

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第428號

原告 侯銘超

訴訟代理人 湯光民律師

複代理人 陳亭方律師

被告 侯瑞恩

侯瑞慶

0000000000000000

侯漢昌

黃麗珈

上一人

訴訟代理人 柯乃綺

被告 侯志欽

0000000000000000

侯凱文

侯榮郎

侯博允即侯榮裕

0000000000000000

0000000000000000

侯啓宗

侯信安

0000000000000000

侯坤男

侯樹林

0000000000000000

上一人

訴訟代理人 侯宜諮律師

被告 侯樹城

侯尚澤即侯聖麒

0000000000000000

侯凱倫

0000000000000000

上 一 人

訴訟代理人 侯登和

被 告 侯致聖

訴訟代理人 黃秀惠

被 告 侯明賜

侯瑞容

林素香

侯承昀

0000000000000000

侯岱廷

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所共有坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號、使用地類別為乙種建築用地、面積2,979平方公尺土地，與同段147-2地號、使用地類別為乙種建築用地、面積1,181平方公尺土地，應合併分割如嘉義縣朴子地政事務所民國113年10月17日發給之土地複丈成果圖即附圖四所示；附表三所示應補償人應按附表三所示金額分別補償各受補償人。

訴訟費用由兩造按原權利範圍即應有部分之比例負擔。

事實及理由

甲、程序方面

壹、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；前項規定，於訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，言詞辯論期日，共同訴訟人中一人到場時，亦適用之，民事訴訟法第385條第1項前段、第2項定有明文。查除被告黃麗珈、侯啓宗、侯樹城、侯凱倫、侯致聖、侯明賜外，其餘被告均經合法通知，而未於言詞辯論期日到場，有本院言詞辯論筆錄、報到單、送達證書、戶籍謄本等在卷可證；且核無民事訴訟法第386條各

01 款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

02 貳、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，
03 於訴訟無影響；但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承
04 當訴訟。前項但書情形，僅他造不同意者，移轉之當事人或
05 第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第
06 254條第1、2項分別著有規定。而前開所稱第三人即受讓人
07 ，且非以訴訟外之第三人為限，縱訴訟中之共同原告或共同
08 被告之一，亦為前開所稱第三人；至移轉之當事人即指讓與
09 人。而前開於訴訟無影響，乃指原當事人得續行訴訟。查被
10 告侯瑞恩於本件訴訟繫屬中將其所有後述2筆土地之權利範
11 圍，於民國113年5月9日以贈與為原因，分別移轉登記予被
12 告侯尚澤、侯承昀、侯岱廷及訴外人侯帝林等，並於113年5
13 月23日移轉登記完畢，有原告所提土地登記第三類謄本、嘉
14 義縣地籍異動索引在卷可證（見本院卷二第177至211頁），
15 自堪信為真實。則依前開說明，被告侯瑞恩於訴訟繫屬中為
16 訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人即被告侯尚澤、侯承
17 昀、侯岱廷及訴外人侯帝林然前開第三人（受讓人）經通知
18 後均未聲請代當事人承當訴訟，則訴訟繫屬中為訴訟標的之
19 法律關係雖移轉於第三人，於訴訟無影響，亦即原當事人得
20 續行訴訟，本件自仍得以原當事人進行訴訟，合先敘明。

21 乙、實體方面

22 壹、原告主張：

23 一、坐落嘉義縣○○鄉○○○段00000地號、使用地類別為乙種
24 建築用地、面積2,979平方公尺土地，與同段147-2地號、使
25 用地類別為乙種建築用地、面積1,181平方公尺土地（下稱
26 系爭土地），為附表一、二所示當事人即兩造所分別共有，
27 各共有人之權利範圍亦均如附表一、二之權利範圍欄所示
28 （原證1，土地登記第三類謄本，本院卷二第51至73頁）。
29 兩造並無不分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分割之
30 情事。惟兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824
31 條等規定，請求將系爭2筆土地裁判分割。

01 二、於實務上，並非分割土地有農舍套繪註記，即一律不准分
02 割。系爭2筆土地為鄉村區乙種建築用地，既非農業用地，
03 當然不受農業用地興建農舍辦法第12條未經解除套繪管制不
04 得辦理分割之限制。盼採嘉義縣朴子地政事務所113年5月31
05 日發給之土地複丈成果圖（本院卷二第83頁）更正後為嘉義
06 縣朴子地政事務所113年10月25日發給之土地複丈成果圖
07 （本院卷二第217頁）即附圖一所示分割方案（嗣表示撤回
08 此方案）。若採嘉義縣朴子地政事務所113年6月18日發給之
09 土地複丈成果圖（本院卷二第105頁）更正後為嘉義縣朴子
10 地政事務所113年10月25日發給之土地複丈成果圖（本院卷
11 二第219頁）即附圖二或嘉義縣朴子地政事務所113年8月21
12 日發給之土地複丈成果圖（本院卷二第105頁）即附圖三所
13 示分割方案，原告亦均同意。

14 三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

15 （一）對嘉義縣朴子地政事務所112年11月10日發給之土地複丈
16 成果圖即附圖五（本院卷一第343頁）無意見。

17 （二）被告侯瑞恩於訴訟繫屬中將其所有系爭土地之權利範圍，
18 於113年5月9日以贈與為原因，分別移轉登記予被告侯尚
19 璋、侯承昀、侯岱廷及訴外人侯帝林等，並於113年5月23
20 日移轉登記完畢（原證2，土地登記第三類謄本、嘉義縣
21 地籍異動索引，本院卷二第177至211頁）。惟因被告侯尚
22 璋、侯承昀、侯岱廷及訴外人侯帝林均未聲明承當訴訟，
23 故被告侯瑞恩仍列為本件當事人。

24 （三）同意被告侯樹林所提嘉義縣朴子地政事務所113年10月17
25 日發給之土地複丈成果圖即附圖四（本院卷二第165頁）
26 所示分割方案；因依附圖四所示分割方案，原告所獲分配
27 面積較應有部分面積有所減少，但大致上分配之位置與現
28 居住之建物均未受影響；故原告原所主張之附圖一所示分
29 割方案予以捨棄，不再主張。然依附圖四所示分割方案，
30 大部分共有人之面積均有增減，自應以鑑價方式互為金錢
31 找補。

01 四、並聲明：求為判決如主文所示。

02 貳、被告方面

03 （壹）被告侯漢昌以：對原告所提土地登記第三類謄本（本院卷
04 二第51至73頁）之製作名義人及內容真正不爭執。

05 （貳）被告侯啓宗以：

06 一、對原告所提土地登記第三類謄本（本院卷二第51至73頁）之
07 製作名義人及內容真正不爭執。盼分割後土地與被告侯信宗
08 分配一起並繼續維持共有。

09 二、不同意附圖一、二所示分割方案，同意採嘉義縣朴子地政事
10 務所113年8月21日發給之土地複丈成果圖（本院卷二第105
11 頁）即附圖三所示分割方案。同意附圖四所示之分割方案，
12 但不用再以金錢找補。

13 （參）被告侯樹城以：

14 一、對原告所提土地登記第三類謄本（本院卷二第51至73頁）之
15 製作名義人及內容真正不爭執。

16 二、不同意附圖一、二、三所示分割方案。同意附圖四所示分割
17 方案，但不用再以金錢找補。

18 （肆）被告侯凱倫以：

19 一、對原告所提土地登記第三類謄本（本院卷二第51至73頁）之
20 製作名義人及內容真正不爭執。

21 二、不同意附圖一、二、三所示分割方案。同意附圖四所示分割
22 方案，但不用再以金錢找補。

23 （伍）被告侯致聖以：

24 一、對原告所提土地登記第三類謄本（本院卷二第51至73頁）之
25 製作名義人及內容真正不爭執。

26 二、不同意附圖一、二、三所示分割方案。同意附圖四所示分割
27 方案，但不用再以金錢找補。

28 （陸）被告侯樹林以：

29 一、其事實上使用系爭土地作為對外通行之道路。不同意面積減
30 少之分割方案。

31 二、系爭鑑定報告中所載「標的土地無他人占用情況」與事實不

符。

(柒) 被告黃麗珈以：不同意附圖一、二、四所示分割方案。

(捌) 被告侯明賜以：系爭補償金額過高，無法負擔，故願減少分配面積。

(玖) 其餘被告則均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

參、得心證之理由

一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824條第1、2、3、4、5項定有明文。第按分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等原則。且裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束。另按共有物原物分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，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，

01 方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。

02 查：

03 (一) 原告所主張系爭2筆土地均為鄉村區乙種建築用地，分別
04 為如附表一、二所示之當事人所分別共有（前開訴訟繫屬
05 中當事人移轉登記權利範圍部分則如前述），各共有人之
06 權利範圍亦均如附表一、二之權利範圍欄所示；與兩造並
07 無不分割之約定，亦無因物之使用目的而不能分割之情
08 事，惟兩造無法達成分割協議等事實，為被告所不爭，復
09 有原告所提土地登記第三類謄本（見本院卷二第51至73
10 頁）與土地登記第三類謄本、嘉義縣地籍異動索引（見本
11 院卷二第177至211頁）等在卷可證。且系爭2筆土地共有
12 人相同，則為系爭2筆土地共有人之原告，請求裁判合併
13 分割系爭2筆土地，自屬有據。

14 (二) 嘉義縣朴子地政事務所於112年11月10日發給之土地複丈
15 成果圖即附圖五所示編號A之1層磚木造房屋，門牌號碼為
16 45-1號，外觀尚非老舊，目前為被告侯坤男家族占有供
17 住家使用 中；編號B之2層加強磚造房屋，門牌號碼為大
18 塗師46號，外觀尚非新穎，目前為第三人占有供住家使用
19 中；編號C 之1層磚造鐵皮棚架，亦為前開第三人占有供
20 廚房使用；編號D之1層磚木造建物，為被告黃麗珈占有供
21 住家使用，但被告黃麗珈稱目前定居高雄偶爾回來；編號
22 E之1層磚造 建物，僅少部分坐落系爭土地上，外觀尚非
23 新穎；編號F之1層磚造房屋，部分坐落系爭土地上，外觀
24 尚非新穎；編號G之1層磚木造建物，門牌號碼為大塗師43
25 號，為被告 侯明賜占有供住家使用，前開建物外觀已老
26 舊；編號H、I部分均為空地；編號J之約3-4米寬柏油路面
27 道路，為系爭 土地內私設之道路，可銜接南側之147-3等
28 地號土地之約6 米寬之柏油路面道路對外聯絡通行；編號
29 K則為混凝土造空地；編號L、L1、L2為2層加強磚造建
30 物，門牌號碼為大 塗師43-3號，外觀尚非老舊，目前為
31 被告侯明賜占有供住 家使用中；編號M、M1建物，門牌號

碼為大塗師43-2號，外觀尚非新穎，目前為被告林素香占有供住家使用中；編號N、N1之2層加強磚造建物，為兩棟建物，分別為門牌號碼43-1及43號，外觀尚非新穎，目前由原告占有供住家使用中；編號P、P1之1層磚木造建物，外觀尚非新穎，為原告占有供堆放雜物、機車、農機之倉庫；編號Q為混凝土造空地。系爭土地南鄰147-3、147-4等地號土地，前開鄰地為約6米寬之柏油道路，可供系爭土地對外聯絡通行；東鄰146等地號土地，前開鄰地蓋有建物，依現況無法供系爭土地對外聯絡通行；北鄰147及不知名地號土地，前開鄰地設有圍牆，依現況無法供系爭土地對外聯絡通行；西鄰150、150-2、150-3、150-4、150-5、148-2、148-8、148-3等地號土地，前開鄰地蓋有建物，依現況無法供系爭土地對外聯絡通行，有本院113年1月8日勘驗筆錄（見本院卷一第465至467頁）與前開嘉義縣朴子地政事務所112年11月10日發給之土地複丈成果圖即附圖五在卷可憑。

（三）則依前開說明，斟酌系爭土地共有人之利益與系爭土地目前使用狀態、兩造之前開意願、系爭共有物之性質與地形現況（含鄰地）、分割後之經濟效用、兩造前開應有部分等情狀，本院因認以主文所示之分割方案為適當，爰判決如主文第1項前段所示。然本院審酌兩造依主文所示分割方法為分割，因兩造分得土地所在位置、面積各有不同，所得土地之經濟效益及其價值亦有差別，即有無法按其應有部分受分配情形，揆諸前開說明，自有以金錢補償必要。且經送歐亞不動產估價師聯合事務所針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析、及勘估標的依最有效情況下，採用比較法及土地開發分析法進行評估鑑定結果認，依主文所示之分割方法為分割，應補償及應受補償之人與金額如附表三所示，爰諭知如主文第1項後段所示。且本院審酌前開鑑定機關所採之鑑定方法及參考數據、資料等均屬明確，亦無違背經驗

01 法則或論理法則之處，自屬可採；兩造與前開鑑定結論不
02 符之攻擊防禦方法則不可取。

03 (四) 又農業用地興建農舍辦法(下簡稱辦法)第12條第2項雖
04 規定已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管
05 建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農
06 業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。
07 然該辦法係依據農業發展條例(下簡稱條例)第18條第
08 5 項之授權而訂定，稽之該條項所定：「前4項興建農舍
09 之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最
10 大基層建築面積與高度、許可條件、申請程序、興建方
11 式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政
12 部會同中央主管機關定之。」足見其授權訂定之內容，僅
13 限農舍興建之資格、程序及要件，不及於已興建農舍之農
14 業用地分割之限制，且上開條例亦無已興建農舍之農業用
15 地，須提出未經套繪管制或解除套繪管制之證明，始得辦
16 理分割或相類似意旨之明文，參以上開條例第18條第4項
17 規定

18 ：「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」，可知上
19 開辦法第12條第2至4項有關套繪及解除套繪管制之規定，
20 乃在落實已申請興建農舍之農業用地不得重複申請之目的
21 ，非在限制已興建農舍之農業用地之分割。故上開辦法第
22 12條第2項就已興建農舍之農業用地所為分割之限制，顯
23 已超過母法授權之範圍，應不生效力。從而共有人自得訴
24 請分割該土地(臺灣高等法院暨所屬法院105年法律座談
25 會民事類提案第22號研討結果亦同此見解)，附此敘明。

26 二、再按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。因共
27 有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者
28 ，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。共同訴訟
29 人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之
30 利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分
31 別負擔；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負

擔訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第80條之1、第85條第1、2項分別定有明文。而法院准予分割共有物之判決，被告有數人時，非因連帶或不可分之債敗訴，自無庸引用民事訴訟法第85條第2項（共同共有人部分除外）；且依前開民事訴訟法第80條之1之立法理由觀之，民事訴訟法第80條之1係同法第78條之特別規定，則訴訟費用負擔之依據自無庸再贅引民事訴訟法第78條。查本院審酌分割共有物之訴，係固有必要共同訴訟，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得不然；且分割方法係法院考量全體共有人利益依職權所定，原告既為共有人之一，亦同受利益，若全由形式上敗訴者負擔訴訟費用亦顯失公平，本院爰審酌兩造共有比例情形、分割所受之利益、共同被告於訴訟之利害關係差異等，因認本件訴訟費用應由兩造各依其就系爭不動產之原應有部分（權利範圍）之比例負擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

三、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

民事第三庭法 官 陳卿和

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 114 年 3 月 4 日

書記官 陳慶昀

附表一、147-1地號土地

編號	當事人	權利範圍
一、	原告	27分之4
二、	被告侯瑞恩	288分之7
三、	被告侯瑞慶	288分之7

01	四、	被告侯漢昌	45分之2
02	五、	被告黃麗珈	9分之1
03	六、	被告侯志欽	45分之1
04	七、	被告侯凱文	45分之1
05	八、	被告侯榮郎	45分之1
06	九、	被告侯榮裕	45分之1
07	十、	被告侯啟宗	864分之22
08	十一、	被告侯信安	864分之11
09	十二、	被告侯坤男	3456分之341
10	十三、	被告侯樹林	576分之8
11	十四、	被告侯樹城	576分之8
12	十五、	被告侯尚澤	3456分之341
13	十六、	被告侯凱倫	288分之4
14	十七、	被告侯致聖	288分之4
15	十八、	被告侯明賜	45分之2
16	十九、	被告侯瑞容	27分之2
17	二十、	被告林素香	45分之2
18	二十一、	被告侯承昀	3456分之181
19	二十二、	被告侯岱廷	3456分之181
20	附表二、147-2地號土地		
21	編號	當事人	權利範圍
22	一、	原告	27分之4
23	二、	被告侯瑞恩	288分之7
24	三、	被告侯瑞慶	288分之7
25	四、	被告侯漢昌	45分之2
26	五、	被告黃麗珈	9分之1
27	六、	被告侯志欽	45分之1
28	七、	被告侯凱文	45分之1
29	八、	被告侯榮郎	45分之1
30	九、	被告侯榮裕	45分之1
31	十、	被告侯啟宗	864分之22

01	十一、	被告侯信安	864分之11
02	十二、	被告侯坤男	3456分之341
03	十三、	被告侯樹林	576分之8
04	十四、	被告侯樹城	576分之8
05	十五、	被告侯尚澤	3456分之341
06	十六、	被告侯凱倫	288分之4
07	十七、	被告侯致聖	288分之4
08	十八、	被告侯明賜	45分之2
09	十九、	被告侯瑞容	27分之2
10	二十、	被告林素香	45分之2
11	二十一、	被告侯承昀	3456分之181
12	二十二、	被告侯岱廷	3456分之181