

原告 魏金葉

訴訟代理人 黃柏彰律師

被告① 林振豐

② 林金能(林登河之承受訴訟人)

上二人共同

訴訟代理人 張家豪律師

被告③ 洪國偉(洪文和之承受訴訟人)

④ 洪榮爽

⑤ 林文興

上一人

訴訟代理人 林芷煊

被告⑥ 陳春輝(陳見福之繼承人)

⑦ 林茗蘭

上一人

訴訟代理人 林獻順

被告⑧ 葉花枝

受告知人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

受告知人 彰化縣二林鎮農會

法定代理人 邱士平

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月22日
言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 一、被告洪國偉應就其被繼承人洪文和所遺坐落彰化縣○○鄉○
03 ○段0000地號土地之應有部分34700分之1455，辦理繼承登
04 記。

05 二、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地，應予分割
06 如附圖三即彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年8月8
07 日第1597號土地複丈成果圖（被告林振豐方案）所示，並按
08 圖內編號、擬分配人等分配表分配（其中編號B分配人洪文
09 和更正為洪國偉；編號C分配人更正為林金能；編號E分配人
10 更正為陳春輝；編號I部分，由全體共有人按原應有部分比
11 例維持共有）。

12 三、兩造應依附表二各共有人應受補償金額配賦表所示金額互為
13 找補。

14 四、訴訟費用由兩造按附表一「應有部分」欄所示比例負擔。

15 事實及理由

16 甲、程序方面：

17 壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
18 基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追
19 加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第
20 255條第1項第2款、第5款定有明文。次按當事人死亡者，訴
21 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
22 人承受其訴訟以前當然停止；第168條至172條及前條所定之
23 承受訴訟人，於得為承受者，應即為承受之聲明，他造當事
24 人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別
25 定有明文。本件分割共有物事件對於共有人全體須合一確
26 定，經查：

27 一、登記共有人即被告陳見福於起訴前之民國112年3月7日死
28 亡，且於112年6月16日由陳春輝分割繼承登記取得，有陳見
29 福之除戶謄本、土地登記謄本在卷可參（本院卷第65、183
30 頁）。原告於112年8月16日具狀撤回對陳見福之訴訟，並追
31 加陳春輝為被告（本院卷第173-175頁），並無不合。

01 二、被告林登河於訴訟繫屬中之112年8月18日死亡，且其應有部分
02 分於112年9月22日由林金能分割繼承登記取得，有林登河之
03 除戶謄本、土地登記謄本在卷可參（本院卷第233、243
04 頁）。林金能具狀聲明承受訴訟（本院卷第235頁），並無不
05 合。

06 三、被告洪早於訴訟繫屬中之113年2月1日將其應有部分贈與被
07 告林金能，並辦妥移轉登記。原告撤回對洪早之訴訟（本院
08 卷第408頁），並無不合。

09 四、被告洪文和於訴訟繫屬中之113年9月19日死亡，繼承人僅洪
10 國偉一人，洪國偉聲明承受訴訟（本院卷第467頁）。原告
11 並追加聲明由洪國偉就被繼承人洪文和所遺部分辦理繼承登
12 記（本院卷第468頁），亦無不合。

13 貳、按應有部分有抵押權，其權利不因共有物之分割而受影響。
14 但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得
15 之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分
16 割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。民法第82
17 4之1條第2項定有明文。查彰化縣○○鄉○○段0000地號土
18 地（下稱系爭土地）部分共有人將其應有部分，設定抵押權
19 予合作金庫商業銀行股份有限公司、彰化縣二林鎮農會，有
20 系爭土地登記謄本附卷足憑（本院卷第29頁），原告聲請對
21 抵押權人告知訴訟（本院卷第115頁），合作金庫商業銀行
22 股份有限公司、彰化縣二林鎮農會未參加訴訟，上開抵押權
23 自應依上開規定處理。

24 參、本件被告洪榮爽、葉花枝均受合法通知，未於最後言詞辯論
25 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
26 告聲請，由其一造辯論而為判決。

27 乙、實體方面：

28 壹、原告主張：

29 一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（面積3,47
30 00.13平方公尺，一般農業區、農牧用地，即系爭土地），
31 應有部分詳如附表一所示。兩造間就系爭土地並無法令禁止

01 分割或因物之使用目的而有不能分割之情事，且兩造亦未訂
02 立不分割協議或期限，因兩造不能達成協議分割，爰依民法
03 第823條第1項規定提起本訴訟請求分割共有物。關於分割方
04 法，原告主張依附圖二即彰化縣二林地政事務所收件日期文
05 號113年2月20日第318號土地複丈成果圖（下稱原告方案）
06 所示方法分割，並依華聲科技不動產估價師事務所（下稱華
07 聲估價師事務所）鑑定報告互為找補等語。

08 二、並聲明：

09 (一)、被告洪國偉應就其被繼承人洪文和所遺彰化縣○○鄉○○段
10 0000地號土地之應有部分辦理繼承登記。

11 (二)、兩造共有系爭土地請准依原告主張之方法分割。

12 (三)、訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

13 貳、被告答辯：

14 一、林振豐：請求依彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年8
15 月8日第1597號土地複丈成果圖（下稱林振豐方案）所示方
16 案分割，並依華聲估價師事務所鑑定報告互為找補。

17 二、林金能：同林振豐所述。

18 三、林文興：請求依彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年9
19 月1日第1738號土地複丈成果圖（下稱林文興方案）所示方
20 案分割。

21 四、陳春輝：同意依原告方案分割。

22 五、林茗蘭：同意依原告方案分割。

23 六、葉花枝未於言詞辯論期日到場，前以書狀表示：同意依原告
24 方案分割。

25 七、洪國偉：對於分割方案均無意見。

26 八、被告洪榮爽未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
27 或陳述。

28 參、本院之判斷：

29 一、按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第823條第1項前
30 段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與
31 增進經濟效益。又按共有物之分割，依共有人協議之方法行

01 之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效
02 完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命
03 為分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
04 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物
05 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
06 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
07 配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
08 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為
09 分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一
10 部分仍維持共有。民法第824條第1至4項亦定有明文。查系
11 爭土地為兩造共有，共有人應有部分詳如附表一所示，且系
12 爭土地為一般農業區、農牧用地，有地籍圖謄本、土地登記
13 謄本等件附卷可憑（本院卷第121、179-185頁）；又系爭土
14 地，並無不能分割之情形，兩造亦無不能分割之約定，復不
15 能以協議定分割之方法，均為兩造所是認，則原告請求法院
16 判決分割，自無不合，應予准許。

17 二、按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
18 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
19 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
20 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
21 年度台上字第1797號民事裁判意旨參照）；又按共有物分割
22 應審酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人
23 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
24 盤之考量，以求得最合理之分割方法。經查：

25 (一)、系爭土地北側及東側均有農路，無路名，其上並有一雞舍，
26 為林金能所有並佔有使用，有原告提供之示意圖在卷可稽
27 （本院卷第107頁），且經本院囑託彰化縣二林地政事務所
28 會同兩造到場履勘測量，有本院勘驗筆錄、現場照片及附圖
29 一即現況圖（本院卷第125-133、139頁）附卷可參，兩造對
30 此亦不爭執，自屬真實。

31 (二)、系爭土地上現有部分建物仍供部分共有人使用，業據前述，

01 又系爭土地原物分割並非顯有困難，且原告與被告林振豐、
02 林文興主張之方案，均屬原物分割方案，是應採原物分割為
03 適宜。有關分割方法，本院酌以：系爭土地使用分區、使用
04 地類別編定為一般農業區之農牧用地（本院卷第361頁），
05 屬農業發展條例之耕地，分割應符合農業發展條例與耕地分
06 割執行要點等規定。而本案之分割方法，經彰化縣二林地政
07 事務所函本件分割方案如經法院判決確定，得為登記等語，
08 有彰化縣二林地政事務所函在卷可參（本院卷第291、295、
09 375頁）。查各方案所規劃之坵塊大致相同，且東側均有規
10 劃道路，最大差異在於南側土地之規劃及是否設置西側道路
11 置。考量系爭土地為農牧用地，道路主要係供農用機具通行
12 之用，東側之道路寬度2.5公尺至4公尺間，應已足供農耕機
13 具、小型貨車通行，且規劃道路寬度越大，將減少共有人分
14 割後可分配所有並使用收益之面積。林振豐方案僅就東側規
15 劃3.5米道路，應以足供農耕使用，而原告方案東側規劃5米
16 道路、林文興方案東側規劃路寬6米道路，相較於林振豐分
17 案，原告方案、林文興方案規劃道路寬度較寬，顯然減少共
18 有人日後可分配使用收益之面積，已難認是對共有人有利之
19 分割方法。又原告方案、林文興方案之西側，均規劃道路由
20 全體共有人維持共有，然部分共有人並無須自該道路對外通
21 行，該分割方法對於無須通行該處之共有人仍須分擔此部分
22 道路面積，對未使用西側道路對外通行之共有人顯不公平，
23 雖原告稱依原告方案分割，就編號J部分（道路）願由魏金
24 葉、陳春輝、林茗蘭分擔，然原告並未提出修正後之分割方
25 案，自無足採。再查，林文興方案，共有人受分配之面積與
26 應有部分面積有增減情形（本院卷第455-457頁），且共有
27 人臨路之面積均不相等，應有價值差異，然林文興並未聲請
28 鑑價找補，對共有人而言亦難認符合公平合理。故本院考量
29 原告方案、林文興方案有上開缺失而無可採，而依林振豐方
30 案分割，亦無不能登記情事，且林振豐就其主張方案亦主張
31 就分配土地之價值差異，依本院囑託之華聲估價師事務所估

01 價報告互相找補，應係目前相對完整且最符合共有人利益之
02 分割方案。是本院斟酌上情及兩造使用土地現狀、系爭房地
03 之經濟效益，並兼顧兩造之最佳利益及公平原則，應認系爭
04 土地應採林振豐方案分割為屬合理可採。爰判決如主文第一
05 項所示。

06 (三)、又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受
07 分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故
08 以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以
09 其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金
10 額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準，而共有物原物分
11 割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之
12 共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其
13 補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該
14 短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共
15 有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院77年度台上字第65
16 號、95年度台上字第2249號民事裁判意旨參照）。查系爭土
17 地經分割，兩造分別取得之土地，臨路情況及位置各有不
18 同，其價值自有差異，且分配取得之面積與原應有部分面積
19 並非全然等同，自應互為找補。經本院將被告林振豐方案，
20 囑託華聲不動產估價師事務所鑑定各共有人分得土地位置，
21 以目前市價情形，其各自價值及各應找補金額多少？經該所
22 以113年4月3日華估字第83301號函覆並檢送估價報告書在卷
23 可稽（本院卷第357頁）。本院酌以上開估價報告書乃該事
24 務所，依不動產估價技術規則，運用比較法（83301號估價
25 報告書第17頁），派員實地訪查交易、收益及成本資訊，調
26 查鄰近地價，並根據當地里鄰環境、交通情況、公共設施、
27 使用現況、經濟發展及房地產交易現況等因素，而推定系爭
28 土地各區位之價值作成鑑定報告（詳見估價報告書），並說
29 明兩造分割後所取得土地價值及互為找補金額，核屬客觀可
30 採。因本件應採林振豐方案分割，已見前述，爰審酌上開鑑
31 定意見，認兩造應按附表二各共有人應受補償金額配賦表互

01 為金錢找補。爰判決如主文第二項所示。

02 三、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
03 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
04 訴之當事人負擔其一部。民事訴訟法第80條之1定有明文。

05 查分割共有物之訴，係合兩造之必要共同訴訟，原、被告之
06 間本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴
07 實因訴訟性質所不得不然，且被告就分割方法之爭執，乃為
08 伸張或防衛其權利所必要，是以本院認由一造負擔全部訴訟
09 費用，顯失公平，應由兩造各按其應有部分之比例分擔，方
10 屬公允，爰諭知訴訟費用之負擔如主文第三項所示。

11 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，經本院
12 審酌後，均與本案之判斷不生影響，自勿庸一一審酌論列，
13 併此敘明。

14 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

16 民事第三庭 法官 洪堯讚

17 一、上為正本係照原本作成。

18 二、如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀
19 (須按他造當事人之人數附繕本)，如委任律師提起上訴
20 者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 三、提起上訴，應以上訴狀表明(一)對於第一審判決不服之程度，
22 及應如何廢棄或變更之聲明，(二)上訴理由(民事訴訟法第44
23 1條第1項第3款、第4款)，提出於第一審法院。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

25 書記官 李盈菽

26 附表一：共有人應有部分比例

27

編 號	登記共有人 (目前)	應 有 部 分	備 註 (所有權異動、承受訴訟、 承當訴訟等情形)
1	林文興	34700分之1698	
2	林振豐	34700分之3152	

(續上頁)

01

3	洪榮爽	34700分之1455	
4	洪文和(歿)	34700分之1455	一、由洪國偉承受訴訟(本院卷第467頁) 二、由洪國偉負擔此部分訴訟費用
5	葉花枝	34700分之1649	
6	林茗蘭	34700分之7323	
7	魏金葉	34700分之6062	
8	陳春輝	34700分之6573	分割繼承自陳見福(本院卷第183頁)
9	林金能	34700分之5333	一、分割繼承自林登河34700分之1940(本院卷第243頁) 二、受讓自洪早34700分之3393(本院卷第359-367頁)

02 附表二：各共有人應受補償金額配賦表

03 【林振豐方案】

04

應補償人 受補償人	林振豐 (+17,913元)	洪文和 (+40,576元)	洪榮爽 (+40,576元)	林金能 (+92,108元)	合計
魏金葉 (-29,923元)	2,804元	6,351元	6,351元	14,417元	29,923元
陳春輝 (-108,586元)	10,175元	23,047元	23,047元	52,317元	108,586元
林文興 (-8,377元)	785元	1,778元	1,778元	4,036元	8,377元
林茗蘭 (-36,144元)	3,387元	7,671元	7,671元	17,415元	36,144元
葉花枝 (-8,143元)	762元	1,729元	1,729元	3,923元	8,143元
合計	17,913元	40,576元	40,576元	92,108元	191,173元
備註：					
1. "+"表示分配土地價值大於持分土地價值，應付補償金額。					
2. "-"表示分配土地價值小於持分土地價值，應受補償金額。					

01 附圖一（現況圖）：彰化縣二林地政事務所收件日期文號112年4
02 月26日第829號土地複丈成果圖（現況測量）。

03 附圖二（原告方案）：彰化縣二林地政事務所收件日期文號113
04 年2月20日第318號土地複丈成果圖（其中編號B分配人洪文和更
05 正為洪國偉；編號C部分分配人更正為林金能；編號E部分分配人
06 更正為陳春輝）。

07 附圖三（被告林振豐方案）：彰化縣二林地政事務所收件日期文
08 號112年8月8日第1597號土地複丈成果圖（其中編號B分配人洪文
09 和更正為洪國偉；編號C分配人更正為林金能；編號E分配人更正
10 為陳春輝；編號I部分，由全體共有人按原應有部分比例維持共
11 有）。

12 附圖四（被告林文興方案）：彰化縣二林地政事務所收件日期文
13 號112年9月1日第1738號土地複丈成果圖。（其中編號甲分配人
14 更正為洪國偉、洪榮爽，各1/2；編號乙分配人更正為林振豐；
15 編號丙分配人更正為林金能；編號戊分配人更正為陳春輝；編號
16 A、B部分，由全體共有人按原應有部分比例維持共有）