

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第354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 許厚生
0000000000000000
訴訟代理人 劉豐綸律師
被 告 許錦地
許添財
許添培
許啟埠
許嘉修
許義成
吳克政
吳克鈺
吳克胤
許永村
許永州
許永樂
0000000000000000
劉旭鎮
許勝雄
許世庭
0000000000000000
鍾玉春
0000000000000000
許肇鱗
許境鱗
許猛祥
0000000000000000
伍許秀娥
0000000000000000
顏呈烜

01 顏呈旭
02 許陳畏
03 兼 上一人
04 訴訟代理人 許正義
05 被 告 傅慧如
06 許錦列

07 0000000000000000

08 許芳慈
09 張麗香
10 張麗華
11 張嘉芳
12 張慧怡
13 張姿儀
14 張皇貴
15 張益隆

16 0000000000000000

17 送達處所：臺中市○區○○路0段0000號0
18 -00樓

19 劉旭原
20 受 告知人 彰化縣埤頭鄉農會

21 0000000000000000

22 法定代理人 王宋民
23 受 告知人 臺灣土地銀行股份有限公司

24 0000000000000000

25 法定代理人 何英明

26 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月13日言
27 詞辯論終結，判決如下：

28 主 文

29 一、被告張麗香、張麗華、張嘉芳、張慧怡、張姿儀、張皇貴、
30 張益隆應就被繼承人張正二所遺坐落彰化縣○○鄉○○段00
31 0地號土地應有部分600/16554辦理繼承登記。

01 二、附表一「587地號」欄所示共有人共有坐落彰化縣○○鄉○
02 ○段000地號土地，分割如附圖一及附表二所示，共有人之
03 間並按附表四所示金額相互找補。

04 三、附表一「597地號」欄所示共有人共有坐落彰化縣○○鄉○
05 ○段000地號土地，分割如附圖一及附表三所示，共有人之
06 間並按附表五所示金額相互找補。

07 四、訴訟費用由兩造按附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
08 負擔。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 本件除被告許錦地、許添財、許添培、許啟埠、傅慧如、張
12 益隆以外之被告經合法通知均未於言詞辯論期日到場，核無
13 民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告聲請，由其一
14 造辯論而為判決。

15 貳、實體方面：

16 一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○○○○○段000○000地號
17 土地（合稱系爭土地，同段土地逕稱地號）共有人及應有部
18 分比例如附表一所示。系爭土地無不能分割原因，而兩造無
19 法協議決定分割方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2
20 項規定，請求分別分割系爭土地。又587地號土地登記名義
21 人張正二已死亡，惟其繼承人尚未辦理繼承登記，爰併請求
22 其繼承人辦理繼承登記等語。並聲明：(一)如主文第1項所
23 示。(二)587地號土地分割如附圖一及附表二所示，共有人之
24 間並按附表四所示金額之半數相互找補。(三)如主文第3項所
25 示。

26 二、被告方面：

27 (一)許錦地、許添財、許添培、許啟埠、傅慧如、張益隆答辯略
28 以：同意分割，同意原告方案，亦同意587地號土地按附表
29 四所示金額半數找補等語。

30 (二)被告許陳畏、許正義未於言詞辯論期日到場，據其先前到場
31 陳述略以：伊希望應將598、597地號土地一起合併分割，如

01 果沒有達成這個條件，就不同意分割。另原告方案讓伊受分
02 配坵塊沒有路，故不同意原告方案等語。

03 (三)被告許嘉修未於言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述略
04 以：同意分割，同意原告方案，亦同意587地號土地按附表
05 四所示金額半數找補等語。

06 (四)被告許永村未於言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述略
07 以：597地號土地南側有集水溝，然該水溝未流經伊受分配
08 土地，原告應該處理這個問題，否則不同意分割等語。

09 (五)被告許勝雄、許世庭、鍾玉春未於言詞辯論期日到場，據其
10 先前到場或所提書狀陳述略以：不同意分割，因伊受分配的
11 土地面積小於應有部分面積，原告要鑑價找補，但伊要地不
12 要錢。另伊不同意維持共有等語。

13 (六)被告許永州未於言詞辯論期日到場，據其先前到場陳述略
14 以：不同意原告方案，因原告方案沒有解決排水問題，解決
15 排水問題才能分割等語。

16 (七)其餘被告未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出書狀
17 作何聲明及陳述。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
20 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
21 物權，民法第759條定有明文。查張正二為587地號土地共有
22 人，於本件訴訟繫屬前死亡，被告張麗香、張麗華、張嘉
23 芳、張慧怡、張姿儀、張皇貴、張益隆（下稱張麗香等7
24 人）為其繼承人，迄未就張正二所遺587地號土地應有部分
25 辦理繼承登記等情，有土地查詢資料、繼承系統表、戶籍謄
26 本、家事事件公告查詢結果可稽。從而，原告請求分割系爭
27 土地，併請求張麗香等7人就張正二所遺587地號土地應有部
28 分600/16554辦理繼承登記，應予准許。

29 (二)次按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
30 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
31 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。又分割之方法

01 不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒
02 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配，民法第
03 824條第2項亦定有明文。查系爭土地為特定農業區農牧用
04 地，共有人及應有部分比例如附表一所示，587地號土地可
05 分割為15筆；597地號土地可分割為24筆，又系爭土地查無
06 套繪管制資料，復無其他不能分割之情形，兩造亦無不能分
07 割之約定，惟不能以協議定分割方法等情，有土地登記查詢
08 資料（卷二第31-43頁）、彰化縣埤頭鄉公所民國112年4月2
09 0日函（卷一第209-211頁）、彰化縣北斗地政事務所112年1
10 2月5日函（卷一第345-348頁）可憑，故原告請求分割系爭
11 土地，自無不合，應予准許。部分被告雖以集水溝問題未解
12 決等為由不同意分割，惟此並非物之使用目的或法律限制不
13 得分割之情形，自非可採。

14 (三)又按共有物分割之訴為形成訴訟，法院定分割方法不受當事
15 人聲明之拘束，而應綜合考量公平性、應有部分比例與實際
16 使用是否相當、共有物之客觀情狀、共有物之性質、共有物
17 之價格與經濟價值、共有人利益、各共有人主觀因素與使用
18 現狀、共有人之利害關係等因素為之，另每宗耕地分割後每
19 人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但農業發展條例89
20 年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，該條
21 例第16條第1項第4款定有明文。經查：

22 1.系爭土地為相鄰土地，587地號土地略呈東西走向之不規則
23 形狀，除北側臨稻香路、西側臨無名巷道，可通行至稻香路
24 外，無其他聯外方式，597地號土地略呈不規則矩形，四面
25 均未臨路，距離最近之道路為西南方向之無名巷道（可通往
26 稻香路）及東向599、600地號土地上私設道路（可通往平原
27 路）。又系爭土地現況如附圖二所示，編號A為農田（種植
28 水稻），編號A1為一層磚造鐵皮建物，其東側另有一層磚造
29 建物（已傾頹），編號A1西側為菜園，現由許錦地、許添
30 財、許添培、許啟埠、許嘉修占有使用；編號B為原告占有
31 使用之農田（種植水稻）；編號C、C1、D為傅慧如占有使用

01 之農田（種植水稻）；編號E為被告劉旭鎮占有使用之農田
02 （種植水稻）；編號F為被告吳克政、吳克鈺、吳克胤占有
03 使用之農田（休耕）；編號G為劉旭鎮占有使用之雜木林；
04 編號H為原告占有使用之農田（種植水稻）；編號I為許永村
05 占有使用之網室；編號J、K、L為農田（種植水稻），現占
06 有使用人不詳等情，有勘驗筆錄、現場略圖、現場照片（卷
07 一第255-267頁）可證，且未為兩造所爭，堪信屬實。

08 2.次查，原告方案大致按照各共有人耕種及使用現況分割，且
09 系爭土地各別分割後各筆土地地形尚屬方正，利於分割後各
10 土地共有人之經濟利用，核屬妥適之分割方案。許陳畏、許
11 正義雖稱597、598地號土地應合併分割，原告方案使伊受分
12 配坵塊沒有路等語，然598地號土地並非本件分割標的，自
13 無從與597地號土地合併分割，且597地號土地原本即無鄰
14 路，業如前述，故分割後亦無從使未鄰路土地變成鄰路。許
15 勝雄、許世庭、鍾玉春雖稱原告方案使渠等分得土地小於應
16 有部分面積，且渠等亦不願維持共有等語。然597地號土地
17 於89年1月4日前原由訴外人許永忠等人維持共有，嗣許永忠
18 於101年3月3日將部分應有部分移轉許勝雄、許世庭，許永
19 忠死亡後，所遺應有部分復於106年7月12日分割繼承由鍾玉
20 春取得等情，有597地號土地異動索引（卷一第508-518頁）
21 可按，是許勝雄、許世庭、鍾玉春係農業發展條例89年1月4
22 日修正施行後所形成之共有關係，依農業發展條例第16條第
23 1項規定，自不得再予以分割，且彰化縣北斗地政事務所112
24 年12月5日函（卷一第345-348頁）亦同此認定，故上開3人
25 應維持共有，應堪認定。另本件為使土地地形方正以利經濟
26 利用，即不再將597地號土地應依應有部分面積分割列入考
27 量，惟應相互找補以示公允。是上開被告所辯，均非可採。
28 從而，本院審酌系爭土地經濟效用及共有人之整體利益等一
29 切情狀，認系爭土地均採原告方案分割，較為適當公平。

30 (四)第按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
31 應有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定

01 有明文。查系爭土地經分割後，共有人取得之土地位置各有
02 不同，且應有部分面積與受分配面積未盡相符，其價值自有
03 差異，應互為找補。經本院將原告方案囑託宏大不動產估價
04 師聯合事務所鑑定兩造分得土地位置，以目前市價情形，其
05 各自價值及各應找補金額多少？經該所以113宏估務字第C00
06 000000號不動產估價報告書（下稱系爭鑑定報告）回覆如附
07 表四、五所示。本院審酌系爭鑑定報告已詳述雖採用比較法
08 及收益法推算較為精準，然因收益案例稀少難尋，且總收入
09 差距過大，故本件僅採用比較法推估。並斟酌經濟面、市場
10 面、政策面，分析不動產市場概況及價格水準、近鄰地區土
11 地、建物利用情形、公共設施及交通運輸概況（系爭鑑定報
12 告第34、16-29頁），鑑定系爭土地各區位之價值作成鑑定
13 報告，並說明兩造分割後所取得土地價值及互為找補金額，
14 核屬客觀可採。原告雖主張鑑定人採酌部分比較標的，其價
15 格日期為112年11月8日、113年7月30日，而彼時正逢房地突
16 然上漲，中央銀行甚至於113年9月19日推出第七波選擇性信
17 用管制，故上開交易價格僅係短暫上升；又實價登錄僅少數
18 幾筆交易，不能當然評價其他土地有差不多之價值，又系爭
19 土地現況種植農作，雖臨路寬度不同，但對耕種而言，影響
20 不大，價差也不大，認587地號土地找補金額應為附表四之
21 半數等語。惟查，上開鑑價結果已詳載其擇定估價方法及比
22 較標的之理由，其所採取鑑定方法尚無明顯瑕疵可指，且原
23 告上開主張並無舉證以實其說，又無法取得587地號土地全
24 體共有人同意，自難採認。

25 四、另按應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影
26 響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於
27 抵押人所分得部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。
28 查訴外人許水塗、許錦地前分別將587地號土地應有部分設
29 定抵押權予受告知人彰化縣埤頭鄉農會，訴外人許順後將59
30 7地號土地應有部分設定予受告知人臺灣土地銀行股份有限
31 公司一節，有土地查詢資料（卷二第34-35、42-43頁）可

01 按，經本院告知訴訟（卷一第205頁）後，受告知人均未參
02 加訴訟，揆諸上開規定，該等抵押權於本判決確定後，應分
03 別移存於取得許水塗、許順後應有部分之共有人、許錦地所
04 分得土地，併此敘明。

05 五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
07 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。查分割共有物之訴乃形成訴訟，法院不受當事人聲明之
09 拘束，爰審酌兩造因分割所得利益，認由一造負擔全部訴訟
10 費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分比例分擔，方屬
11 公允，爰諭知訴訟費用負擔如主文第4項所示。

12 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據，經本院審酌
13 後，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
16 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁
17 法官 范馨元
18 法官 張亦忱

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
24 書記官 黃明慧

25 附表一

編號	共有人	應有部分比例		訴訟費用 負擔比例
		587地號	597地號	
1	許厚生	316/16554	1/20	3%
2	許錦地	1/12	5/10820	6%
3	許添財	1/12	5/10820	6%

4	許添培	1/12	5/10820	6%
5	許啟埠	1/24	5/21640	3%
6	許嘉修	1/24	5/21640	3%
7	許義成		20/10820	0%
8	吳克政		325/6492	2%
9	吳克鈺		325/6492	2%
10	吳克胤		325/6492	2%
11	許永村		1/24	1%
12	許永州		1/24	1%
13	許永樂		1/24	1%
14	劉旭鎮		1020/10820	3%
15	許勝雄		1/24	1%
16	許世庭		1/24	1%
17	鍾玉春		1/24	1%
18	許肇鱗	158/16554	1/40	2%
19	許境鱗	158/16554	1/40	2%
20	許猛祥	316/16554	1/20	3%
21	伍許秀娥	316/16554	1/20	3%
22	顏呈烜	158/16554	1/40	2%
23	顏呈旭	158/16554	1/40	2%
24	許陳畏		1/8	4%
25	許正義		1/8	4%
26	傅慧如	5218/16554		22%

(續上頁)

01

27	傅慧如		公司共有 20/10820	連帶負擔 0%
28	許錦列			
29	許芳慈			
30	張麗香	公司共有 600/16554		連帶負擔 2%
31	張麗華			
32	張嘉芳			
33	張慧怡			
34	張姿儀			
35	張皇貴			
36	張益隆			
37	劉旭原	3638/16554		12%
備註：張麗香、張麗華、張嘉芳、張慧怡、張姿儀、張皇貴、張益隆為登記共有人張正二之全體繼承人。				

02

附表二 (587地號土地分割方案)

03

受分配人	附圖一 (587地號土地)		
	編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例
劉旭原	A	3,140.63	1/1
張麗香 張麗華 張嘉芳 張慧怡 張姿儀 張皇貴 張益隆	B	517.97	公司共有1/1
傅慧如	C	4,727.12	1/1

(續上頁)

01

許厚生	D	1,364	1/5
許肇麟			1/10
許境麟			1/10
許猛祥			1/5
伍許秀娥			1/5
顏呈烜			1/10
顏呈旭			1/10
許錦地	E	2,295.86	1/4
許添財			1/4
許添培			1/4
許啟埠			1/8
許嘉修			1/8
許添財	F	561.31	1/1
許錦地	G	561.31	1/1
許啟埠	H	561.31	1/2
許嘉修			1/2
許添培	I	561.31	1/1

02

附表三 (597地號土地分割方案)

03

受分配人	附圖一 (597地號土地)		
	編號	面積 (平方公尺)	應有部分比例
吳克政	甲	1,525.77	1/3
吳克鈺			1/3
吳克胤			1/3
劉旭鎮	乙	957.71	1/1
許厚生	丙	2,539.80	1/5

(續上頁)

01

許肇鱗			1/10
許境鱗			1/10
許猛祥			1/5
伍許秀娥			1/5
顏呈烜			1/10
顏呈旭			1/10
許永村	丁	1,326.24	1/3
許永州			1/3
許永樂			1/3
許正義	戊	1,269.90	1/1
許陳畏	己	1,269.90	1/1
許勝雄	庚	1,269.90	1/3
許世庭			1/3
鍾玉春			1/3

02

03

附表四 (587地號土地找補配賦表，單位：新臺幣/元)

受補償人	劉旭原	張麗香 張麗華 張嘉芳 張慧怡 張姿儀 張皇貴 張益隆	合計
應補償人			
傅慧如	424,845	58,138	482,983
許厚生	119,823	16,397	136,220
許肇鱗	59,911	8,199	68,110
許境鱗	59,911	8,199	68,110
許猛祥	119,823	16,397	136,220

(續上頁)

01

伍許秀娥	119,823	16,397	136,220
顏呈烜	59,911	8,199	68,110
顏呈旭	59,911	8,199	68,110
許錦地	298,276	40,818	339,094
許添財	298,276	40,818	339,094
許添培	298,276	40,818	339,094
許啟埠	156,605	21,431	178,036
許嘉修	156,605	21,431	178,036
合計	2,231,996	305,441	2,537,437
備註：張麗香、張麗華、張嘉芳、張慧怡、張姿儀、張皇貴、張益隆為公司共有。			

02

附表五 (597地號土地找補配賦表，單位：新臺幣/元)

03

受補償人	許厚生	許肇麟	許境麟	許猛祥	伍許秀娥	顏呈烜	顏呈旭	許陳畏	許錦地	許添財	許添培	許啟埠	許嘉修	許義成	傅慧如 許錦列 許芳慈	合計
應補償人																
吳克政	294	147	147	294	294	147	147	732	298	298	298	149	149	1,191	1,191	5,776
吳克鈺	294	147	147	294	294	147	147	732	298	298	298	149	149	1,191	1,191	5,776
吳克胤	294	147	147	294	294	147	147	732	298	298	298	149	149	1,191	1,191	5,776
劉旭鎮	552	276	276	552	552	276	276	1,384	561	561	561	280	280	2,242	2,242	10,871
許永村	2,236	1,118	1,118	2,236	2,236	1,118	1,118	5,593	2,269	2,269	2,269	1,134	1,134	9,075	9,075	43,998
許永州	2,236	1,118	1,118	2,236	2,236	1,118	1,118	5,593	2,269	2,269	2,269	1,134	1,134	9,075	9,075	43,998
許永樂	2,236	1,118	1,118	2,236	2,236	1,118	1,118	5,593	2,269	2,269	2,269	1,134	1,134	9,075	9,075	43,998
許正義	731	366	366	731	731	366	366	1,832	740	740	740	372	372	2,973	2,973	14,399
許勝雄	244	122	122	244	244	122	122	608	248	248	248	124	124	990	990	4,800
許世庭	244	122	122	244	244	122	122	608	248	248	248	124	124	990	990	4,800
鍾玉春	244	122	122	244	244	122	122	608	248	248	248	124	124	990	990	4,800
合計	9,605	4,803	4,803	9,605	9,605	4,803	4,803	24,015	9,746	9,746	9,746	4,873	4,873	38,983	38,983	188,992
備註：傅慧如、許錦列、許芳慈為公司共有。																