

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第894號

原 告 王顯德

訴訟代理人 楊振裕律師

被 告 王永振

王徐雪紅（王連燭之繼承人）

王信欽（王連燭之繼承人）

王滄澤（王連燭之繼承人）

張玉欣（王連燭之繼承人）

張育誠（王連燭之繼承人）

王惠貞（王連燭之繼承人）

王連炮

上 一 人

訴訟代理人 王訓祥

邱垂勳律師

被 告 王連坪

上 一 人

訴訟代理人 王譽叡

李秉哲律師

複代理人 劉靜芬律師

被 告 王錫健

01 王良結
02 王良勤
03 蔡慧雯（王柏堅之繼承人）

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 王維聖（王柏堅之繼承人）

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 王柏昌

10 王柏豪

11 王秀琴

12 0000000000000000

13 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月15日
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 附表一編號1繼承人欄所示之被告，應就其等被繼承人王連燭所
17 遺坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積11,571.01平方公尺土
18 地之應有部分10分之1，以及同段927地號、面積6,325.28平方公
19 尺土地之應有部分10分之1，辦理繼承登記。

20 附表一編號2繼承人欄所示之被告，應就其等被繼承人王柏堅所
21 遺坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積11,571.01平方公尺土
22 地之應有部分40分之1，以及同段927地號、面積6,325.28平方公
23 尺土地之應有部分40分之1，辦理繼承登記。

24 兩造共有彰化縣○○市○○段000地號土地准予變價分割，所得
25 價金由兩造按附表二所示應有部分比例，分配予各共有人。

26 附表二編號2至12所示之共有人共有之彰化縣○○市○○段000地
27 號土地准予變價分割，所得價金由附表二編號2至12所示之共有
28 人按附表二所示應有部分比例，分配予各共有人。

29 訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
30 擔。

31 事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟
03 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
04 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
05 文。經查，本件分割共有物之共有人王連燭、王柏堅分別於
06 起訴前，民國（下同）111年6月4日、111年3月9日亡故，繼
07 承人分別如附表一繼承人欄所示，原告遂追加附表一繼承人
08 欄所示之人為被告，核無不合，應予准許。

09 二、被告王徐雪紅、王信欽、王滄澤、張玉欣、張育誠、王惠
10 貞、蔡慧雯、王維聖、王柏豪、王秀琴等人，未於最後言詞
11 辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所定情形，
12 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面

14 一、原告起訴主張：

15 （一）聲明求為判決：(1)附表一編號1繼承人欄所示之被告，應
16 就其等被繼承人王連燭所遺坐落彰化縣○○市○○段000
17 地號、面積11,571.01平方公尺土地之應有部分10分之1，
18 以及同段927地號、面積6,325.28平方公尺土地之應有部
19 分10分之1，辦理繼承登記；(2)附表一編號2繼承人欄所示
20 之被告，應就其等被繼承人王柏堅所遺坐落彰化縣○○市
21 ○○段000地號、面積11,571.01平方公尺土地之應有部分
22 40分之1，以及同段927地號、面積6,325.28平方公尺土地
23 之應有部分40分之1，辦理繼承登記；(3)兩造共有彰化縣
24 ○○市○○段000地號土地、同段927地號土地，准予分割
25 如附圖二之分割方案所示；(4)兩造應為補償或受補償之金
26 額，如華聲科技不動產估價師事務所出具鑑價報告內之917
27 地號土地共有人應為補償金額及應受補償金額配賦表、92
28 7地號土地共有人應為補償金額及應受補償金額配賦表所
29 示；(5)訴訟費用由兩造依應有部分比例負擔。

30 （二）緣坐落彰化縣○○市○○段000地號、面積11,571.01平方
31 公尺土地（重測前為大埔段401地號），以及同段927地

01 號、面積6,325.28平方公尺土地（重測前為大埔段405地
02 號）（下將前開二筆土地合稱系爭二筆土地，分稱系爭地
03 號土地），係由兩造所共有，應有部分比例如附表二所
04 示，原告為增進系爭二筆土地之利用價值，屢次欲請求協
05 議分割，惟因共有人散居各地，且原共有人王連燭、王柏
06 堅已亡故，致無法溝通協調達成一致協議，爰依法提起本
07 訴，請求附表一繼承人欄所示之被告，分別就王連燭、王
08 柏堅系爭二筆土地之應有部分辦理繼承登記後，分割系爭
09 二筆土地。

10 （三）同意被告王連炮所提附圖二所示之分割方案，此方案與原
11 告原先主張之分割方案大致相同，僅調整編號917-B坵塊
12 臨路面寬，原告認為該方案尚屬公平合理。至於原告原先
13 主張方案理由為：(1)其係按超過九成以上之共有人、耕種
14 數十年以上所形成之默示分管契約所規劃，可保留絕大部
15 分之現有地上物、農業設施及農作物，分割後土地坵塊多
16 為方形，並有劃設私設道路，以利兩造繼續耕作及對外通
17 行聯絡；(2)分割後筆數符合農業發展條例（下簡稱農發條
18 例）第16條所定農地分割筆數之限制，日後得合法辦理分
19 割登記；(3)被告王錫健、王良結、王良勤等3人雖未按應
20 有部分分得系爭917地號土地，以及就系爭917地號土地分
21 得部分超過其應有部分，惟此係因系爭917地號土地之共
22 有人，除王永振外，與系爭927地號土地之共有人均相
23 同，為符合土地歷來之使用狀況及分管契約，繼續保持地
24 上物，防止農地細分，其等均同意透過以透過交換之方
25 式，將其等在系爭917地號土地之應有部分均移至系爭927
26 地號土地現耕種位置；(4)被告王永振、王徐雪紅、王信
27 欽、王滄澤、王惠貞、王錫健、王良結、王良勤、王柏豪
28 等人，均同意原告原主張之方案。

29 （四）彰化縣員林地政事務所112年9月26日員二地字第11200064
30 47號函（下稱員林地政函文）之函覆略以：本件917地號
31 土地，依據內政部106年7月31日台內地字第1060428385號

01 函，至多可分割10筆，且王顯德、王良結、王良勤須維持
02 共有；本件927地號土地，因已成立新共有關係，依據內
03 政部101年2月9日台內地字第1010092343號函，無農發條
04 例第16條第1項第3款或第4款之適用，故本筆土地不得分
05 割等語。然員林地政函文認為系爭927地號土地，已形成
06 新共有關係，故不得分割，應已逾越母法授權之範圍，增
07 加法律所無之限制，有違法律保留原則，自無可採；又系
08 爭917地號土地部分，原告與被告王良結、王良勤原即係
09 基於繼承而取得系爭917地號土地之共有，嗣雖因有交換
10 部分持分，以致應有部分比例變動，但此部分仍應符合耕
11 地分割執行要點第10、11點之規定，仍不影響其等係因繼
12 承關係而取得之共有，應可仍各自獨立分為3筆，僅因應
13 有部分交換即須維持共有，內政部就此解釋，亦與農業發
14 展條例第16條之意旨不符，且增加法律所無之限制，有違
15 法律保留原則。故原告所主張之分割方案，後經被告王連
16 炮修正後，已簡化共有關係，應符合農業發展條例為避免
17 農地過度細分之立法目的，仍屬可採之方案。

18 (五) 被告王連坪援引員林地政函文，認系爭二筆土地存有法令
19 限制不能分割之情事，主張採變價分割之方法分割，然若
20 系爭927地號土地果有不能分割之情形，被告王連坪主張
21 變價分割方式分割，亦顯然違法而不可採；又依員林地政
22 函文，系爭917地號土地並無不能分割之情事，被告王連
23 坪仍主張以變價方式分割，顯有違共有物應以原物分割為
24 原則之立法意旨。且兩造之祖先用系爭二筆土地養育所有
25 子孫，變價分割等同賤賣祖產，且共有人與世無爭之老年
26 簡居田園生活要得到保障，共有人要持有土地才能享有農
27 健保，被告王連炮夫婦、王徐雪紅及即將滿65歲共有人享
28 有老農津貼新台幣（下同）7,500元之權益，特別要受保
29 障。故被告王連坪主張系爭二筆土地均採變價分割，殊嫌
30 無理，並損害大多數共有人之利益，自難憑採。

31 (六) 又因採被告王連炮之方案，有部分共有人未能依原應有部

01 分比例受分配，造成土地價值減損，經本院送華聲科技不
02 動產估價師事務所鑑定系爭二筆土地兩造應找補之金額，
03 該所出具之鑑價報告（下稱華聲報告書）此報告已詳列鑑
04 價之依據，沒有問題，應屬公平可採。至於通優不動產估
05 價師事務所出具之鑑價報告（下稱通優報告），第3頁七
06 （三）認為員埔段927地號之適當價格是每平方公尺4,260
07 元，但是通優報告第49、51頁，針對員埔段917、927地號
08 分割前單價卻記載為每平方公尺4,630元，在第53頁伍
09 （一）又記載員埔段適當價格為4,640元/平方公尺，所以同
10 一份報告針對927地號的適當價格有三種不同數字，顯然
11 前後不一；再者，917地號113年1月公告現值是每平方公
12 尺3,139元，927地號同年度的公告現值是3,308元，但鑑
13 定報告針對兩地號分割前單價都認定為4,630元/平方公
14 尺，顯然也跟系爭二筆土地的公告現值所呈現出來的價差
15 不符，故通優報告較不可採。另因通優報告之鑑價費用，
16 非必要費用，不能納入訴訟費用由兩造負擔。

17 二、被告方面：

18 （一）被告王連炮部分：

19 (1)同意合併分割，沒有合併分割會造成農地狹小，且違背分
20 管事實，造成現有農地設施很大的損害。也同意原告依現
21 況分割的原則，但原告之方案就王連燭之繼承人、王連
22 炮、王柏堅之繼承人分得土地臨路寬差距甚大，故將原告
23 主張之方案，就臨路寬修正後，提出附圖二所示之分割方
24 案。

25 (2)員林地政函之意見，與原告相同。

26 (3)就鑑價報告部分，認為通優報告較為可採，通優報告有把
27 員埔路的遠近、交通等價值也有納入鑑價考量，鑑價結果
28 認為離員埔路較近的927地號土地，單位價值比離員埔路
29 較遠的917地號土地單位價值高，與政府公告現值相符、
30 與社會共識相符。華聲報告正相反，所以認為華聲報告較
31 不可採。其他鑑定專業細節部分，尤其是原告提出部分，

01 來不及檢視，涉及專業判斷，尊重專業判斷。

02 (二) 被告王連坪部分：

03 (1)不同意合併分割，因為伊二塊地各占有五分之一，這樣分
04 割對伊不利。其他共有人所提出之鐵皮屋等建物照片，並
05 未經過其他共有人同意所興建，造成伊的損失。

06 (2)不同意被告王連炮所提之方案。因本件系爭二筆土地共有
07 人並未完全相同，且並未相鄰，不得依民法第824條第5
08 項、第6項之規定合併分割，此方案並非適法之方案；再
09 據員林地政函文，系爭917地號土地至多只能分割為10筆
10 且王顯德等3人必須維持共有，系爭927地號土地因辦理贈
11 與、繼承及交換，現為王柏堅等11人共有，不得再分割，
12 則系爭土地確實存在有法令限制不能分割之情事，至於原
13 告所提本院109年度訴字第567號、109年度訴字第873號判
14 決係指農發條例修正前已存在共有之情事，分割後之土地
15 未逾原先共有人數之情形，與本件之事實不相同，不得相
16 互比擬，且與最高法院110年度台上字第1832號判決之見
17 解不相符，故被告王連炮所提之方案違反法令之限制，不
18 得作為本件裁判之基礎。另外，根據農業發展條例之規
19 定，不得於農業區土地內私設道路，此方案主張劃有私設
20 道路，已違反農發條例之規定，且關於私設道路之應有部分
21 也非按照各共有人應有部分比例維持共有，而僅讓部分
22 共有人就道路部分維持共有，顯不符合公平原則。況縱使
23 全體共有人同意被告王連炮之方案，地政也不會同意登
24 記，無法解決本件之土地問題。

25 (3)共有物之分割，各共有人在分割前之使用狀況，固應加以
26 考量，但法院不受其拘束。本件因系爭二筆土地共有人眾
27 多，無法滿足所有共有人均能分得部分土地之情況，請求
28 將系爭二筆土地為變價分割。採變價分割方案，除可使土
29 地歸屬於一人，並以市場公平競價方式，使價值最大化，
30 共有人得自行評估是否參與競標或優先承買，以單獨取得
31 所有權。至於本件共有人表示希望保有房地產權，若變價

01 分割，祖產會遭到變賣，或是系爭土地坪數過高，共有人
02 恐將無力購買云云，惟法院裁判分割共有物，除應考量全
03 體共有人之意願外，尚應顧及共有物之經濟價值，無法僅
04 以其餘共有人所陳之理由，即捨可發揮共有物最大經濟效
05 用之變價分割方案。

06 (4)因本件不能合併分割，且據員林地政函文可知，本件分割
07 方案除被告王連坪之方案外，其餘有違反農發條例之情
08 事，故鑑價單位之意見均不可採。

09 (三)被告王永振部分：

10 (1)同意合併分割，以現狀分割為原則。

11 (2)同意被告王連炮的方案，不同意變價分割。

12 (3)就員林地政函之意見為，伊只有系爭917地號土地應有部
13 分，希望能分割出來，其他當事人的部分自己去處理。

14 (4)華聲報告是以公正第三人立場客觀評估，內容依循相關不
15 動產估價理論，說明得很清楚，被告王連炮也已同意以華
16 聲科技為鑑價單位，不同意再鑑價。對通優報告無意見。

17 (四)被告王錫健部分：

18 (1)同意合併分割，希望依祖先留下現實際工作情況分割，異
19 動較輕微，損失較小。伊先前接過父親的葡萄園，近年搭
20 建網室葡萄，花費了一百多萬，若兩筆土地分別分割，將
21 一切重來，增加兩倍成本。

22 (2)同意被告王連炮之方案。不同意變價分割，要耕作。

23 (3)本件依農發條例第16條繼承耕地之規定，得分割為單獨所
24 有，員林地政函所援引之函示，與本件之事實不同，見解
25 有誤，不能適用於本案。而且拍賣也有違反農發條例。

26 (4)對於華聲報告沒有意見。華聲報告是以公正第三人立場客
27 觀評估，內容依循相關不動產估價理論，說明得很清楚，
28 被告王連炮也已同意以華聲科技為鑑價單位，不同意再鑑
29 價。

30 (5)通優鑑價報告質疑有人為操作，分割前土地單價均為4,63
31 0元，被告王連炮719-B部分單價為何降為4,540元，應維

01 持4,630元；被告王錫健分得之土地形狀不方正，最長最
02 不好耕種，道路持分也最多，分割後單價卻為4,630元，
03 比被告王連炮道路沒有持分之917-B單價4,540元高很多，
04 相差90元；927-E部分為道路，分割後單價為4,560元，卻
05 比被告王連炮917-B單價4,540高，華聲報告單價為2,118
06 元，調整率為-50%；一樣是道路，927-E的單價為4,560
07 元，而917-J為4,510元；該報告，分割後道路都比田地值
08 錢不合理；此次鑑價，共有人土地面積較大者，分割後單
09 價都特別拉高，包含道路。

10 (五) 被告王良結、王良勤部分：

11 (1) 同意合併分割。系爭二筆土地原本王萬喜、王有火兄弟二
12 人產權各半，至今王有火的後代，在系爭二筆土地皆有一
13 塊地，王萬喜的後代則只有系爭917地號土地；王萬喜的
14 後代即被告王連炮三兄弟，一輩子只在系爭917地號土地
15 耕種，至於系爭927地號土地，只有王有火的後代王炳
16 坤、王策杖一輩子耕種，有分管之事實。因系爭二筆土地
17 產權與實際耕種位置不同，而有合併分割之必要。

18 (2) 同意被告王連炮之方案。不同意被告王連坪之方案，系爭
19 土地為伊等維生所需，怎麼可以變賣。被告王連坪定居於
20 台北，未從事耕作，不知道情況。

21 (3) 員林地政函認為，就系爭917地號土地部分，原告與伊等
22 因111年辦理交換登記，已改變原繼承權利關係，不能再
23 分割，但法條規定是模糊抽象，旨在於避免共有人任意分
24 割導致坵塊零散，但本件並無這樣的情形；另外就系爭92
25 7地號土地部分，伊等二人係原共有人之繼承人，非加入
26 其他人，並無新共有關係產生。本件依農發條例及耕地分
27 割執行要點第11點應該可以分割為單獨所有。

28 (4) 同意華聲報告之結果。華聲報告是以公正第三人立場客觀
29 評估，內容依循相關不動產估價理論，說明得很清楚，被
30 告王連炮也已同意以華聲科技為鑑價單位，不同意再鑑
31 價。

01 (5)就通優報告鑑價結果，被告王連炮、王連燭繼承人之應有
02 部分相同，王連燭繼承人分得土地較應有部分比例少，又
03 必須出道路用地，被告王連炮不用出道路用地，找補卻多
04 一倍，不合理；又道路是不得已設置的，因此華聲報告道
05 路不在補償範圍，華聲報告也強調，被告王永振、王連炮
06 因無負擔道路，故應付補償金額相對較高，但通優報告拉
07 高道路分割後的單價來找補，已失去鑑價公平性。華聲報
08 告有一份分割後所有共有人土地總面積、土地單價、土地
09 總價值（分析表）來說明分割後因道路持分、土地位置、
10 土地總面積及土地用途，分割後的單價調整率，土地總價
11 值因而有所差異，被告王連炮卻利用填滿數字來找補，這
12 種鑑價有實質異議嗎？

13 (六)被告王柏昌部分：

14 (1)同意分割。不同意被告王連炮的分割方案。因此方案私設
15 道路還占用共有人的坪數，並不公平，也不符合農發條
16 例。

17 (2)同意被告王連坪變價分割的方案。

18 (3)對員林地政函之意見，同被告王連坪。

19 (4)同意華聲報告的鑑價結果。對通優報告無意見。

20 (七)被告王徐雪紅、王滄澤、王惠貞未於最後言詞辯論期日到
21 場，據其等具狀表示：

22 (1)同意原告之方案，該方案公平合理，有替現有農戶考量，
23 降低農作物設施等一切損失，以現況分割更能減少糾紛，
24 並有利於將來伊等繼承分割。

25 (2)另被告王徐雪紅、王滄澤具狀表示，華聲報告是以公正第
26 三人立場客觀評估，內容依循相關不動產估價理論，說明
27 得很清楚，被告王連炮也已同意以華聲科技為鑑價單位，
28 不同意再鑑價。

29 (八)被告王信欽未於最後言詞辯論期日到場，據其等先前具狀
30 及到庭表示：

31 (1)同意合併分割，伊已經耕作很久了，希望照現狀分割。

01 (2)同意被告王連炮的分割方案。

02 (3)對員林地政函之意見，同原告及被告王連炮。

03 (4)華聲報告是以公正第三人立場客觀評估，內容依循相關不
04 動產估價理論，說明得很清楚，被告王連炮也已同意以華
05 聲科技為鑑價單位，不同意再鑑價。

06 (九)被告王柏豪未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭及
07 具狀表示：

08 (1)同意合併分割，同意被告王連炮之方案。

09 (2)對員林地政函之意見，同原告及被告王連炮。

10 (3)對華聲報告之意見為希望重新鑑價。

11 (十)被告王秀琴未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭陳
12 述：

13 (1)同意合併分割，希望能公平一點，同意被告王連坪原先提
14 出之方案。

15 (2)對華聲報告之意見為希望重新鑑價。

16 (十一)被告王維聖未於最後言詞辯論期日到場，據其先前到庭
17 陳述：同意合併分割，同意原告所提出之方案。

18 (十二)其餘被告未於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意
19 見。

20 三、得心證之理由：

21 (一)本件原告主張系爭二筆土地為兩造所共有，應有部分如附
22 表二所示，兩造並未有不分割之約定，亦未有因物之使用
23 目的而不能分割之情形，然無法達成協議分割等情，業據
24 其等提出土地登記謄本、地籍圖等件為證，且為到庭及具
25 狀被告所不爭執，堪信為真實，則原告主張分割系爭二筆
26 土地，應予以准許。又系爭二筆土地共有人僅部分相同，
27 地界並不相鄰，不能予以合併分割，而依本件被告王連炮
28 所提原物分割之方案，亦係將系爭二筆土地分別定分割方
29 案、分別找補，非主張合併分割，故不生合併分割是否合
30 法之問題，兩造關於合併分割之意見，應認為是就分割方
31 案，是否願意採取系爭二筆土地不按應有部分比例分配並

01 鑑價找補的分配方法之意見，先予以敘明。

02 (二) 按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
03 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
04 分其物權，民法第759條定有明文。因分割共有物性質上
05 為處分行為，故共有不動產之共有人中有已死亡者，依民
06 法第759條規定，其繼承人自非先經登記，不得訴請分割
07 共有物。在該繼承人為被告之情形，為求訴訟經濟，原告
08 可就請求繼承登記及分割共有物之訴一併提起，即以一訴
09 請求該死亡共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承
10 人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不
11 動產（最高法院70年度第2次民事庭會議決議參照）。經
12 查，系爭二筆土地之共有人王連燭、王柏堅於起訴前亡
13 故，繼承人分別如附表一「繼承人」欄所示，惟尚未辦理
14 繼承登記，有除戶戶籍謄本、繼承系統表、繼承人之戶籍
15 謄本、土地登記簿謄本等件為證，原告為請求分割系爭二
16 筆土地，一併起訴請求附表一「繼承人」欄所示之被告先
17 辦理繼承登記，以利分割，依前開說明，為有理由，應予
18 准許。

19 (三) 次按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約
20 訂有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有
21 物。再分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之
22 請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但
23 各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部
24 分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以
25 價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有
26 人，他部分變賣，以價金分配於各共有人，民法第823條
27 第1項、第824條第2項定有明文。又分割共有物，究以原
28 物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共
29 有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利益等情
30 形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。而
31 共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則上均應

01 按應有部分之比例分配於各共有人，最高法院87年度台上
02 字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上字第208
03 7號判決意旨可資參照。

04 (四) 再按耕地係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業
05 區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗耕地分割後
06 每人所有面積未達○·二五公頃者，不得分割，但農發條
07 例89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，以及89年1月4日
08 修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有；農發條例第
09 16條第3款、第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有
10 者，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農發條例第
11 3條第11款、第16條第1項第3款、第4款、第2項分別定有
12 明文。又繼承人辦理繼承登記後，將繼受持分移轉予繼承
13 人者，得依農發條例第16條第1項第3款規定辦理分割；依
14 農發條例第16條第1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部
15 分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未
16 曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數
17 者，得申請分割，耕地分割執行要點第10點、第11點第1
18 項亦有明文。

19 (五) 經查：系爭二筆土地之使用現況為，附圖一編號A、占地2
20 60.51平方公尺之鐵皮屋，為被告王錫健所有；編號C、占
21 地47.62平方公尺之白色鐵皮屋，為被告王連炮所有；編
22 號D、占地26.41平方公尺之綠色鐵皮屋，為王連燭之繼承
23 人所有；編號E、占地70.69平方公尺之灰瓦屋，為被告王
24 秀琴所有；編號F、占地24.23平方公尺之鐵架屋，為被告
25 王永振所有，其餘為空地等情，經本院會同彰化縣員林地
26 政事務所人員至現場勘驗測量，製有勘驗測量筆錄、複丈
27 成果圖（即附圖一）附卷可稽。次查，本件之分割方案有
28 被告王連炮提出附圖二之分割方案，以及被告王連坪主張
29 變價分割方案；就分割方案之審酌方面，雖被告王連炮所
30 提出之原物分割方案，係將系爭二筆土地分別分割，但該
31 方案提出之理由，係因系爭二筆土地多數共有人僅於其中

01 一筆土地耕種，有交換使用之情形，故為符合使用現況，
02 而將各共有人分配於其耕種之土地上，另一筆未耕種之土
03 地，則以金錢補償，則此方案就系爭二筆土地之分配相互
04 牽連，應一併考量，而非將系爭二筆土地之方案分別審
05 酌。

06 (七)再查：本件系爭二筆土地之使用分區地類別為特定農業區
07 農牧用地，為農發條例第3條第11款所稱之耕地，分割
08 上，應受農發條例第16條之限制。而系爭927地號土地部
09 分，被告王良結、王良勤係於111年7月29日因交換取得應
10 有部分，並非89年1月4日農發條例修正前之共有關係，亦
11 非繼承所取得，不符合農發條例第16條第1項第3、4款之
12 規定，故就系爭927地號土地，被告王良結、王良勤除非
13 取得之土地大於0.25公頃，不得分割為單獨所有，始符合
14 農發條例第16條之規定，然被告王連炮之方案，卻分配小
15 於0.25公頃之土地由被告王良結、王良勤單獨取得，不符
16 合農發條例之規定；被告王良結、王良勤雖稱其等為原共
17 有人之繼承人，但系爭927地號土地原告、被告王良結、
18 王良勤等被繼承人之應有部分，已於101年3月12日分割繼
19 承由原告取得，有土地登記簿謄本可稽（見本院卷一第67
20 頁），斯時繼承關係即已確定，原告再將應有部分以交換
21 為原因，移轉予被告王良結、王良勤，已不能再謂被告王
22 良結、王良勤是因繼承關係取得，被告王良結、王良勤此
23 部分抗辯不可採；況且系爭927地號土地據員林地政函文
24 所載，因89年1月4日後辦理贈與、繼承及交換，已成立新
25 共有關係，不得再分割（現本院卷二第163至164頁），原
26 告雖援引本院109年度訴字第567號、109年度訴字第873號
27 判決，主張前開員林地政及所援引之相關行政函釋違反法
28 律保留原則，而無可採，惟本院前開案件與本件之案例事
29 實、援引之行政函釋均不同，無從比附援引，原告此部分
30 之主張，亦不可採。則系爭927地號土地以面積來說，最
31 多能分割為二筆，始符合農業發展條例之規定，被告王連

01 炮之分割方案，卻將系爭927地號土地分割為五筆，不符
02 合農發條例分割之限制，不能作為本件之分割方案，既本
03 件無合法之原物分割方案，考量若採被告王連坪提出變價
04 分割之方案，經良性公平競價結果，將使系爭二筆土地之
05 市場價值極大化，共有人所得分配之金額可以增加，對於
06 共有人而言，顯較有利，且被告王柏昌、王秀琴亦同意變
07 價分割。因而本院認依被告王連坪所主張系爭土地以變價
08 方式分割，由兩造按其應有部分之比例分配價金之方式為
09 適當。從而，本院於審酌共有人之意願、兩造之利益平衡
10 與系爭二筆土地利用價值等一切情事，認為系爭二筆土地
11 之分割方式應以變價後將所得價金由兩造按應有部分比例
12 分配取得為宜，爰判決如主文第三、四項所示。

13 四、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
14 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
15 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
16 文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係
17 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
18 依各共有人所有系爭二筆土地應有部分總價值比例，即附表
19 二訴訟費用負擔比例欄所示比例，分擔本件訴訟費用。另原
20 告雖主張，通優報告之鑑價費用應由被告王連炮負擔，但本
21 件被告王連炮已說明其是因為原華聲報告未考量系爭二筆土
22 地臨主要道路之遠近，而認為有舉證之必要，故聲請再次由
23 通優不動產估價師事務所為鑑定，則此部分之鑑定費用仍屬
24 必要之訴訟費用，應由全體共有人負擔。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提證據經審酌後認均
26 與本件判決結果無涉或無違，爰不一一論述，併此敘明。

27 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
28 段、第80條之1、第85條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
30 民事第四庭法官 謝仁棠

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日

04 書記官 余思瑩

05 附表一：已亡故共有之繼承人表
06

編號	被繼承人	繼承人
1	王連燭	王徐雪紅、王信欽、王滄澤、張玉欣、 張育誠、王惠貞
2	王柏堅	蔡慧雯、王維聖

07 附表二：應有部分暨訴訟費用負擔比例表
08

編號	共有人	系爭二筆土地之應有部分比例		訴訟費用負擔比例
		917地號	927地號	
1	王永振	709/5000	----	9%
2	王連燭如 附表一編號1之繼承人	1/10	1/10	連帶負擔10%
3	王連炮	1/10	1/10	10%
4	王連坪	1/5	1/5	20%
5	王錫健	541/5000	3/8	20.55%
6	王顯德 (原告)	1004/12000	9952/80000	9.85%
7	王良結	998/12000	24/80000	5.3%
8	王良勤	998/12000	24/80000	5.3%

(續上頁)

01

9	王柏堅如 附表一編 號2之繼 承人	1/40	1/40	連帶負擔2.5%
10	王柏昌	1/40	1/40	2.5%
11	王柏豪	1/40	1/40	2.5%
12	王秀琴	1/40	1/40	2.5%