臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第1010號

原　　告　江忠祐

被　　告　黃武義

黃呈訓

000000000000000000

黃呈力

000000000000000000

黃偉銘

000000000000000000

黃呈修

000000000000000000

黃建斌

000000000000000000

黃劉秀勳

000000000000000000

黃錦堂

黃金河

黃惠玲

000000000000000000

黃惠娟

000000000000000000

黃惠鈺

黃志煌

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

劉黃美枝

000000000000000000

黃秀雲

黃金珠
陳秀霞
黃建彰
黃義中
黃金財
000000000000000000
黃語
黃文杰
林碧貴
黃偉哲
黃鏇伊
黃詩云
兼上四人
訴訟代理人　黃薪屹
黃聖仁
被　　告　柯桂枝（原姓名：柯懿祐）
000000000000000000
柯玉霞
000000000000000000
柯樹木
柯樹雄
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
柯樹忠
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
柯志昌
000000000000000000
陳銀鏡

楊碧桃
楊碧善
施清賢
施清梅
施清美
施清安
施德郎
施金凉
黃知府
黃徐美娥
黃麗穗
黃松彬
黃松欽
黃倪阿種
黃素香
黃素珍
黃淑貞
黃淑卿
黃琬淇（原姓名：黃淑敏）

黃國庭
蔡蘇金蓮
戴蘇金鳳
楊孝彬
田甘妹
陳若琦
陳莉青

陳珮甄
陳淵源
陳文亮

陳文振
陳文宗
林再旺
林坤燦

林正山
林秀苓
周吳秋治

吳金月
吳美人
吳宥珊
吳淑敏
吳垂益
楊仁傑
楊玠原
林竹井
林秀英

余林春鳳
林秋馨
林崑榮
林崑輝

上　一　人
訴訟代理人　王阿珍
被　　告　林崑同

林崑忠
林崑明
林崑興

林崑成
林宛樺

林靜儀
林郭愛珠

陳娟娟
林煜鋐
杜長青

杜育青
杜葳葳
林文川
林柄宏

林敏旻
林弘翔

林韋翰
林子勛
張王春花
李王春梅
林王春霞
吳建宏
吳飛虎
吳飛鴻
吳錦雲
吳綉琴
孫淑美
孫淑娟
楊富雄
楊勸
楊月紅
黃共麟
黃共村

許言

許博崴

許舜傑

吳慈恩

吳秀雲

吳彥杰

吳欣妮

黃綉茹

黃美鳳

黃惠珊

黃呈風

黃瀨名

黃馨瑤

黃淑女

賴黃彩紅

林琨智

林益如

林玉玲

黃富澤

黃呈旗

黃金川

黃呈域

唐月桂

黃妤婕

黃志清
李金雄
李俊明
李晏岑（即李秀池之承受訴訟人）
李逸平（即李秀池之承受訴訟人）
李逸昇（即李秀池之承受訴訟人）
李紅青
李芠儀（即李秀池之承受訴訟人）

上　一　人
法定代理人　陳美芳
被　　告　楊哲寧
楊晴安

秦楊菜
林月春（即黃呈田之承受訴訟人）
黃怡華（即黃呈田之承受訴訟人）
黃建銘（即黃呈田之承受訴訟人）
游淑惠律師（即林建安、林昆昌之遺產管理人）

魏林卿
林朝東
林木欽
000000000000000000
林木炎
林木春
林建宇

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國112年5月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

附表編號4、5、6「實際共有人」欄所示被告，應分別就各該編號「登記共有人」欄所示被繼承人所遺彰化縣○○鎮○○段000地號土地如附表各該編號「權利範圍」欄所載應有部分，辦理繼承登記。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地，應變價分割，價金按如附表「權利範圍」欄所示之比例分配。

訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例分擔。

事實及理由

壹、程序事項

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；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。查原共有人黃准之繼承人未○○於訴訟進行中之民國112年3月13日死亡，其繼承人為被告丙○○、丁○○、戊○○、己○○（下稱丙○○等4人）；繼承人ｖ○○於訴訟進行中之110年12月24日死亡，其繼承人為被告庚○○、辛○○、甲○○（下稱庚○○等3人），有戶籍謄本、繼承系統表、家事事件公告查詢結果等件在卷可稽，是原告聲明應由被告丙○○等4人、被告庚○○等3人各承受訴訟，核與前開規定洵無不合，應予准許。

二、被告甲卯○○（出生日期：90年11月）於原告起訴時依當時民法規定尚未成年，嗣於本院審理時業已成年並取得訴訟能力，原告聲明應由其本人承受訴訟，核與民事訴訟法第170條、第175條第2項之規定相符，應予准許。

三、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。本件原告起訴請求分割彰化縣○○鎮○○段000地號土地（使用分區、使用地類別為特定農業區之農牧用地，面積3,945.09平方公尺；下稱系爭土地），為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。而原告於起訴時就系爭土地登記共有人黃潛之繼承人，漏列其繼承人黃文得、楊樹明之再轉繼承人即乙○○、黃○○○、B○○○、甲X○○、K○○為被告，嗣於110年12月3日具狀追加上開繼承人為被告，有繼承系統表、戶籍謄本、民事陳報聲請狀足憑（見本院卷一第135、419、421、453、465、467頁；本院卷二第521、527頁），乃就訴訟標的對於數人必須合一確定請求分割共有物訴訟，追加原非當事人之人為被告，程序上應予准許。

四、除被告F○○外，其餘被告經合法通知，皆未於本院最後言詞辯論期日到庭，經核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分如附表「權利範圍」欄所示，且系爭土地無不可分割之約定，亦無不可分割限制。又系爭土地共有人黃子孫、黃潛、黃准分別於起訴前之106年9月17日、34年11月21日、39年2月20日死亡，渠等繼承人分別如附表編號4、5、6「實際共有人」欄所載，上開繼承人均尚未辦理繼承登記，故請求黃子孫、黃潛、黃准之繼承人（如附表編號4、5、6「實際共有人」欄所載）分

別就黃子孫、黃潛、黃准於系爭土地之權利範圍辦理繼承登記。

(二)系爭土地為農牧用地，共有人人數眾多，倘以原物分割，分割後每人所得面積均未達0.25公頃，原物分割勢必使土地細分、破碎零散，無法充分發揮其經濟效用，亦不利於土地交易，故系爭土地以原物分配方式顯有困難。另系爭土地現況無實際耕作使用，為閒置中，兩造任其荒蕪，原告主張變價拍賣系爭土地之分割方法（下稱原告方案），對兩造之影響及衝擊不大，且共有人如有意繼續擁有系爭土地，可於標售時積極投標買回或行使優先購買權，如變賣後由買主就系爭土地整體規劃，所能創造之經濟價值顯然較高，況且買家競相出價，樂意以較行情略高之價格取得完整之土地以行最有效之土地利用，當使各共有人共同獲得最大利益，而所得價金按如附表所示權利範圍比例分配之，亦較為妥適、公平。爰依民法第823條第1項、第824條第2項之規定，提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：如主文第一、二項所示。

二、被告方面：

(一)被告甲ｋ○○、Ｒ○○、Ｇ○○、ｉ○○、Ｅ○○、ｈ○○（下稱甲ｋ○○等6人）未於最後言詞辯論期日到場，惟渠等先前陳述略以：

1、系爭土地為被告甲ｋ○○等6人之祖產，倘採原告方案，其餘共有人固均可於自由市場參與競標，惟同時間共有人以外之第三人亦可參與競標，系爭土地已難確定必由共有人之一得標，參與競標者之動機實難以預期，且系爭土地面積高達1193.389725坪，面積大而方整且雙面臨路，如得標金額甚高，其餘共有人未必有能力依民法第824條第7項之規定以相同條件優先承買，此時系爭土地勢必易手於第三人，共有人未必能保有祖產。

2、雖原告主張變價拍賣系爭土地時買家樂意以較行情略高之價格取得完整土地，使各共有人共同獲得最大利益，惟拍賣底

價通常低於市價，得標金額未必較高，甚且將使共有人低價賤賣系爭土地，未蒙其利反受其害。另彰化縣政府已於110年4月14日公告「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區主要計畫案」及「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區細部計畫案」，預期將帶動鹿港鎮未來發展，未來經濟效益可期。又現值彰化縣改制直轄市計畫案審議中，此時變價拍賣系爭土地，恐影響系爭土地之經濟效益，難以兼顧共有人全體利益。

3、本案被告人數眾多，多係因未辦理繼承登記所致，且依農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款及第16條第1項第3、4款、第2項之規定，每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但該條例於89年1月4日修正施行後所繼承之耕地及修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，系爭土地如符合該要件，自可分割為單獨所有，而非僅有變價分割一途。從而，請求法院依如本院卷三第7頁附圖所示之分割方案（下稱甲方案），將系爭土地分割為16筆，分割後每筆土地均臨路。因被告甲ｋ○○等6人旨在保留祖產之紀念意義，非以土地金錢價值為主要衡量基準，爰將被告甲ｋ○○等6人分割於最內側，原告及其他繼承人則依序分割。倘系爭土地如以原物分割顯有困難，請求法院依如本院卷三第9頁附圖所示之方案分割（下稱乙方案），即以原物之一部分分配予被告甲ｋ○○等6人以保留祖產，他部分則變賣，以價金分配於各共有人。

(二)被告游淑惠律師（即林昆昌、林建安之遺產管理人）未於言詞辯論期日到場，惟其先前具狀陳述：只要系爭土地盡到物盡其用之經濟目的，對於系爭土地如何分配並無意見。惟仍請求法院准予將系爭土地變價分割，或由取得系爭土地之共有人補償，俾其將變賣款項解繳國庫署，以利結案等語。

(三)被告Ｆ○○陳稱：同意分割系爭土地，土地也沒有很大，我也希望不要拖到下一代，我同意變價分割等語。

(四)被告甲Ｘ○○、Ｑ○○、甲Ｃ○○、Ｐ○○、ｊ○○未於最

後言詞辯論期日到場，惟其等先前到庭陳稱：同意原告方案（即變價分割）等語。

(五)被告巳○○、甲壬○○、甲M○○、Ｉ○○、甲ｈ○○、甲己○○未於最後言詞辯論期日到場，惟其等先前到庭陳稱：同意分割系爭土地，對於分割方案沒有意見等語。

(六)被告卯○○未於最後言詞辯論期日到場，惟其先前到庭陳稱：不希望將系爭土地變價分割等語。

(七)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)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有物，惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並合併對繼承人及其餘共有人為分割共有物之請求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年度台上字第1012號、91年度台上字第832號民事判決參照）。本件原告起訴請求分割系爭土地，原共有人黃子孫、黃潛、黃准分別於起訴前之106年9月17日、34年11月21日、39年2月20日死亡，渠等繼承人分別如附表編號4、5、6「實際共有人」欄所載，惟上開繼承人迄未就系爭土地辦理繼承登記等情，有繼承系統表、被繼承人除戶謄本與繼承人之戶籍謄本等在卷可稽，因分割共有物係處分行為，原告請求如附表編號4、5、6「實際共有人」欄所示被告，應就原共有人黃子孫、黃潛、黃准所遺系爭土地如附表編號4、5、6「權利範圍」欄所載應有部分辦理繼承登記，核屬有據，應予准許。

(二)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，民法第823條第1項定有明文。系爭土地為兩造共有，各共有人應有部分詳如附表「權利範圍」欄所示，系爭土地並無不分割期限之約定，亦無因物之使用目的，或依法令規定不能分割之情形，兩造既就分割方法無法達成協議，原告請求分割系爭土地，於法有據，應予准許。

(三)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號裁定參照）。是共有物分割應審酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

1、按農發條例第16條就「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但...」之限制、同法第18條對興建農舍及其移轉（含授權訂立之農業用地興建農舍辦法）等相關規範，均係本於「確保農業永續發展，因應農業國際化及自由化，促進農地合理利用，調整農業產業結構，穩定農業產銷，增進農民所得及福利，提高農民生活水準」之宗旨（農發條例第1條之規定參照）。是農業用地之分割，宜朝向上揭目的為之，若過於細分，恐不利實際農作，進而影響農業發展。系爭土地面積雖有3945.09平方公尺，但登記共有人多達26人，且有12個應有部分（附表編號11至25之登記共有人係公同共有），若按各共有人權利範圍換算實際面積，至多為原告之1025.22平方公尺（計算式：3945.09×313502/0000000=1025.22，小數點第三位以下均四捨五入）、最小者甚至只有25.03平方公尺（計算式：3945.09×30613/0000000=25.03），故若採原物分配，每人分得面積均不大，不利耕作，揆諸前揭說明，若採原告方案即變價分割系爭土地，取得之人得以完整使用系爭土地以作為農用，亦有益提升交易價格，對買賣雙方均較為有利。況且，系爭土地上現

況並無建物坐落，有本院勘驗筆錄與現場照片附卷可佐（見本院卷一第109頁、第113-117頁），是採用變價拍賣方式分割系爭土地，也不致產生共有人財產受有損害之結果。故經審酌後，認為原告方案可採。

2、再參以農發條例第16條第1項第4款之規定，系爭土地僅得分割為12筆，亦有彰化縣鹿港地政事務所110年11月15日鹿第二字第1100006087號函1紙附卷可參（見本院卷一第93頁）。被告甲ｋ○○等6人所提甲方案，將系爭土地分割為16筆，有違農發條例之規定，且造成分割後農地過於零碎，非適法之分割方案。另按共有物分割方法有原物分割與變賣後分配價金兩者，縱使選擇兩者之一或併用兩者，均屬無妨；但就同一共有物對於全體共有人，應採相同之分割方法，最高法院74年度第1次民事庭會議決議(二)之結論可資參照。被告甲ｋ○○等6人所提之乙方案，將使同一共有物對全體共有人產生不同分割方法，亦非適法之方案。從而，甲方案與乙方案，均非合法方案，無法採用。

四、綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無不分割之特約，惟未能達成分割協議。原告訴請裁判分割，自屬有據。經本院綜觀共有人之應有部分、使用現況、各共有人對於土地之生活、情感依附關係、農業用地永續經營之精神，並斟酌系爭土地之地形、使用地類別及使用分區、各共有人間利益平衡，及共有物之經濟效用得於分割後達效益最大化等節，認為依民法第824條第2項第2款之規定，將系爭土地變賣後，由附表「實際共有人」欄所載之人，按如附表「權利範圍」欄所示比例分配價金，較為公平合理，俾利兩造，爰判決如主文第二項所示。

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，自應由兩造各按應有部分之比例負擔較為合理，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段、第2項，判決如主文第三項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　1　　日

民事第一庭　　法　官　　張佳燉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須按他造當事人之人數附繕本)。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　　112　　年　　6　　月　　2　　日

書記官　　曾靖雯

附表：

編號	登記共有人	實際共有人	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	W○○	W○○	0000000分之30613	0000000分之30613
2	y○○	y○○	0000000分之30613	0000000分之30613
3	u○○	u○○	0000000分之30613	0000000分之30613
4	黃子孫	甲k○○、R○○、G○○、i○○、E○○、h○○（均公同共有應有部分）	公同共有 0000000分之326533	連帶負擔 0000000分之326533
5	黃潛	寅○○、乙乙○○、甲庚○○、甲壬○○、甲辛○○、乙丙○○、s○○、N○○、O○○、甲X○○、K○○、甲z○○、甲y○○、甲x○○、甲	公同共有 0000000分之61225	連帶負擔 0000000分之61225

		w○○、乙甲○○、甲ｖ○○、乙○○、Ｘ○○、黃○○○、Ｂ○○○、宙○○○、Ｈ○○、Ｕ○○、Ｖ○○、宇○○○、Ｑ○○、Ｐ○○、ｌ○○、ｍ○○、卯○○、ｊ○○（均公同共有應有部分）		
6	黃准	甲申○○、辰○○、甲戌○○、甲亥○○、甲巳○○、甲午○○、甲辰○○、甲宙○○、甲Ｂ○○、甲地○○、甲黃○○、天○○○、甲Ｌ○○、Ｉ○○、Ｌ○○、甲Ｑ○○、甲Ｎ○○、甲Ｔ○○、甲Ｍ○○、甲玄○○、甲Ａ○○、酉○○○、甲ｍ○○、甲ｇ○○、甲ｈ○○、甲ｃ○○、甲ｅ○○、甲ｆ○○、甲ｉ○○、甲ｄ○○、甲Ｃ○○、甲己○○、午○○、地○○○、甲酉○○、甲ｓ○○、甲Ｈ○○、甲Ｇ○○、甲Ｉ○○、甲ｐ○○、甲ｌ○○、甲ｊ○○、甲天○○、甲ｔ○○、甲ｏ○○、亥○○○、申○○○、戌○○○、甲Ｏ○○、甲Ｒ○○、甲Ｓ○	公同共有 n>0000000分之306125	連帶負擔 n>0000000分之306125

		○、甲Ｗ○○、甲Ｖ○○、甲子○○、甲丑○○、游淑惠律師即林昆昌之遺產管理人、Ｍ○○、乙己○、Ｊ○○、丑○○、子○○、ｔ○○、壬○○、乙丁○、甲寅○○、甲卯○○、甲Ｕ○○、甲Ｊ○○、甲Ｐ○○、甲Ｋ○○、ｆ○○、ｅ○○、ｐ○○、甲ｑ○○、甲Ｆ○○、甲Ｄ○○、甲Ｅ○○、甲ｎ○○、游淑惠律師即林建安之遺產管理人、ｗ○○、庚○○、甲○○、辛○○、Ｆ○○、癸○○、ｋ○○、玄○○○、甲ｒ○○、甲ｕ○○、甲宇○○、ｎ○○、甲甲○○、Ｙ○○、ｚ○○、甲癸○○、甲乙○○、甲丙○○、甲Ｚ○○、甲ａ○○、丙○○、丁○○、戊○○、己○○、甲ｂ○○（均公同共有應有部分）		
7	Ｓ○○	Ｓ○○	0000000分之30613	0000000分之30613
8	ｘ○○	ｘ○○	0000000分之66327	0000000分之66327
9	ｃ○○	ｃ○○	0000000分之61225	0000000分之61225
10	甲Ｙ○○	甲Ｙ○○	0000000分之313502	0000000分之313502
11	Ｃ○○○	Ｃ○○○	公同共有 n>0000000分之306125	連帶負擔 n>0000000分之306125
12	Ｄ○○	Ｄ○○		

13	Z○○	Z○○		
14	o○○	o○○		
15	q○○	q○○		
16	r○○	r○○		
17	甲丁○○	甲丁○○		
18	A○○○	A○○○		
19	甲戌○○	甲戌○○		
20	a○○	a○○		
21	甲未○○	甲未○○		
22	d○○	d○○		
23	g○○	g○○		
24	b○○	b○○		
25	乙戌○	乙戌○		
26	T○○	T○○	253972分之8593	253972分之8593