭三筆土地分割成南北兩塊之方案，迄至本院委由
17 日新不動產估價師事務所就兩造方案進行鑑定及完成不動
18 產估價報告書後，被告才於110年12月17日提出欲繪製新
19 方案之聲請（見本院卷二第49頁），顯已意圖延滯訴訟而
20 逾時提出新分割方案，並有礙訴訟之終結，故依民事訴訟
21 法第196條第2項之規定，本院自不應予以採納。

22 五、從而，本院在兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關
23 係、經濟效用及全體共有人之利益、各該共有人分得土地之
24 環境、交通及使用現狀等各項因素下，認依原告所提之附圖
25 二方案分割，符合共有人全體之利益，應屬公允、適當。爰
26 據附圖二方案，判決兩造分得之土地如主文第一項所示。並
27 因依該方案造成兩造分得土地價值增減，而依本院囑託日新
28 不動產估價師事務所按原告方案鑑定之找補金額結果，命原
29 告補償被告二人，判決如主文第二項所示。

30 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
31 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。
。本件分割共有物事件，如由敗訴之被告負擔訴訟費用顯失
公平，爰命勝訴之原告負擔部分訴訟費用，並諭知由兩造按
附表訴訟費用比例欄所示，分擔本件訴訟費用。

七、結論：原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第80條之1判決
如主文。

中 華 民 國 111 年 1 月 14 日
民事第四庭法 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 111 年 1 月 14 日
書記官 陳文新

附表：

編 號	當事人	應有部分比例			訴訟費用 負擔比例
		880地號	881地號	882地號	
1	力樺公司	1/2	13295/27 500	1/2	1/2
2	洪明德	3/12	733/2750	3/12	3/12
3	洪孟宏	3/12	3/12	3/12	3/12