臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1049號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 高魁志
訴訟代理人 林嘉祥
被告 劉光華
0000000000000000
劉伯岳
0000000000000000
劉嘉文
0000000000000000
劉岳城
劉偉珉
陳群仁
謝善
上二人共同
訴訟代理人 廖志堯律師
被告 劉昆昇
洪源宗
訴訟代理人 洪正明
被告 洪源隆
鄭素卿
邱桂枝
訴訟代理人 洪禎遠
被告 陳劉豔豔
劉秋月
劉能謀
劉鴻珺
劉鴻振
劉鴻圖
劉麗玉

0000000000000000

01 郭劉麗卿
02 劉誌諭
03 劉真鳴
04 劉夢銜
05 劉雅慧

06 0000000000000000

07 謝雪
08 劉玉萍
09 張炳堂
10 張瑋仁
11 張燕如
12 張佳琪
13 張鳳蘭
14 張秀玉
15 洪堯永

16 訴訟代理人

17 兼 被 告 洪良心
18 洪堯和

19 0000000000000000

20 洪堯陽
21 洪麗萍
22 洪麗玲

23 0000000000000000

24 受告知人 台中商業銀行股份有限公司

25 0000000000000000

26 吳例靜

27 上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國113年11月2
28 0日言詞辯論終結，判決如下：

29 主 文

30 被告劉能謀、劉鴻珺、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、郭劉麗卿應協
31 同原告就被繼承人劉元弼所遺共同共有如附表一編號1所示之遺

01 產，辦理繼承登記。
02 被告陳劉豔豔、劉秋月、劉能謀、劉鴻琿、劉鴻振、劉鴻圖、劉
03 麗玉、郭劉麗卿、劉誌諭、劉真鳴、劉夢銜、劉雅慧、謝雪、劉
04 玉萍、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭應協同原告就
05 被繼承人劉靴所遺共同共有如附表一編號10所示之遺產，辦理繼
06 承登記。

07 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、961地號土地、
08 962地號土地、964地號土地、965地號土地、966地號土地、967
09 地號土地、989地號土地、998地號土地、999地號土地，准予分
10 割，坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，由被告陳群仁分配
11 取得單獨所有，坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、967地號
12 土地，由被告謝善分配取得單獨所有。

13 兩造應為補償或受補償之金額如附表二各共有人應受補金額配賦
14 表所示。

15 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、961地號土地、
16 962地號土地、965地號土地、989地號土地、998地號土地、999
17 地號土地，應予變價分割，所得價金由兩造依附表一所示之應有
18 部分比例分配。

19 訴訟費用由兩造以附表一訴訟費用分擔比例欄所示之比例負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

22 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
23 訴訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
24 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
25 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
26 條第1、2項分別定有明文。經查，本件訴訟中，被告劉偉珉
27 將其所有964地號土地、965地號土地、967地號土地之應有
28 部分，原告將其所有964地號土地、966地號土地、967地號
29 土地之應有部分，讓與予被告謝善、陳群仁，經被告謝善、
30 陳群仁聲請承當訴訟，經原告及被告劉偉珉同意，渠等此部
31 分之訴訟地位，即由被告謝善、陳群仁承當訴訟，惟被告劉

01 偉珉仍為960地號土地、961地號土地、962地號土地、965地
02 號土地之共有人，仍應列為被告，先予敘明。

03 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但減縮
04 應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1
05 項第3款定有明文。查原告起訴聲明原為：(一)請求判決將坐
06 落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、961地號土地、962地
07 號土地、964地號土地、965地號土地、966地號土地、967地
08 號土地、989地號土地、998地號土地、999地號土地等土地
09 之不動產准以變賣方式分割，所得價金由兩造按民事起訴狀
10 附表應有部分欄所示比例分配。(二)訴訟費用由兩造按民事起
11 訴狀附表應有部分欄所示比例負擔。嗣於民國（下同）112
12 年9月23日以民事起訴狀變更訴之聲明為：(一)被告陳劉豔
13 豔、劉秋月、劉能謀、劉鴻珺、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、
14 郭劉麗卿、劉誌諭、劉真鳴、劉夢銜、劉雅慧、謝雪、劉玉
15 萍、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭應就被繼承
16 人劉軌所遺彰化縣○○鄉○○段000地號土地之應有部分9分
17 之3辦理繼承登記。(二)被告劉能謀、劉鴻珺、劉鴻振、劉鴻
18 圖、劉麗玉、郭劉麗卿應就被繼承人劉元弼所遺彰化縣○○
19 鄉○○段000地號土地、961地號土地、962地號土地、965地
20 號土地、966地號土地、967地號土地之應有部分60分之5辦
21 理繼承登記。(三)被告張秀玉、洪堯永、洪堯和、洪堯陽、洪
22 麗萍、洪麗玲應就被繼承人洪宗發所遺彰化縣○○鄉○○段
23 000地號土地之應有部分9分之3辦理繼承登記。(四)請求判決
24 將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、961地號土地、96
25 2地號土地、964地號土地、965地號土地、966地號土地、96
26 7地號土地、989地號土地、998地號土地、999地號土地之不
27 動產准予變賣方式分割，所得價金由兩造按民事起訴狀附表
28 應有部分欄所示比例分配。(五)訴訟費用由兩造按民事起訴狀
29 附表應有部分欄所示比例負擔。(見本院卷第349至359頁)。
30 原告上開擴張應受判決事項之聲明，係本於同一分割共有物
31 法律關係之基礎事實，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，

01 核與前開規定相符，應予准許。

02 三、本件被告劉光華、劉伯岳、劉嘉文、劉岳城、劉偉珉、劉昆
03 昇、洪源宗、洪源隆、鄭素卿、邱桂枝、陳劉豔豔、劉秋
04 月、劉能謀、劉鴻斌、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、郭劉麗
05 卿、劉誌諭、劉真鳴、劉夢銓、劉雅慧、謝雪、劉玉萍、張
06 炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭、張秀玉、洪堯
07 和、洪堯陽、洪麗萍、洪麗玲經合法通知，未於最後言詞辯
08 論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依
09 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

10 貳、事實方面

11 一、原告起訴主張略以：

12 (一)緣坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、961地號土地、96
13 2地號土地、964地號土地、965地號土地、966地號土地、96
14 7地號土地、989地號土地、998地號土地、999地號土地等土
15 地（下稱系爭土地）為兩造所共有，各共有人之應有部分比
16 例如民事起訴狀附表所示，兩造間就系爭土地並無訂不分割
17 之期限，亦無物之使用目的不能分割之情形，惟因兩造不能
18 達成分割協議，爰依民法第823條、第824條規定，請求本院
19 准予裁判分割系爭土地。關於分割方法，考量961地號土
20 地、964地號土地、998地號土地均為水利用地，其餘地號土
21 地皆為耕地。依相關法律規定，僅960地號土地、962地號土
22 地、965地號土地、966地號土地、967地號土地等5筆土地得
23 合併分割；960地號土地、965地號土地、966地號土地、967
24 地號土地等4筆土地至多皆得各分割為9筆土地；962地號土
25 地至多分割為8筆土地；989地號土地至多分割為5筆土地；9
26 99地號土地至多得分割為2筆單獨1人所有土地。964地號土
27 地、998地號土地、999地號土地無他項權利設定，其餘7筆
28 土地均有抵押權設定；966地號土地有已登記建物即肉雞
29 舍；960地號土地、962地號土地、965地號土地、966地號土
30 地、967地號土地等5筆土地，經繼承、買賣、拍賣等方式異
31 動之共有人多達14位，其中包含劉元弼之繼承人在內，該筆

01 土地無法原物分割，其餘地號土地因使用性質不同而無法合
02 併分割，倘採原物分割，各共有人無法充分利用分割後之土
03 地，同意被告謝善、陳群仁於113年6月18日民事補正（分割
04 方案）狀所提之分割方案等語。

05 (二)並聲明：

- 06 1.被告陳劉豔豔、劉秋月、劉能謀、劉鴻斌、劉鴻振、劉鴻
07 圖、劉麗玉、郭劉麗卿、劉誌諭、劉真鳴、劉夢奎、劉雅
08 慧、謝雪、劉玉萍、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張
09 鳳蘭應就被繼承人劉靴所遺彰化縣○○鄉○○段000地號土
10 地之應有部分9分之3辦理繼承登記。
- 11 2.被告劉能謀、劉鴻斌、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、郭劉麗卿
12 應就被繼承人劉元弼所遺彰化縣○○鄉○○段000地號土
13 地、961地號土地、962地號土地、965地號土地、966地號土
14 地、967地號土地之應有部分60分之5辦理繼承登記。
- 15 3.被告張秀玉、洪堯永、洪堯和、洪堯陽、洪麗萍、洪麗玲應
16 就被繼承人洪宗發所遺彰化縣○○鄉○○段000地號土地之
17 應有部分9分之3辦理繼承登記。
- 18 4.請求判決將坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地、961地號
19 土地、962地號土地、964地號土地、965地號土地、966地號
20 土地、967地號土地、989地號土地、998地號土地、999地號
21 土地之不動產准予變賣方式分割，所得價金由兩造按民事起
22 訴狀附表應有部分欄所示比例分配。
- 23 5.訴訟費用由兩造按民事起訴狀附表應有部分欄所示比例負
24 擔。

25 二、被告答辯則以：

26 (一)被告洪源隆、洪源宗答辯略以：

27 除被告洪源隆、洪源宗外，其餘被告皆為農民，以耕作系爭
28 土地養贍全家並為營生所需。被告洪源隆、洪源宗之先祖因
29 祖產不要流入他人之手之遺訓，而於97年及94年從法院價購
30 及拍定系爭土地，被告洪源宗所有之989地號土地、998地號
31 土地、999地號土地，為價購取得，有點交，被告洪源宗所

01 有之989地號土地、999地號土地，為法拍取得，無點交。於
02 97年購買989地號土地及999地號土地時，業經口頭告知出賣
03 人即其餘被告，該2筆土地在買賣過戶後，將繼續讓出賣人
04 即其餘被告耕種，迄今仍為農耕之用，惟998地號土地為水
05 利地，當時已是既成道路，價格便宜，倘原告欲出售989地
06 號土地及999地號土地，兩造可協議合理價格，被告洪源
07 隆、洪源宗願將989地號土地、998地號土地、999地號土地
08 一同買下，故989地號土地、998地號土地、999地號土地均
09 不必變價分割。有於989地號土地、998地號土地、999地號
10 土地耕作之被告，均遵從農業發展條例有關農業用地之規
11 定，989地號土地、998地號土地、999地號土地均為有人耕
12 作之土地，原告於法拍取得土地時，即已知悉無點交，倘變
13 價分割後將改變農地農用之性質，即與我國農業政策背道而
14 馳，且系爭土地為被告洪源隆、洪源宗之祖產，原告非繼承
15 取得系爭土地，因法拍而取得9分之1土地持分，理應尊重被
16 告洪源隆、洪源宗之祖先所傳之遺訓精神，除非有9分之8合
17 法持分人同意，否則絕不同意變價法拍，但同意僅拍賣原告
18 持有9分之1土地持分等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴
19 訟費用由原告負擔。

20 (二)被告邱桂枝答辯略以：

21 被告邱桂枝為989地號土地、998地號土地、999地號土地之
22 共有人，各共有人間約於3、40年前以口頭約定，由被告邱
23 桂枝之公婆、被告邱桂枝之配偶、被告邱桂枝使用989地號
24 土地種植花生，多年以來從未改變，迄今仍由被告邱桂枝等
25 人種植花生使用。989地號土地、998地號土地、999地號土
26 地間彼此相鄰，為避免土地細分不利使用，影響整體價值並
27 破壞使用現況，被告邱桂枝主張989地號土地、998地號土
28 地、999地號土地應為合併分割，並由被告邱桂枝分得989地
29 號土地全部面積，剩餘2筆土地即998地號土地、999地號土
30 地則分歸原告即其餘共有人取得，倘因此造成各共有人分割
31 後取得土地面積，較分割前持分面積有所增減，應送鑑價

01 後，以金錢補償。原告未審酌土地使用現況，片面主張應與
02 變價分割，實非最佳之分割方法，原告之分割方案並不可
03 採。請本院審酌系爭土地使用現況、各共有人對於土地之生
04 活、情感依附關係、土地永續經營原則、分割前後之土地格
05 局方整性、各共有人間利益平衡，及共有物之經濟效用得於
06 分割後達效益最大化等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴
07 訟費用由原告負擔。

08 (三)被告洪良心、洪堯永答辯略以：960地號土地、962地號土
09 地、964地號土地、965地號土地、966地號土地、967地號土
10 地採原物分割；961地號土地為水利地，面積小，共有人眾
11 多，分割困難，建議拍賣；964地號土地為水利地，該地號
12 土地上之建物，侵占他人土地屬實，應該拆除，以維護土地
13 共有人之權益，並為使土地分配大都能連接道路，且祖傳土
14 地不能賣掉，主張960地號土地、962地號土地、964地號土
15 地、965地號土地、966地號土地、967地號土地依附圖一
16 （即被告洪良心方案，彰化縣二林地政事務所收件日期113
17 年7月16日二土測字第1207號土地複丈成果圖）所示之方法
18 分割，同意依華聲科技不動產估價師事務所估價報告各共有
19 人相互補償金額明細表為共有人間相互找補之依據，961地
20 號土地變價拍賣等語。

21 (四)被告謝善、陳群仁答辯略以：961地號土地、964地號土地、
22 998地號土地皆為一般農業區水利用地，960地號土地、962
23 地號土地、965地號土地、966地號土地、967地號土地、989
24 地號土地、999地號土地均為一般農業區農牧用地；960地號
25 土地、965地號土地、966地號土地、967地號土地至多皆各
26 分割為9筆土地；962地號土地至多得分割為8筆土地，989地
27 號土地至多得分割為5筆土地，對照系爭10筆土地各筆土地
28 之面積大小及所有人之組成狀況，並無原物分配顯有困難而
29 應採變價分割之情形，且系爭土地中，960地號土地、962地
30 號土地、965地號土地、966地號土地、967地號土地等5筆土
31 地，得採合併分割之分割方式，勢必將大為增加系爭土地得

01 採相關原物分割方式之彈性。966地號土地有肉雞舍即芳苑
02 鄉芳埤段11建號，門牌號碼為寮東路61巷166號（下稱系爭
03 建物），為已登記建物，於95年間，由被告陳群仁因買賣而
04 登記取得，系爭建物坐落於964地號土地，面積559.58平方
05 公尺、966地號土地，面積846.16平方公尺、967地號土地，
06 面積7.59平方公尺及775.73平方公尺，而964地號土地，因
07 前地主指界有誤，致越界建築，為顧及房屋或相當價值之建
08 築物之社會經濟效用，被告謝善、陳群仁願依民法第796條
09 之規定，以相當之價額購買越界部分之土地及因此形成之畸
10 零地。960地號土地、961地號土地、962地號土地、965地號
11 土地、966地號土地、967地號土地、968地號土地、969地號
12 土地、970地號土地、971地號土地、972地號土地、973地號
13 土地、974地號土地、978地號土地均有抵押權擔保設定，抵
14 押權人為第三人台中商業銀行股份有限公司。主張依被告謝
15 善、陳群仁於113年6月18日民事補正（分割方案）狀所提之
16 分割方案，即964地號土地為陳群仁單獨所有，966地號土
17 地、967地號土地為被告謝善單獨所有，其餘變價拍賣，並
18 同意依華聲科技不動產估價師事務所估價報告各共有人相互
19 補償金額明細表為共有人間相互找補之依據等語。並聲明：
20 1.駁回原告之訴。2.訴訟費用由原告負擔。3.如受不利之判
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (五)被告劉光華、劉岳城、劉能謀、劉鴻振、劉麗玉、劉誌諭、
23 劉夢銓、謝雪、劉嘉文、劉秋月、劉鴻珺、劉鴻圖、郭劉麗
24 卿、劉真鳴、劉雅慧、劉玉萍答辯略以：系爭土地原物分
25 割。重新丈量系爭土地，依個別持有比例，重新分割共有
26 物。

27 (六)被告張秀玉、洪麗萍、洪麗玲答辯略以：同意分割。

28 (七)被告劉伯岳、劉偉珉、劉昆昇、鄭素卿、陳劉豔豔、張炳
29 堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭、洪堯和、洪堯陽經
30 本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何
31 聲明或陳述。

01 三、得心證之理由：

02 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
03 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
04 物權，民法第759條定有明文。又分割共有物，性質上為處
05 分行為，依民法第759條規定，共有不動產之共有人中有人
06 死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，固不得分割共有
07 物，惟原告如於本件訴訟中，請求死亡共有人之繼承人辦理
08 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
09 求，不但符合訴訟經濟原則，亦與民法第759條及強制執行
10 法第130條規定之旨趣無違（最高法院69年度台上字第1012
11 號、91年度台上字第832號民事判決參照）。本件原告起訴
12 請求分割系爭土地，原共有人劉元弼、劉靴、洪宗發分別於
13 起訴前死亡，渠等繼承人分別如附表一編號1、10、11「備
14 註」欄所載，惟上開繼承人迄未就系爭土地辦理繼承登記等
15 情，有繼承系統表、被繼承人除戶謄本與繼承人之戶籍謄本
16 等件在卷可稽，因分割共有物係處分行為，原告請求如附表
17 一編號1、10、11「備註」欄所示被告，應就原共有人劉元
18 弼、劉靴、洪宗發所遺系爭土地如附表一編號1、10、11
19 「應有部分比例」欄所載應有部分辦理繼承登記，核屬有
20 據，應予准許。

21 (二)次按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項
22 前段所明定，此項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
23 增進經濟效益。再按共有物之分割，依共有人協議之方法行
24 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
25 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
26 為分配：1.以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
27 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配
28 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以
29 原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
30 各共有人，民法第824條第1項訂有明文。又按裁判分割共有
31 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事

01 人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益
02 等，本於自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、
03 主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判
04 決要旨可供參照）。是法院裁判分割共有物，須斟酌各共有
05 人之利害關係、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效
06 用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當（最高法
07 院90年度台上字第1607號判決意旨參照）。而分割共有物究
08 以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共
09 有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為
10 適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院
11 88年度台上字第600號判決意旨參照）。

12 (三)經查，本件原告主張系爭土地為兩造所共有，應有部分比例
13 如附表一所示，系爭土地並無訂不分割之期限，亦無物之使
14 用目的不能分割之情形，兩造就系爭土地無法協議分割等
15 情，業據其提出系爭土地之土地登記第一類謄本、土地登記
16 第三類謄本、地籍圖謄本、彰化縣地籍異動索引等件為證
17 (見本院卷一第29至77頁、第93至235頁)，亦為到庭或具狀
18 陳述意見之被告等所不爭執，而被告劉伯岳、劉偉珉、劉昆
19 昇、鄭素卿、陳劉豔豔、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳
20 琪、張鳳蘭、洪堯和、洪堯陽未於言詞辯論期日到場陳述意
21 見或提出書狀爭執，以供本院斟酌，堪信原告此部分之主張
22 為真實。本院依職權函詢彰化縣二林地政事務所(下稱二林
23 地政)系爭土地有無不能分割之情事，業據二林地政112年10
24 月31日二地二字第1120006892號函覆略以960地號土地、965
25 地號土地、966地號土地、967地號土地等4筆土地至多皆得
26 以各分割為9筆土地，962地號土地至多得分割為8筆土地，9
27 89地號土地至多得分割為5筆土地、999地號土地至多得分割
28 為2筆單獨1人所有土地，961地號土地、964地號土地、998
29 地號土地並無其他土地分割筆數之限制，系爭土地分割筆數
30 如符合前開規定，其所有權之分配，如經法院判決確定，地
31 政機關自應依法院判決結果辦理登記等語，則依前揭規定，

01 原告訴請本院准予裁判分割系爭土地，誠屬有據，應予准
02 許。原告主張系爭土地應分割如被告謝善、陳群仁於113年6
03 月18日民事補正（分割方案）狀所提之分割方案所示，就96
04 4地號土地分歸被告陳群仁單獨取得。就966地號土地、967
05 地號土地分歸被告謝善單獨取得。就960地號土地、961地號
06 土地、962地號土地、965地號土地、989地號土地、998地號
07 土地、999地號土地等其餘系爭土地均變價拍賣，並所得價
08 金依各共有人之應有部分比例分配。查系爭土地可分為二區
09 塊，一為960地號土地、961地號土地、962號土地、964地號
10 土地、965地號土地、966地號土地、967地號土地所構成之
11 區塊，約略為斜邊向下之直角三角形，北側有被告陳群仁之
12 鐵皮造平房建物，該建物占用964地號土地、966地號土地、
13 967地號土地，作為經營畜牧使用，除此之外尚無其他建
14 物；一為989地號土地、998地號土地、999地號土地所構成
15 之區塊，約略為L型，均供部分被告作為耕作使用，並無任
16 何建物，業經本院會同原告及被告洪良心、陳群仁、二林地
17 政人員到場勘驗屬實，並有勘驗筆錄、現場照片、二林地政
18 土地複丈成果圖等在卷可稽（見本院卷二第267至275頁）。
19 又系爭土地除961地號土地、964地號土地、998地號土地為
20 一般農業區水利用地，無其他分割筆數之限制外，其餘7筆
21 地號土地皆為一般農業區農牧用地，即農業發展條例第3條
22 所稱之耕地，且960地號土地、962地號土地、965地號土
23 地、966地號土地、967地號土地及989地號土地、999地號土
24 地之共有人經繼承、贈與及拍賣等異動，依耕地分割執行要
25 點第10點、第11點之規定，渠等土地之分割應受農業發展條
26 例第16條規定之限制，從而，960地號土地、965地號土地、
27 966地號土地、967地號土地至多皆得各分割為9筆土地；962
28 地號土地至多得分割為8筆土地，989地號土地至多得分割為
29 5筆土地；999地號土地分割後不得為共有，至多得分割為2
30 筆單獨1人所有土地，且每筆面積須達2,500平方公尺即0.25
31 公頃以上，有彰化縣二林地政事務所112年10月31日二地二

01 字第1120006892號函附卷足稽（見本院卷二第125至126
02 頁）。如採被告洪良心之方案即附圖一所示之分割方案，雖
03 系爭土地分割如附圖一所示編號E1部分面積1,639.11平方
04 公尺、編號E2部分面積2,023.65平方公尺、編號J2部分面
05 積35.62平方公尺，均分歸被告謝善單獨取得，無須拆除被
06 告謝善之子即被告陳群仁所有之雞舍建物，惟其餘地號土地
07 因共有人眾多，以原物分割，不僅各共有人難以按其分得部
08 分單獨使用，同時亦將使其餘地號土地細分，無法發揮整體
09 經濟效用，堪認其餘地號土地依共有物性質及使用目的，採
10 原物分割，顯有困難；反觀，如採被告謝善、陳群仁之方
11 案，964地號土地分歸被告陳群仁單獨取得，966地號土地、
12 967地號土地分歸被告謝善單獨取得，其餘地號土地以變價
13 拍賣之方式，除可由公眾或兩造間有意願之人以自由、公開
14 程序競標，亦可使其餘地號土地在自由市場競爭之情形下反
15 應出合理且適當之價值，第三人及各共有人皆可應買整筆土
16 地，經良性公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，
17 對於全體共有人而言，應均屬有利。除未到庭被告外之其餘
18 被告雖於到庭或具狀表示前開意見，惟渠等並未提出任何分
19 割方案，以供本院斟酌，有本院歷次言詞辯論筆錄及渠等所
20 提書狀在卷為憑；被告劉伯岳、劉偉珉、劉昆昇、鄭素卿、
21 陳劉豔豔、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭、洪
22 堯和、洪堯陽未於言詞辯論期日到場，亦未具狀表示意見，
23 有本院送達證書、報到單在卷可證。本院審酌系爭土地為農
24 牧用地、現在使用狀況、經濟利用價值、各共有人之意願等
25 情狀，認依原告主張之分割方案分割，將土地所有權歸於同
26 一人，完整保留土地以利農作，符合土地利用之最大經濟效
27 益，並能達到消滅現行共有狀態之目的，尚屬公允、適當而
28 可採。

29 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求分割系爭土
30 地，為有理由，而系爭土地之分割方法以964地號土地分歸
31 被告陳群仁單獨取得；966地號土地、967地號土地均分歸被

01 告謝善單獨取得；其餘地號土地依民法第824條第2項第2款
02 之規定，將除964地號土地、966地號土地、967地號土地外
03 之其餘地號土地變賣後，由附表一「登記共有人姓名」欄所
04 載之人，按如附表一「應有部分比例」欄所示比例分配價
05 金，較為公平合理，俾利兩造，爰判決如主文第三項、第五
06 項所示。

07 五、次按法院裁判分割共有物，固應斟酌共有物之價格，倘各共
08 有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，
09 其價格不相當者，法院非不得命以金錢補償之，而受分配之
10 不動產價格情形，應以言詞辯論終結時之狀態為其基準（最
11 高法院107年度台上字第32號判決意旨參照）。經查，本件
12 若以被告謝善、陳群仁所提之方法分割，就964地號土地、9
13 66地號土地、967地號土地，各共有人所分得之土地會因臨
14 路及個別土地條件等差異致價值不一，兩造對於分配土地之
15 價值有所爭議，經本院送華聲科技不動產估價師事務所就各
16 共有人分割前後所產生之價值差異為鑑定，該所依據964地
17 號土地、966地號土地、967地號土地之產權狀況、使用分
18 區、臨路條件及使用現況，針對系爭土地從一般因素、不動
19 產市場概況、區域因素、個別因素及最有效使用情況分析，
20 所得鑑定報告之結論應屬公正可採，爰據該所鑑定報告之鑑
21 定結果，判決共有人間應相互找補之金額如主文第四項及附
22 表二所示。

23 六、復按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
24 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
25 質人所分得之部分：(一)權利人同意分割。(二)權利人已參加共
26 有物分割訴訟。(三)權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項
27 但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用民法第881
28 條第1項、第2項或第899條第1項規定。是關於抵押權移存於
29 抵押人所分得部分，祇要符合民法第824條之1第2項但書各
30 款規定，應屬法律規定之法定效果，無庸當事人為任何聲
31 明，縱有聲明，法院亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理

01 由中說明已足。查本件被告謝善將其960地號土地、961地號
02 土地、962地號土地、965地號土地、966地號土地、967地號
03 土地之應有部分設定最高限額抵押權予台中商業銀行股份有
04 限公司；被告陳群仁將其961地號土地之應有部分設定最高
05 限額抵押權予台中商業銀行股份有限公司；被告劉昆昇將其
06 989地號土地之應有部分設定最高限額抵押權予吳例靜，有
07 土地登記第一類謄本在卷可參（見本院卷二第127至180
08 頁），經本院對台中商業銀行股份有限公司、吳例靜告知訴
09 訟，而渠等均未參加本件訴訟，此有本院送達證書在卷可
10 參，揆諸前揭規定，上開抵押權人就960地號土地、961地號
11 土地、962地號土地、965地號土地、989地號土地變價後抵
12 押義務人受分配之價金，依民法第881條第1項、第2項或第8
13 99條第1項之規定行使權利，而台中商業銀行股份有限公司
14 就966地號土地及967地號土地之最高限額抵押權於本件判決
15 確定後，應移存於被告謝善所得部分，附此敘明。

16 七、未按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
17 本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，然被告之應訴乃
18 法律規定所不得不然，且分割共有物之訴，係以請求分割共
19 有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供
20 法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之
21 問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權
22 利所必要，且本件分割結果，共有人均蒙其利，是以本院認
23 本件訴訟費用，應參酌兩造於分割所得之利益之多寡，及兩
24 造就系爭土地各自享有應有部分之比例等一切情事，由兩造
25 依原應有部分比例分擔較為公允，爰判決由兩造按如附表一
26 所示訴訟費用負擔比例負擔訴訟費用。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用
28 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
29 爰不逐一論列，附此敘明。

30 九、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
31 但書。

座落：彰化縣芳苑鄉芳埤段960、961、962、964、965、966、967、989、998、999地號土地												備註	
編號	登記共有人姓名	應有部分比例										訴訟費用分擔比例	
		960地號	961地號	962地號	964地號	965地號	966地號	967地號	989地號	998地號	999地號		
1	劉元弼 (歿)	60分之5	60分之5	60分之5		60分之5	60分之5	60分之5				2.9%	繼承人劉能謀、劉鴻斌、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、郭劉麗卿，尚未辦理繼承登記。應有部分比例由上列繼承人共同共有。訴訟費用由上列繼承人連帶負擔。
2	劉光華	60分之5	60分之5	60分之5		60分之5	60分之5	60分之5				2.9%	
3	劉柏岳	9分之1	9分之1			9分之1	9分之1	9分之1				2.8%	
4	劉善	9分之3		9分之3		9分之3	9分之5	9分之5				12.9%	
5	洪良心	60分之5	120分之5	60分之5		60分之5	60分之5	60分之5				2.8%	
6	劉嘉文	120分之5	120分之5	120分之5		120分之5	120分之5	120分之5				1.5%	
7	劉岳城	120分之5	120分之5	120分之5		120分之5	120分之5	120分之5				1.5%	
8	劉偉珉	9分之1	9分之1	9分之1		9分之1						2.6%	
9	高魁志	9分之1	9分之1	9分之2		9分之1			9分之1	9分之4	9分之1	10.9%	
10	劉軌 (歿)				9分之3							2.7%	繼承人陳劉豔豔、劉秋月、劉能謀、劉鴻斌、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、郭劉麗卿、劉誌諭、劉真鳴、劉夢奎、劉雅慧、謝雪、劉玉萍、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭，尚未辦理繼承登記。應有部分比例由上列繼承人共同共有。訴訟費用由上列繼承人連帶負擔。
11	洪宗發 (歿)				9分之3							2.7%	繼承人張秀玉、洪堯永、洪堯和、洪堯陽、洪麗萍、洪麗玲，尚未辦理繼承登記。應有部分比例由上列繼承人共同共有。訴訟費用由上列繼承人連帶負擔。
12	劉昆昇								27分之6			8.4%	
13	洪源隆								9分之2	9分之2	9分之2	12.8%	
14	洪源								9分之		9分之1	6.1%	

(續上頁)

01

	宗							1				
15	邱桂枝							9分之3	9分之3	9分之3	19.2%	
16	鄭素卿									27分之6	3.8%	
17	陳群仁		9分之3		9分之3						3.5%	

02

03

附表二：各共有人應受補金額配賦表（附註：幣值均為新臺幣）

謝善、陳群仁方案964地號土地各共有人相互補償金額明細表			
受補償人	應補償人	受補償金額	備註
	陳群仁	合計	
劉靴（歿）	764,216	764,216	繼承人陳劉豔豔、劉秋月、劉能謀、劉鴻珺、劉鴻振、劉鴻圖、劉麗玉、郭劉麗卿、劉誌諭、劉真鳴、劉夢銜、劉雅慧、謝雪、劉玉萍、張炳堂、張瑋仁、張燕如、張佳琪、張鳳蘭共同共有受補償金額。
洪宗發（歿）	764,216	764,216	繼承人張秀玉、洪堯永、洪堯和、洪堯陽、洪麗萍、洪麗玲共同共有受補償金額。
應補償金額 合計	1,528,432	1,528,432	
謝善、陳群仁方案966地號土地、967地號土地各共有人相互補償金額明細表			

01

受補償人	應補償人	受補償金額 合計	備註
	謝善		
劉元弼 (歿)	258,530	258,530	繼承人劉能謀、劉鴻 珺、劉鴻振、劉鴻 圖、劉麗玉、郭劉麗 卿公司共有受補償金 額。
劉光華	258,530	258,530	
劉伯岳	344,706	344,706	
洪良心	258,530	258,530	
劉嘉文	129,265	129,265	
劉岳城	129,265	129,265	
應補償金額 合計	1,378,826	1,378,826	

02

土地現況圖：彰化縣二林地政事務所收件日期113年12月15日二
土測字第2717號土地複丈成果圖。

03

04

附圖一（被告洪良心方案）：彰化縣二林地政事務所收件日期11
3年7月16日二土測字第1207號土地複丈成果圖。

05

06

以上正本係照原本作成。

07

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。

08

09

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

10

書記官 楊美芳