

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第672號

原告 楊雅娟  
王斯翰  
王怡鈞

上三人共同

訴訟代理人 吳光陸律師

被告 王金垣  
泉美投資有限公司

設彰化縣○○鎮○○路○段000巷0號0  
樓

法定代理人 王俊傑

上二人共同

訴訟代理人 廖慧儒律師

陳忠儀律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國112年5月17日言  
詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000000地號面積447平方公尺  
土地、同段2504-2地號面積59平方公尺土地，及同段2504地號面  
積356平方公尺土地，分割如附圖一即彰化縣鹿港地政事務所收  
件日期文號111年12月26日鹿土測字第1855號土地複丈成果圖所  
示及附表三、四、五各分得人、分配位置、面積及備註欄所示。  
訴訟費用由兩造各按附表二所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分

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

01 院送達於他造，民事訴訟法第168條、第175條、第176 條分  
02 別定有明文。又觀諸前揭法文，須繼承人始得聲明承受訴訟  
03 （最高法院95年度台上字第257 號判決參照）。查坐落彰化  
04 縣○○鎮○○段0000○000000○000000地號三筆土地（下合  
05 稱系爭土地，詳如附表一）之原共有人王榮甫於訴訟繫屬中  
06 之民國112年2月24日死亡，其繼承人為原告楊雅娟、王斯  
07 翰、王怡鈞等人，有原告提出戶籍謄本含除戶及現戶部分、  
08 繼承系統表等件在卷可稽（見本院卷第213至220頁）。茲據  
09 原告具狀聲明承受訴訟，核與前開規定相符，應予准許。又  
10 依民事訴訟法第254條第1項之規定及臺灣高等法院暨所屬法  
11 院91年法律座談會民事類提案第29號，原告王斯翰雖於本案  
12 訴訟繫屬中辦理分割繼承系爭土地，然與本件訴訟無影響，  
13 原告楊雅娟、王怡鈞仍為本案之當事人，併予敘明。

## 14 貳、實體部分

15 一、原告主張略以：系爭土地為兩造所共有，各共有人之應有部  
16 分詳如附表二所示。因未約定不分割之期限，亦無因物之使  
17 用目的，或依法令規定、契約約定不能分割之情形，惟無法  
18 達成分割協議，爰訴請裁判分割，並主張按如附圖一即彰化  
19 縣鹿港地政事務所收件日期文號111年12月26日鹿土測字第1  
20 855號土地複丈成果圖所示方案（下稱原告方案）分割。至  
21 於被告雖稱原告方案造成被告王金垣分得之編號E坵塊有形  
22 成袋地之虞，然被告泉美公司原先既容許王金垣使用系爭25  
23 04-1、2504-2地號土地，衡情應仍容許被告王金垣利用前開  
24 土地進出，則王金垣就編號E坵塊應無通行困難之虞。被告  
25 另稱編號E坵塊形狀狹長，農用機具無法迴轉云云，然農用  
26 機具原本即可直進直退，毋須迴轉，編號E坵塊足敷農業使  
27 用等語。並聲明如主文。

28 二、被告則以：主張按附圖二即彰化縣鹿港地政事務所收文日期  
29 文號112年2月4日鹿土測字第166號土地複丈成果圖所示方案  
30 （下稱被告方案）分割。就系爭2504-1、2504-2地號土地部  
31 分，同意原告分割方案，惟就系爭2504地號土地則主張以直

切方式分割。蓋若按原告方案以橫切方式分割，則被告王金垣分得編號E坵塊有形成袋地之虞，自非適當。至於原告雖稱王金垣得利用泉美公司分得之編號A、C坵塊通行云云，惟此形同課予泉美公司額外負擔。再者，原告方案編號E坵塊寬度僅4.85米，不敷農業機具進出迴轉所需，亦不利於被告王金垣。反觀被告方案規劃原告分得編號乙坵塊，原告得藉由其父王秋所有之鄰地即同段2505-1、2505-3、2505、250-1、2503-4、2503地號等土地進出，並無通行困難之虞，應以被告方案較妥等語。

### 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，民法第823條第1項定有明文。次按農業發展條例所稱耕地，指依區域計畫劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割；但本條例於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；惟上開共有耕地辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人數，農業發展條例第3條第11款及第16條第1項第3、4款、同條第2項亦有明定。查系爭土地為兩造所共有，各共有人、應有部分詳如附表二所示；共有人就系爭土地並未訂有不分割之特約，而依物之使用目的並無不能分割之情形，惟無法達成分割協議等情，業據原告提出土地登記謄本在卷可佐（見本院卷第17至24頁），並為被告所不爭執，堪信屬實。又系爭2504地號土地之使用分區為都市計畫農業區，屬農業發展條例第3條第1項第11款定義之耕地。經本院就系爭3筆地號土地得分割為幾筆、有無不能分割之限制等事項函詢彰化縣鹿港地政事務所，該所函覆略以：經查2504地號土地使用分區為都市計畫農業區，得申辦分割，分割筆數無法令限制，惟須檢附無套繪證明文件等語，有鹿港地政事務所112年2月

01 6日鹿地二字第1120000547號函在卷可稽（見本院卷第131  
02 頁）。嗣經本院就系爭土地有無農地套繪管制函詢彰化縣政  
03 府及鹿港鎮公所，縣府函覆略以：旨揭土地經查本府目前建  
04 管資訊系統，尚無相關資料可供參酌等語，亦有彰化縣政府  
05 112年1月18日府建管字第1120019923號函在卷足憑（見本院  
06 卷第141頁）。是系爭土地並無不能分割之情形，原告依上  
07 開規定訴請裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

08 (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  
09 能協議決定，或協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履  
10 行者，法院得因共有人之請求，命為下列分配：一以原物分  
11 配於各共有人，但各共有人均受原物分配顯有困難者，得將  
12 原物僅分配於部分共有人；二原物分配顯有困難時，得變賣  
13 共有物以價金分配於各共有人；或以部分原物分配予共有人，  
14 他部分變賣以價金分配予共有人，民法第824條第1、2  
15 項分別定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共  
16 有物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分  
17 割後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由  
18 裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724  
19 號、93年度台上字第1797號判決參照）。故法院定共有物之  
20 分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後  
21 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  
22 否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以定一  
23 適當、公允的分割方法。經查：

24 1.系爭3筆土地位於彰化縣鹿港鎮，其中2504地號土地屬都市  
25 計畫農業區，2504-1、2504-2地號土地則屬都市計畫乙種工  
26 業區，地勢平坦，土地整體呈狹長形狀。使用現況為系爭25  
27 04、2504-2地號土地部分為農用，其餘為空地，2504-1地號  
28 土地原先有建物坐落，目前已經拆除。交通狀況為2504地號  
29 土地並未直接臨路，須利用周遭鄰地出入；2504-1地號土地  
30 西側面臨鹿和路1段409巷等情，業經兩造陳明在卷，並有地  
31 籍圖謄本、都市計畫使用分區證明書、空拍圖等在卷足參

（見本院卷第266頁、第133頁、第47頁），堪信屬實。

2. 本院審酌原告方案係規劃以橫切方式分割系爭3筆土地，由泉美公司分得編號A、C坵塊，王金垣分得編號E坵塊，原告則分得南側B、D、F坵塊，如此原告及泉美公司分得部分均得藉由西側鹿和路1段409巷聯絡至鹿和路，通行無虞，使用上並無不利；且可保留D、F坵塊之使用現況，避免因本件分割徒生經濟利益減損。佐以各經界線相互垂直，劃分俐落清楚；各坵塊大致上均有相當規模之面積；且各坵塊均呈同向並列，有利於將來合併使用或整合，依此足認原告方案尚稱妥適，堪予採取。

3. 就此，被告雖以原告方案規劃王金垣分得編號E坵塊屬袋地，且不利於農用，據以主張被告方案較為可採。然查2504地號土地於分割前之現況本即為袋地，為兩造所不爭執（見本院卷第266頁），且兩造就2504土地均請求原物分割而不接受價金補償，則2504地號土地無論以原告主張之橫切或被告主張之直切方式分割，均無法避免土地未直接臨路問題，自不能執此作為原告方案不可採之依據。至於被告另指摘原告方案編號E、F坵塊呈狹長形狀，其寬度狹窄不利農耕機具進出及迴轉云云。然土地縱深較深，於一般建築使用固然有所不利，惟系爭2504地號土地屬農業用地，而將農業用地劃為長條形狀，於通常農業使用尚無明顯妨礙。且農耕機具尺寸之選擇性甚多，原應因地制宜，依照農地大小及現況採用最適宜之農耕機具及農耕方法為耕作，按理並無進出迴轉操作困難之情事可言。再者，就系爭2504地號土地現況為原告供作農業使用，為兩造所不爭執，被告並未就該土地從事農作，其徒以大型農業機具寬度指摘農耕機具無法進入迴轉操作為由，指摘原告方案不可採取，尚難謂有據。此外，若採被告方案以直切方式分割系爭2504地號土地，勢必阻斷原告就2504地號土地分得部分與2504-1、2504-2地號分得部分合併使用之可能，有損使用價值，亦非適當。以2504土地無論如何分割，均會產生土地無法直接臨路之狀況觀之，兩相權

01 衡之下，仍應認原告方案較為公平、妥適，堪予採取。

02 (三)從而，本院斟酌上情，兼衡共有物之性質、共有人意願、利  
03 害關係、分割後土地經濟效用及交通等各項因素，認原告方  
04 案於各共有人間尚孚公平，且符合法令規定。因認依原告方  
05 案即附圖一所示方案分割系爭土地，屬公允、適當而可採，  
06 爰依此定為系爭土地之分割方法。

07 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  
08 不能分割之約定，然未能達成分割協議，則原告訴請裁判分  
09 割，核無不合，應予准許。經本院綜觀各共有人之應有部分、  
10 使用現況、各共有人對於系爭土地之生活、情感依附關係、  
11 土地應永續經營之原則，並審酌系爭土地之地形、使用  
12 地類別及使用分區、將來實際使用暨市場交易之可能性與價  
13 值、道路聯絡情形、分割前後之土地格局方整性、各共有人  
14 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  
15 等節，認系爭土地按如附圖所示方法分割，較為公平合理，  
16 爰依此定系爭土地之分割方法，並判決如主文第一項所示。

17 五、又按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造  
18 本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實  
19 因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院  
20 自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本  
21 件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因  
22 分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標  
23 的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方  
24 法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認  
25 為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟  
26 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  
27 理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第二項所示。

28 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  
29 證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附  
30 此敘明。

31 七、末按土地所有權及其面積以登記為準，登記之面積如與實際

測量所得之面積不符，於共有人間無爭執者，法院得於地政機關辦理更正登記完畢後為分割共有物之判決，或逕依原告請求並參考地政機關實測所得之面積判決分割，於理由欄敘明面積不符情節，待該判決確定後，由當事人持向地政機關聲請一併為面積更正及分割登記，毋庸由原告追加聲明請求更正共有土地之面積後始為判決分割（最高法院93年度台字第1635號民事裁判參照）。查系爭2504地號土地依土地登記謄本所載登記面積為329平方公尺，2504-1地號土地則為415平方公尺。然經鹿港地政事務所派員測量後，經檢算系爭2504地號土地實際面積應為356平方公尺，2504-1地號為447平方公尺，與謄本登記面積不符，並超出法定容許誤差，有附圖一土地複丈成果圖說明欄記載可按。惟兩造對於上開實際面積與登記面積不符之事實並無爭執，則以系爭土地登記面積與實地檢算面積既有差數，揆諸前揭說明，待本件分割共有物判決確定後，自得由兩造持確定判決向地政機關聲請一併為更正及分割登記即可，上開土地登記面積與實測面積不符，並不影響本院以土地實際面積判決分割，併予說明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定。

中 華 民 國 112 年 5 月 31 日  
民事第一庭 法 官 范馨元

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 112 年 5 月 31 日  
書記官 卓千鈴

附表一：

| 編號 | 坐 落 | 使用分區<br>及類別 | 面積(m <sup>2</sup> ) | 111年1月公<br>告現值<br>(新台幣元) | 備 註 |
|----|-----|-------------|---------------------|--------------------------|-----|
|----|-----|-------------|---------------------|--------------------------|-----|

(續上頁)

01

|   |                     |           |              |                        |                                      |
|---|---------------------|-----------|--------------|------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 彰化縣○○鎮○○段0000地號土地   | 都市計畫農業區   | 356(登記面積329) | 4,000元/m <sup>2</sup>  | 依謄本所載土地面積原登記為329平方公尺，經鑑測實際面積為356平方公尺 |
| 2 | 彰化縣○○鎮○○段000000地號土地 | 都市計畫乙種工業區 | 447(登記面積415) | 10,300元/m <sup>2</sup> | 依謄本所載土地面積原登記為415平方公尺，經鑑測實際面積為447平方公尺 |
| 3 | 彰化縣○○鎮○○段000000地號土地 | 都市計畫乙種工業區 | 59           | 4,000元/m <sup>2</sup>  |                                      |

02

附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例。

03

| 坐落：彰化縣○○鎮○○段0000○○000000○○000000地號土地 |             |        |          |          |          |    |
|--------------------------------------|-------------|--------|----------|----------|----------|----|
| 編號                                   | 共有人姓名       | 應有部分比例 |          |          | 訴訟費用負擔比例 | 備註 |
|                                      |             | 2504地號 | 2504-1地號 | 2504-2地號 |          |    |
| 1                                    | 楊雅娟、王斯翰、王怡鈞 | 8/15   | 1/2      | 1/2      | 連帶負擔50%  |    |
| 2                                    | 王金垣         | 7/15   |          |          | 11%      |    |
| 3                                    | 泉美投資有限公司    |        | 1/2      | 8/16     | 39%      |    |
|                                      | 合計          | 1/1    | 1/1      | 1/1      | 100%     |    |

04

附表三：

05

| 坐落：彰化縣○○鎮○○段000000地號土地 |                         |          |      |                |
|------------------------|-------------------------|----------|------|----------------|
| 分配位置<br>(附圖編號)         | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 分得人      | 權利範圍 | 備註             |
| A                      | 223                     | 泉美投資有限公司 | 1/1  |                |
| B                      | 224                     | 王斯翰      | 1/1  | 原登記為王榮甫，於112年4 |

(續上頁)

01

|     |     |  |  |                   |
|-----|-----|--|--|-------------------|
|     |     |  |  | 月26日由王斯翰分割繼承取得所有權 |
| 合 計 | 447 |  |  |                   |

02

附表四：

03

|                        |                         |              |      |                                 |
|------------------------|-------------------------|--------------|------|---------------------------------|
| 坐落：彰化縣○○鎮○○段000000地號土地 |                         |              |      |                                 |
| 分配位置<br>(附圖編號)         | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 分得人          | 權利範圍 | 備 註                             |
| C                      | 30                      | 泉美投資<br>有限公司 | 1/1  |                                 |
| D                      | 29                      | 王斯翰          | 1/1  | 原登記為王榮甫，於112年4月26日由王斯翰分割繼承取得所有權 |
| 合 計                    | 59                      |              |      |                                 |

04

附表五：

05

|                      |                         |     |      |                                 |
|----------------------|-------------------------|-----|------|---------------------------------|
| 坐落：彰化縣○○鎮○○段0000地號土地 |                         |     |      |                                 |
| 分配位置<br>(附圖編號)       | 面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 分得人 | 權利範圍 | 備 註                             |
| E                    | 166                     | 王金垣 | 1/1  |                                 |
| F                    | 190                     | 王斯翰 | 1/1  | 原登記為王榮甫，於112年4月26日由王斯翰分割繼承取得所有權 |
| 合 計                  | 356                     |     |      |                                 |