

臺灣苗栗地方法院民事判決

106年度訴字第486號

原告 鍾月琴(即彭正源之承當訴訟人)

被告 洪金輝(即洪欽鑑之承受訴訟人)

訴訟代理人 李震華律師

被告 蔡金發

莊根旺

王振隆

上 一 人

共 同

訴訟代理人 王錦珠

王麗茵

陳恩民律師

魏翠亭律師

被告 王振輝

共 同

訴訟代理人 王麗芬

陳恩民律師

魏翠亭律師

被告 林本溪

林本鏞

01 林彥中
02 0000000000000000
03 羅瑞云（原名：羅碧琴）（林彥和之承受訴訟人）
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 林佳儀（林彥和之承受訴訟人）
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 林可鈞（林彥和之承受訴訟人）
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 藍梁文（即藍林金鶯之繼承人）
15 0000000000000000
16 藍文星（即藍林金鶯之繼承人）
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 藍淑惠（即藍林金鶯之繼承人）
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 林金雀
23 0000000000000000
24 林依婷（原名：曹林金蓮）
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 吳敏娟
28 黃曾梅
29 0000000000000000
30 林傑
31 0000000000000000

01 0000000000000000
02 兼 上 一 人
03 代 理 人 鄭林金枝
04 0000000000000000
05 被 告 曾 寶 川
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 曾 炳 昌
10 0000000000000000
11 曾 麗 玲
12 0000000000000000
13 曾 政 男
14 0000000000000000
15 曾 麗 靜
16 0000000000000000
17 曾 麗 雅
18 0000000000000000
19 曾 麗 慧
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 0000000000000000
23 兼 上 五 人
24 訴 訟 代 理 人 曾 麗 月
25 0000000000000000
26 被 告 曾 錦 梁
27 0000000000000000
28 曾 素 琴
29 0000000000000000
30 曾 素 央
31 曾 怡 菁

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 曾俊榮

05 0000000000000000

06 林富鈞

07 0000000000000000

08 林富祺

09 0000000000000000

10 朱菊

11 0000000000000000

12 上 一 人

13 訴訟代理人 萬朱文彬

14 被 告 洪進財

15 洪瑞陽

16 上 一 人

17 訴訟代理人 吳宛渝

18 被 告 陳洪玉梅

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 共 同

22 訴訟代理人 陳新來

23 傅廷震

24 被 告 陳彥輔

25 0000000000000000

26 共 同

27 訴訟代理人 陳筱樺

28 陳振煌

29 陳恩民律師

30 魏翠亭律師

31 被 告 林文錘

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 朱錦春

05 0000000000000000

06 王秀英

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 蔡美芬

11 0000000000000000

12 上 一 人

13 訴訟代理人 蔡榮華

14 0000000000000000

15 被 告 蔡梅玉

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 蔡秀女

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 蔡梅菊

24 0000000000000000

25 共 同

26 訴訟代理人 蔡榮宗

27 蔡榮華

28 0000000000000000

29 被 告 林庭義(林錦李之繼承人)

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 林怡君(林錦李之繼承人)(遷出國外)
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 林家慶(林錦李之繼承人)
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 林曉楓(林錦李之繼承人)
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 林曉鈴(林錦李之繼承人)
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 曾貞惠(即林錦李之繼承人)
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 林國軒(即林錦李之繼承人)
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 林逸盈(即林錦李之繼承人)
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 林素玉(即林錦李之繼承人)
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 林聖雄(即林錦李之繼承人)
29 0000000000000000
30 林雅苓(即林錦李之繼承人)
31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 林寶鳳(林錦李之繼承人)

05 0000000000000000

06 林寶珠(林錦李之繼承人)

07 0000000000000000

08 林美琴(林錦李之繼承人)

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 林金蘭(林秀之承受訴訟人)

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 林志成(林秀之承受訴訟人)

15 0000000000000000

16 林麗娟(林秀之承受訴訟人)

17 0000000000000000

18 林麗貞(林秀之承受訴訟人)

19 0000000000000000

20 兼上十六人

21 訴訟代理人 林美淑

22 0000000000000000

23 被 告 賴妍杏(即林本炫之承受訴訟人)

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 林峻宇(即林本炫之承受訴訟人)

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 吳素鳳(即林本泉之承受訴訟人)

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 林妙芳(即林本泉之承受訴訟人)
02 0000000000000000
03 林鈺翔(即林本泉之承受訴訟人)
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 李美滿(即蔡寶玉、鄭博文、鄭楚瀛之承當訴訟人)
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 傅方宜(即鄭正吉之承當訴訟人)
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 上 一 人
14 訴訟代理人 傅廷震
15 被 告 黃鳳珍(即蔡尚澄之承當訴訟人)
16 0000000000000000
17 0000000000000000
18 陳連秀鸞(即陳明土之承受訴訟人)
19 0000000000000000
20 陳文炫(即陳明土之承受訴訟人)
21 0000000000000000
22 陳桂美(即陳明土之承受訴訟人)
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 陳文寬(即陳明土之承受訴訟人)
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 陳青江(即陳明土之承受訴訟人)
29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 受 訴 訟

01 告 知 人 彭永炫

02 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月14日
03 言詞辯論終結，判決如下：

04 主 文

05 被告羅碧琴、林佳儀、林可鈞應就被繼承人林彥和所有坐落苗栗
06 縣○○鎮○○○段○○○○地號土地，如附表一編號十九所示應
07 有部分權利，辦理繼承登記。

08 被告林金蘭、林志成、林麗娟、林麗貞應就被繼承人林秀所有坐
09 落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○地號土地，如附表一編號七十
10 一所示應有部分權利，辦理繼承登記。

11 被告陳連秀巒、陳文炫、陳桂美、陳文寬、陳清江應就被繼承人
12 陳明土所有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○地號土地，如附
13 表一編號十所示應有部分，辦理繼承登記。

14 兩造共有坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○○地號土地應依附圖
15 所示方法分割，分割後分配歸屬如附表二編號A至O所示，並由被
16 告洪金輝分別依附表三編號一、編號三至八十所示金額，補償予
17 各該編號共有人。

18 訴訟費用由兩造按附表三所示訴訟費用負擔比例負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序部分：

21 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
22 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
23 次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方
24 法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全
25 體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，
26 但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93
27 年度臺上字第1797號裁定意旨參照）。查彭政源提起本件訴
28 訟時，訴之聲明第二項原請求判准就兩造共有坐落苗栗縣○
29 ○鎮○○○段○○○○地號土地（下稱系爭土地）依如院一
30 卷第85頁分割方案圖所示方法為原物分割；嗣原告受讓彭政
31 源之系爭土地應有部分權利暨承當訴訟後，更正上開聲明

01 為：請依苗栗縣竹南地政事務所民國113年4月12日土地複丈
02 成果圖（下稱附圖）所示方法為原物分割，分割後分配歸屬
03 如附表二編號A至O所示（見院十二卷第435至437頁）。本院
04 審酌原告上開更正後之聲明，僅係針對分割方法之變更，惟
05 仍請求就系爭土地為共有物分割，並未變更其訴訟標的，性
06 質上應僅屬更正事實上之陳述，自屬合法。

07 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但該訴訟
08 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
09 事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明
10 文；又不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有
11 物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分
12 割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承
13 人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原
14 告及其餘共有人分割共有之不動產，此有最高法院70年度第
15 2次民事庭會議決定(二)可資參照。本件原告於106年7月21日
16 起訴請求分割系爭土地，惟訴訟繫屬後，因查悉系爭土地登
17 記共有人林錦李業已於起訴前即85年1月11日死亡，應由其
18 配偶林萬順、四男林河川、六男林文秀、長女林寶鳳、次女
19 林寶珠、三女林美淑、四女林美琴、養女林秀繼承，暨三男
20 林文鍾(83年7月10日死亡)之子女即林家慶、林曉楓、林曉
21 鈴等3人，五男林河元(83年1月15日死亡)之子女林庭義、林
22 怡君等2人代位繼承；嗣林萬順於86年3月2日死亡後，其遺
23 產由四男林河川、六男林文秀、長女林寶鳳、次女林寶珠、
24 三女林美淑、四女林美琴、養女林秀繼承，暨三男林文鍾之
25 子女即林家慶、林曉楓、林曉鈴等3人，五男林河元之子女
26 林庭義、林怡君等2人代位繼承；另林河川於92年3月28日死
27 亡後，其遺產由其配偶曾貞惠、長子林國軒、長女林逸盈等
28 三人共同均分繼承；又林文秀於96年10月24日死亡後，其遺
29 產由其配偶林素玉、長子林聖雄、長女林雅苓等3人共同均
30 分繼承等情，有卷附繼承系統表、戶籍手抄本、除戶暨戶籍
31 謄本等件可參(院一卷第93至117、155至197頁，院十一卷第

462頁)。故原告於106年8月21日具狀追加林寶鳳、林寶珠、林美淑、林美琴、林秀(嗣林秀本件訴訟繫屬期間死亡，另經林金蘭、林志成、林麗娟、林麗貞等4人承受訴訟)、林家慶、林曉楓、林曉鈴、林庭義、林怡君、曾貞惠、林國軒、林逸盈、林素玉、林聖雄、林雅苓等16人為被告，並追加應為繼承登記聲明(見院一卷第107至115、155至159頁)，揆諸上開說明，核屬有據，應予准許。

三、除被告洪金輝、王振隆、王振輝、陳彥輔、洪進財等人外，其餘被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、系爭土地為兩造共有(各共有人暨應有部分比例詳如附表一所載)，且無依物之使用目的不能分割或存有不分割協議之情形，惟因系爭土地之共有人數眾多導致無從進行協議分割，故原告自得依據民法第823條第1項、第824條規定請求分割；其次，考量系爭土地之現況，部分現存有被告洪金輝之地上物供作廠房及出租予第三人使用，且系爭土地共有人數眾多，若將土地過度細分將造成無法有效利用，並兼顧多數共有人之意願，爰請求依據附圖、附表二所示方式進行原物分割，並由被告洪金輝對未獲原物分配或未能依應有部分持份比例受原物分配之其餘共有人為金錢補償。

(二)、另系爭土地登記共有人林彥和、林秀、陳明土等人業已先後死亡，惟渠等繼承人均尚未辦理繼承登記，故該等繼承人自應分別就系爭土地辦理繼承登記。

(三)、又被告蔡金發業於87年12月18日將其就包含系爭土地應有部分在內共計34筆土地，共同設定擔保債權總金額最高限額新臺幣(下同)500萬元之最高限額抵押權元予訴外人彭永炫，故系爭土地分割後，該等抵押權設定自應轉載於被告蔡金發所分配土地。

01 (四)、並聲明：

02 1.林彥和之繼承人羅瑞云、林佳儀、林可鈞等3人應就被繼承
03 人林彥和所遺系爭土地，按應有部分比例辦理繼承登記。

04 2.林秀之繼承人林金蘭、林志成、林麗娟、林麗貞等4人應就
05 被繼承人林秀所遺系爭土地，按應有部分比例辦理繼承登
06 記。

07 3.陳明土之繼承人陳連秀巒、陳文炫、陳桂美、陳文寬、陳清
08 江等5人應就被繼承人陳明土所遺系爭土地，按應有部分比
09 例辦理繼承登記。

10 4.系爭土地上之抵押權，應於分割後單獨轉載於抵押權債務人
11 蔡金發所分配之土地上。

12 5.兩造共有之系爭土地准予原物分割如附圖、附表二所示。

13 二、被告則以：

14 (一)、被告王振隆、王振輝、陳彥輔等3人：

15 同意原告參酌林家慶等人意見後進行調整之分割方案等語。

16 (二)、被告李美滿(即蔡寶玉、鄭博文、鄭楚瀛之承當訴訟人)、傅
17 方宜(即鄭正吉之承當訴訟人)、黃鳳珍(即蔡尚澄之承當訴
18 訟人)、陳明土、蔡金發、蔡梅玉、蔡秀女、蔡美芬、蔡梅
19 菊等9人：

20 除不同意原告所提分割方案外，另主張應採取如院十四卷第
21 283頁所示原物分割方案(下稱被告李美滿等9人所提分割方
22 案)等語。

23 (三)、被告曾菊：

24 伊僅在系爭土地上種菜等語。

25 (四)、被告林美琴、林寶鳳、林寶珠、林家慶、林曉楓、林曉鈴、
26 曾貞惠、林國軒、林逸盈、林素玉、林聖雄、林雅苓、林庭
27 義、林怡君、林志成、林金蘭、林麗娟、林麗貞、林美淑等
28 19人：

29 同意原告所提分割方案等語。

30 (五)、被告洪金輝、洪進財、洪瑞陽等3人：

31 同意原告所提分割方案。

01 (六)、被告林傑、鄭林金枝、黃曾梅等3人：

02 同意分割後仍與被告曾寶川等曾氏家族共有人繼續維持共有
03 關係；希望抽籤方式決定分割位置；另共有人即被告曾寶
04 川、曾炳昌、曾麗月、賴玉雲、曾麗玲、曾麗雅、曾麗慧、
05 曾麗靜、曾政男、曾錦樑、曾素琴、曾素央、曾怡菁、曾俊
06 榮、林傑、鄭林金枝、黃曾梅等人均具親戚關係等語。

07 (七)、被告曾寶川、曾炳昌、曾麗月、賴玉雲、曾麗玲、曾麗雅、
08 曾麗慧、曾政男等8人：

09 渠等並未使用系爭土地等語。

10 三、本院得心證理由：

11 (一)、關於繼承登記部分：

12 按因繼承、強制執行、公用徵收、或法院之判決，於登記前
13 已取得不動產物權者，非經登記不得處分其物權，民法第75
14 9條規定甚明。又不動產之共有人中之一人死亡，他共有人
15 請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求
16 繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡
17 之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼
18 承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（參見最
19 高法院69年度臺上字第1012號判決意旨）。查系爭土地登記
20 共有人林彥和、林秀及陳明土等3人，業已分別於109年9月2
21 7日、110年6月12日及113年9月26日死亡，其中林彥和之繼
22 承人為被告羅瑞云、林佳儀、林可鈞等3人（下稱被告羅碧琴
23 等3人）；林秀之繼承人為被告林金蘭、林志成、林麗娟、林
24 麗貞等4人（下稱被告林金蘭等4人）；陳明土之繼承人為被告
25 陳連秀巒、陳文炫、陳桂美、陳文寬及陳青江等5人（下稱被
26 告陳連秀巒等5人）等情，有卷附繼承系統表、除戶戶籍謄
27 本、戶籍謄本手抄本、戶籍資料及家事事件公告查詢結果等
28 件可參（見院八卷第23至31、39至43頁；院九卷第281至288
29 頁；院十四卷第329至347頁），揆諸上開說明，原告請求被
30 告羅瑞云等3人、被告林金蘭等4人及被告陳連秀巒等5人應
31 分別就被繼承人林彥和、林秀及陳明土就系爭土地之應有部

01 分各自辦理繼承登記，自屬有據，應予准許。

02 (二)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
03 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
04 在此限，民法第823條第1項定有明文。查，原告主張系爭土
05 地為兩造共有，為山坡地保育區、農牧用地，兩造間無不分
06 割之約定，系爭土地依使用目的亦無不能分割之情形等情，
07 有卷附地籍圖謄本、土地登記謄本等件為證(見院一卷第87
08 至89頁；院十三卷第31至69頁)，且未據被告爭執，堪信此
09 部分主張為真實。

10 (三)、次按共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消
11 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
12 求，命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
13 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。以原物為分配
14 時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配
15 者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或
16 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82
17 4條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明文。又分割共有
18 物時，法院應參酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用
19 及全體共有人利益等公平決之；分割共有物除兼顧土地現有
20 使用狀況，使盡可能不拆除現有建物外，仍應斟酌土地利用
21 效益、當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共
22 有人之利益等情形而為適當及公平、合理之分割（最高法院
23 92年度台上字第2187號判決要旨參照）。經查：

24 1.本件應採取原告所提出如附圖、附表二所示方割方案之理
25 由：

26 (1)系爭土地之使用區分為一般農業區、使用地類別為農牧用
27 地，為農業發展條例第3 條第11款所定之耕地一節，有卷附
28 土地登記第一類謄本、苗栗縣竹南地政事務所109年9月21日
29 函文等件可參(見院七卷第463至464頁；院十三卷第31至69
30 頁)；其次，系爭土地之使用現況為部分存有被告洪金輝所
31 興建之地上物，供作廠區使用(含廠房、草地、空地、水

池、水溝、圍牆、魚池等地上物)，其餘部分為果樹數棵、雜樹雜林等閒置狀態，被告洪金輝並將上開地上物部分出租予第三人使用等情，除據被告洪金輝陳述明確外(見院12卷第114頁)，並有卷附勘驗筆錄、勘驗照片及苗栗縣竹南地政事務所107年3月1日鑑定圖、111年4月20日鑑定圖可參(見院三卷第27、35至53、79頁，院十一卷第194、223至227、281頁)。則本院審酌原告主張如附圖所示分割方法，分割後分配歸屬如附表二編號A至O所示各筆土地之形狀尚屬方整，且被告洪金輝上開地上物雖大致坐落在其與原告所配得土地上，然渠等二人既為夫妻關係，且原告亦無異議，理應不致造成分割後地上物遭拆除之結果，可認已兼顧土地使用現況需求，而足以發揮物之最大效用。

(2)又參酌除登記共有人蔡金發、蔡寶玉(嗣後由李美滿承當訴訟)、蔡尚澄即蔡孟晃(嗣後由黃鳳珍承當訴訟)、鄭正吉(嗣後由傅方宜承當訴訟)、鄭楚瀛(嗣後由李美滿承當訴訟)等人，於本院審理期間亦均曾分別具體表示同意分割後繼續維持共有狀態外(見院三卷第450至451、453頁；院四卷第322至325頁)；登記共有人林錦李之繼承人即被告林美淑等人亦表示：希冀林錦李之全部繼承人能共同獲分配單筆土地，對於獲分配位置無意見等語(見院三卷第451頁，院四卷第321頁)；另登記共有人陳明土、王振輝、王振隆、陳彥甫、洪進財、洪瑞陽及林錦李之繼承人等人，亦曾先後表示同意上開分割方案(見院十二卷第113至114、357、430至433頁)。而經本院先後於112年4月19日、10月3日及113年2月6日，將上開調整前、後之分割方案暨土地複丈成果圖，數度送交全體共有人限期表示意見，同時諭請若不同意上開分割方案時，則應具體提出其各自主張之分割方案後，均未見各共有人遵期具狀為反對陳述意見或提出其他具體分割方案(見院十二卷第123至124頁、第175至176頁、第321至324頁、第430至431、447至450頁)(至於被告李美滿等9人另提分割方案部分，詳後述)，顯見上開分割方案應符合大多數共有人意

願。

(3)另系爭土地之總面積為11,768.14平方公尺，然共有人總數則高達80人，倘均依各共有人應有部分持份比例換算面積之方式，進行原物分配予全體共有人各自單獨所有，勢將造成土地細分，且除原告、被告洪金輝、洪進財、洪瑞陽、蔡金發、李美滿、王振隆、王振輝、陳明土之繼承人、陳彥輔、莊根旺、林文錘、林家慶等人外，其餘多數共有人獲分配土地面積，亦不符農業發展條例第16條第1項本文所規定最小分割面積不得低於0.25公頃之限制，而造成無法分割之結果，故自不適宜採取原物分割方式將系爭土地分配予全體共有人各自單獨所有；其次，附圖所示原物分割方案符合農發條例相關限制分割規定，有卷附苗栗縣竹南地政事務所113年4月25日函覆可參(見院十二卷第475至477頁)，且系爭土地之現況既仍有部分共有人使用收益，則依附圖所示分割方案進行原物分配既無事實上困難，應認該分割方案能發揮土地與建物整合之最大經濟效用，符合各共有人使用現況及大多數共有人之意願，並符系爭土地之經濟利用效益，當屬公允、妥適之分割方案。

2.被告李美滿等9人所提分割方案不可採之理由：

被告李美滿(即蔡寶玉、鄭博文、鄭楚瀛之承當訴訟人)、傅方宜(即鄭正吉之承當訴訟人)、黃鳳珍(即蔡尚澄之承當訴訟人)、陳明土、蔡金發、蔡梅玉、蔡秀女、蔡美芬、蔡梅菊等9人，固另於113年9月24日共同具狀提出分割方案(如院十四卷第283頁所示)，然：

(1)被告李美滿等9人提出上開分割方案，顯有延滯訴訟之情：

本件分割共有物事件自106年間繫屬後，期間歷經登記共有人洪欽鑑提起反訴請求將系爭土地與其他11筆土地進行合併分割；嗣洪欽鑑死亡後由被告洪金輝承受訴訟，除撤回上開反訴外，並針對系爭土地提出原物分割方案，經本院先後於112年4月19日將上開分割方案送交全體共有人，並囑請各共有人限期表示意見，若有不同意則應具體提出其各自主張之

01 分割方案後，均未見各共有人遵期具狀為反對陳述(見院十
02 二卷第123至124頁、第175至176頁)。而經本院囑請苗栗縣
03 竹南地政事務所繪製上開分割方案之土地複丈成果圖，並於
04 112年8月29日繪測完畢函覆後(見院十二卷第311至313頁)，
05 本院於112年10月3日再度將前揭分割方案土地複丈成果圖函
06 送兩造命限期表示意見後(見院十二卷第321至324頁)，林錦
07 李之繼承人即被告林美淑等人，雖曾具狀針對渠等獲分配位
08 置有所異議(見院十二卷第373至387頁)，然經原告、被告洪
09 金輝於112年12月7日言詞辯論期日依其異議而微調分割方案
10 內容，當場獲得被告即林錦李之繼承人林美淑等人表示同意
11 後，本院即當庭諭知及同時於113年2月6日再次函文諭請全
12 體共有人對上開調整後之分割方案有異議者，除應限期提出
13 意見外，若欲提出其他原物分割方案，亦應同時提出具體、
14 完整之分割方案內容，更同時闡明民事訴訟法第196條規定
15 之遲延提出攻擊、防禦方法之相關法律效果(見院十二卷第4
16 30至431、447至450頁)；迄至上開命陳報期間屆滿後，均未
17 見任何共有人具狀提出異議或另為分割方案主張，本院始於
18 113年3月28日再度囑請苗栗縣竹南地政事務所針對上開調整
19 後分割方案繪製土地複丈成果圖，並於113年4月25日繪測完
20 畢函覆本院(見院十二卷第475至477頁)，本院遂於113年5月
21 8日將前揭分割方案送請廣地不動產估價師事務所辦理分割
22 方案找補金額事項鑑定(見院十二卷第481頁)，嗣鑑定機關
23 於113年8月22日完成鑑定後函覆本院(見院十四卷第25至225
24 頁)，復經本院於113年8月23日行言詞辯論期日詢問兩造對
25 於上開鑑定報告之意見後(見院十四卷第251至253頁)，被告
26 李美滿等9人則遲至113年9月24日始共同具狀提出新分割方
27 案(見院十四卷第275至283頁)。綜觀上開審理過程，自本件
28 訴訟自起訴時迄至被告李美滿等9人提出上開新分割方案為
29 止，已歷時長達約七年之久，且期間經本院多次檢附原告所
30 提出之分割方案諭請全體共有人表示意見，同時表明遲延提
31 出攻擊防禦方法之法律效果後，均未見渠等具體提出完整之

01 分割方案，則被告李美滿等9人遲至本件鑑定程序完成後，
02 始提出上開新分割方案，顯已有延滯訴訟之情，先予敘明。

03 (2)被告李美滿等9人提出上開分割方案，顯已違背農業發展條
04 例第16條第1項本文最低分割面積之限制：

05 於本件審理期間，針對系爭土地辦理分割之相關法令限制一
06 節，前由本院於112年7月7日函詢後，經苗栗縣竹南地政事
07 務所於112年8月29日函覆意旨略以：「旨揭地號土地…屬農
08 業發展條例第3條第11款之耕地，因部分所有權人先後於89
09 年後辦理贈與、繼承及買賣，依據農業發展條例第16條第1
10 項第3款暨行政院農業委員會106年7月25日農企字第1060226
11 340號函說明二：『本條例第16條規定耕地分割之立法目
12 的，…，本會業於103年1月29日農企字第1030201394號函及
13 105年1月4日農企字第1040247566號函(諒達)多次表示，該
14 款規定對於共有人間之關係及得分割之原因均因繼承所維繫
15 者，此外，對於非因繼承行為如贈與、買賣等介入所成立之
16 共有關係，自無該款規定之適用，…』，故不符農業發展條
17 例第16條第1項第3款之規定。」等情，有函文乙紙在卷可參
18 (見院十二卷第311頁)。然被告李美滿等人除延宕至113年9
19 月24日始具狀提出上開分割方案外，觀諸該方割方案中所示
20 分割後被告黃鳳珍單獨所有部分之土地面積僅為147.1平方
21 公尺，經換算後面積為0.01471公頃，顯未達0.25公頃，而
22 被告黃鳳珍既係於89年1月4日農業發展條例修正施行後，始
23 經由買賣取得該土地應有部分，而不符該條例第16條第1項
24 但書第3款所規範得分割為單獨所有之情形，足見上開分割
25 方案顯已違反同條第1項本文：「每宗耕地分割後每人所有面
26 積未達0.25公頃者，不得分割」規範，故該分割方案顯非適
27 法。

28 (3)從而，被告李美滿等9人所提分割方案，程序上既已有延滯
29 訴訟情形，且分割方案內容亦違背農業發展條例第16條第1
30 項本文最低分割面積之限制，自不足採。

31 (四)、又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受

分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為斷，且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準。查系爭土地經依附圖、附表二編號A至O所示面積、範圍進行分割後，各共有人分別取得之土地面積，有已逾或少於其應有部分及未獲分配等情形，且其坐落位置、地形各有不同，其價值亦有差異，自應以金錢互為找補。經本院囑託廣地不動產估價師事務所鑑定各共有人分得土地價值及應相互補償之金額後，鑑定結果如附表三所示，有估價報告書在卷（見院十四卷第27至225頁），審之上開估價報告乃該事務所依上開分割方案所為估價報告內容為基礎所為鑑定，而該等估價報告係依不動產估價技術規則相關規定，並針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場概況等因素分析，採用比較法進行評估，而作成估價報告，且說明分割方案分割後所取得土地價值及應找補金額，核屬客觀可採，爰審酌該鑑定意見，認各共有人應互相補償之金額如附表三所示。

(五)、關於抵押權轉載部分：

末按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。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之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。民法第824條之1第1項、第2項及第3項定有明文。查系爭土地登記共有人即被告蔡金發於87年12月18日將其就包含系爭土地應有部分在內共計34筆土地，共同設定擔保債權總金額最高限額500萬元之最高限額抵押權予彭永炫等情，有土地登記謄本附卷可憑（見院十二卷第263至264頁）。又經本院依職權對前開抵

押權人為訴訟告知後（見院十二卷第195至196頁），受告知人於本院言詞辯論終結前均未陳述任何意見或聲明參加訴訟。故依上開規定，其抵押權於本件分割共有物判決確定時，即歸於消滅，並分別就被告蔡金發就附表二獲分配部分應有部分、附表三所得請求之補償權利，各自存有抵押權及權利質權。又民法第824條之1規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足（高等法院暨所屬法院98年度法律座談會研討意見參照）。準此，關於原告聲明請求應將上開抵押權單獨轉載於分割後被告蔡金發所分配土地云云，自毋庸為准駁之諭知，併此敘明。

四、綜上所述，被告羅瑞云等3人、被告林金蘭等4人及被告陳連秀巒等5人應分別就被繼承人林彥和、林秀及陳明土就系爭土地之應有部分各自辦理繼承登記。另原告依民法第823條第1項前段、第824條規定，請求分割系爭土地，為有理由，應予准許；其適當之分割方法為依附圖、附表二所示分割方案為分割，並依附表三所示金額由被告洪金輝對其餘共有人為補償。又分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第824條第2項定其分割方法，毋庸為准予分割之諭知，即不得將訴分為「准予分割」及「定分割方法」二訴（最高法院111年度台上字第1749號、110年度台上字第3016號判決意旨參照），附此敘明。

五、按因共有物分割、經界或其他性質上類似事件涉訟、由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查裁判分割共有物為形成訴訟，法院決定分割之方法時，應審酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同。本件原告請求裁判分割共有物雖有理由，惟關於訴訟費用之負擔，應由兩造各按應有部分之比例

負擔，始為公平，爰諭知如主文第五項所示。

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

七、據上論結：本件原告之訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
民事第二庭 法 官 鄭子文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
書 記 官 周煒婷

附表一：

編號	登記共有人	應有部分比例	備註
1	原告鍾月琴	3/40	
2	被告洪金輝	1/10	
3	被告李美滿	6/80	
4	被告蔡金發	555/12000	
5	被告傅方宜	1/80	
6	被告黃鳳珍	1/80	
7	被告莊根旺	3/40	
8	被告王振隆	11/160	
9	被告王振輝	11/160	
10	陳明土	11/160	由被告陳連秀 巒、陳文炫、陳 桂美、陳文寬、 陳清江繼承
11	被告林本溪	1/192	

12	被告吳素鳳	公司共有 1/192	
13	被告林鈺翔		
14	被告林妙芳		
15	被告賴妍杏	公司共有 1/192	
16	被告林峻宇		
17	被告林本鏞	1/192	
18	被告林彥中	1/384	
19	林彥和	1/384	由被告羅瑞云即 羅碧琴、林佳 儀、林可鈞繼承
20	被告藍梁文	1/2304	
21	被告藍文星	1/2304	
22	被告藍淑惠	1/2304	
23	被告林金雀	2/768	
24	被告林依婷即曹林金蓮	1/768	
25	被告吳敏娟	270/24000	
26	被告黃曾梅	1/240	
27	被告林傑	1/720	
28	被告鄭林金枝	2/720	
29	被告曾寶川	1/480	
30	被告曾炳昌	1/480	
31	被告曾麗玲	1/1680	
32	被告曾政男	1/1680	
33	被告曾麗靜	1/1680	
34	被告曾麗雅	1/1680	
35	被告曾麗慧	2/1680	
36	被告曾麗月	1/1680	

37	被告曾錦梁	1/960	
38	被告曾素琴	1/960	
39	被告曾素央	1/960	
40	被告曾怡菁	1/960	
41	被告曾俊榮	1/240	
42	被告林富鈞	6/160	
43	被告林富祺	6/160	
44	被告朱菊	1/120	
45	被告洪進財	1/20	
46	被告洪瑞陽	1/20	
47	被告陳洪玉梅	135/12000	
48	被告陳彥輔	4/160	
49	被告林文鍾	7/160	
50	被告朱錦春	39/24000	
51	被告王秀英	39/24000	
52	被告蔡梅玉	236/48000	
53	被告蔡秀女	236/48000	
54	被告蔡美芬	236/48000	
55	被告蔡梅菊	236/48000	
56	被告林庭義	公司共有 7/160	
57	被告林怡君		
58	被告林家慶		
59	被告林曉楓		
60	被告林曉鈴		
61	被告曾貞惠		
62	被告林國軒		
63	被告林逸盈		

01

64	被告林素玉		
65	被告林聖雄		
66	被告林雅苓		
67	被告林寶鳳		
68	被告林寶珠		
69	被告林美琴		
70	被告林美淑		
71	林秀		由被告林金蘭、林志成、林麗娟、林麗貞繼承

02

附表二:分割後分配歸屬			
編號	分配面積 (平方公尺)	分配人	權利範圍
A	1961.35	洪金輝	全部
B	882.61	鍾月琴	全部
C	588.41	洪進財	全部
D	588.41	洪瑞陽	全部
E	1721.09	蔡金發、李美滿、 傅方宜、黃鳳珍等4 人	依應有部分比例蔡金發37/117、李美滿60/117、傅方宜10/117、黃鳳珍10/117，繼續維持共有
F	882.62	林富均、林富祺等2 人	依應有部分比例各1/2，繼續維持共有
G	1618.12	王振隆、王振輝等2 人	依應有部分比例各1/2，繼續維持共有
H	809.06	陳連秀巒、陳文炫、 陳桂美、陳文寬、 陳清江等5人	公司共有1/1
I	294.2	陳彥輔	全部
J	882.61	莊根旺	全部

(續上頁)

01

K	514.86	林文錘	全部
L	514.86	林寶鳳、林寶珠、 林美淑、林美琴、 林金蘭、林志成、 林麗娟、林麗貞、 林家慶、林曉楓、 林曉鈴、林庭義、 林怡君、曾貞惠、 林國軒、林逸盈、 林素玉、林聖雄、 林雅苓等19人	公司共有1/1
M	132.39	吳敏娟	全部
N	245.16	林本溪、吳素鳳、 林鈺翔、林妙芳、 賴妍杏、林峻宇、 林本鏞等7人	依應有部分比例林本溪1/4；吳 素鳳、林鈺翔、林妙芳公司共 有1/4；賴妍杏、林峻宇公司共 有1/4；林本鏞1/4，繼續維持 共有
O	132.39	陳洪玉梅	全部

02

附表三：

03

編號	共有人	分配不足應受補償（新臺幣：元）	訴訟費用負擔比例
1	原告鍾月琴	170,999	3/40
2	被告洪金輝	0	1/10
3	被告李美滿	170,997	6/80
4	被告蔡金發	105,449	555/12000
5	被告傅方宜	28,500	1/80
6	被告黃鳳珍	28,500	1/80
7	被告莊根旺	235,430	3/40
8	被告王振隆	156,743	11/160

9	被告王振輝	156,744	11/160
10	被告陳連秀巒	156,743	11/160
11	被告陳文炫		
12	被告陳桂美		
13	被告陳文寬		
14	被告陳清江		
15	被告林本溪	11,893	1/192
16	被告吳素鳳	11,893	1/192
17	被告林鈺翔		
18	被告林妙芳		
19	被告賴妍杏	11,892	1/192
20	被告林峻宇		
21	被告林本鏞	11,892	1/192
22	被告林彥中	228,429	1/384
23	被告羅瑞云即羅碧琴	228,429	1/384
24	被告林佳儀		
25	被告林可鈞		
26	被告藍梁文	38,071	1/2304
27	被告藍文星	38,071	1/2304
28	被告藍淑惠	38,071	1/2304
29	被告林金雀	228,429	2/768
30	被告林依婷即曹林金蓮	114,214	1/768
31	被告吳敏娟	25,661	270/24000
32	被告黃曾梅	365,486	1/240
33	被告林傑	121,829	1/720
34	被告鄭林金枝	243,657	2/720

35	被告曾寶川	182, 743	1/480
36	被告曾炳昌	182, 743	1/480
37	被告曾麗玲	52, 212	1/1680
38	被告曾政男	52, 212	1/1680
39	被告曾麗靜	52, 212	1/1680
40	被告曾麗雅	52, 212	1/1680
41	被告曾麗慧	104, 425	2/1680
42	被告曾麗月	52, 212	1/1680
43	被告曾錦梁	91, 372	1/960
44	被告曾素琴	91, 372	1/960
45	被告曾素央	91, 372	1/960
46	被告曾怡菁	91, 372	1/960
47	被告曾俊榮	365, 486	1/240
48	被告林富均	85, 463	6/160
49	被告林富祺	85, 464	6/160
50	被告朱菊	730, 972	1/120
51	被告洪進財	113, 975	1/20
52	被告洪瑞陽	113, 975	1/20
53	被告陳洪玉梅	54, 522	135/12000
54	被告陳彥輔	57, 024	4/160
55	被告林文鍾	99, 719	7/160
56	被告朱錦春	142, 540	39/24000
57	被告王秀英	142, 540	39/24000
58	被告蔡梅玉	431, 273	236/48000
59	被告蔡秀女	431, 273	236/48000

60	被告蔡美芬	431, 273	236/48000
61	被告蔡梅菊	431, 273	236/48000
62	被告林庭義	99, 719	7/160
63	被告林怡君		
64	被告林家慶		
65	被告林曉楓		
66	被告林曉鈴		
67	被告曾貞惠		
68	被告林國軒		
69	被告林逸盈		
70	被告林素玉		
71	被告林聖雄		
72	被告林雅苓		
73	被告林寶鳳		
74	被告林寶珠		
75	被告林美琴		
76	被告林美淑		
77	被告林金蘭		
78	被告林志成		
79	被告林麗娟		
80	被告林麗貞		