

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

110年度苗簡字第226號

原告 黃肇育

訴訟代理人 劉威宏律師

被告 林富雄

訴訟代理人 林昌標

被告 林昌信

林昌南

上二人

訴訟代理人 曾秋菊

被告 林明雙

林明德

林東鎰

黃宇鴻

上四人

訴訟代理人 林明旺

複代理人 徐婉蘭律師

被告 林萬迪

01 林萬岳

02 0000000000000000

03 兼 上二人

04 訴訟代理人 林昌乾

05 0000000000000000

06 被 告 林訪賢

07 0000000000000000

08 林昌麟

09 0000000000000000

10 林昌鎮

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 林素君

14 0000000000000000

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月12日言  
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 一、兩造如附表一所示共有人所有坐落苗栗縣頭份市興埔段一二  
19 一七之一、一二一七之二、一二一九、一二二〇、一二二  
20 一、一二二二、一二二三地號土地，應合併分割如附圖及附  
21 表四所示。並應按附表六所示金額互為補償。

22 二、訴訟費用由兩造按附表一訴訟費用分擔及應有部分比例欄所  
23 示之比例負擔。

24 事實及理由

25 壹、程序方面

26 一、不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，  
27 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件  
28 原告訴之聲明自起訴時起，迄至言詞辯論終結時，雖有變更  
29 其分割方案，然分割共有物之訴，法院本得基於公平原則，  
30 決定適當之方法分割，而不受兩造分割方案聲明之拘束；是  
31 原告之聲明縱有變更，亦未影響其本件請求之訴訟標的為共

01 有物分割。故原告就分割方案之變更，應認僅屬更正法律上  
02 之陳述，揆諸上開法規，應屬合法。

03 二、本件被告林昌信、林昌南、林昌麟經合法通知，未於最後言  
04 詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，  
05 爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、原告主張：苗栗縣頭份市興埔段（以下均同段）1217-1、12  
08 17-2、1219、1220、1221、1222、1223地號土地（下合稱系  
09 爭土地），為附表一所示之共有人共有，應有部分如附表一  
10 所示；本件僅係就土地進行分割，未將建築物併同分割，無  
11 建築基地法定空地分割辦法第3條規定之適用，而無不能分  
12 割之情形，系爭土地亦無因物之使用目的不能分割之情形，  
13 共有人間復無不分割之約定，但就分割方法無從獲得協議。  
14 原告主張系爭土地應予合併分割，分割方法如苗栗縣頭份地  
15 政事務所民國112年2月21日土地複丈成果圖（下稱附圖）及  
16 附表二、三所示（下稱甲方案），並就附圖編號2區塊以外  
17 土地部分以每坪新臺幣（下同）6.5萬元計算找補金額。為  
18 此，爰依法提起本件訴訟，請求合併分割系爭土地等語。並  
19 聲明：系爭土地按甲方案進行分割。

20 二、被告部分：

21 (一)被告林富雄則以：同意合併分割，同意原告分割方案，但分  
22 割方法關於宗祠及公共區域部分應由土地所有人按應有部分  
23 比例共有，即分割方法如附圖及附表四所示（下稱乙方  
24 案），若附圖編號8所示區塊歸被告林昌乾所有，相關通行  
25 會產生問題等語，資為抗辯。

26 (二)被告林昌信、林昌南則以：同意合併分割，要求就渠等之母  
27 曾秀菊現居地之持分足夠即可，宗祠應以共有人持分分配等  
28 語，資為抗辯。

29 (三)被告林明雙、林明德、林東鎰、黃宇鴻（下稱林明雙等4  
30 人）則以：同意合併分割，同意系爭土地就分得區域維持共  
31 有，分割方法應採如附圖及附表五所示（下稱丙方案），但

01 附圖編號2所示區塊應改以變價分割等語，資為抗辯。

02 (四)被告林萬迪、林昌乾、林萬岳則以：同意合併分割，同意甲  
03 方案，如將附圖編號7所示區塊分歸被告林昌乾取得，應併  
04 將附圖編號6所示區塊分割予被告林昌乾取得才不致生無法  
05 申請指定建築線或伊坐落附圖編號7所示區塊土地上建物沒  
06 有通路等問題等語，資為抗辯。

07 (五)被告林訪賢則以：同意合併分割，同意甲、丙方案，宗祠及  
08 公共區域部分應由土地所有人按應有部分比例共有，但伊所  
09 分得土地之估價過高，與系爭土地其他部分同意路段相較顯  
10 屬較高估價，伊資力無法負擔該估價金額，不介意宗祠所在  
11 土地分由被告林昌乾取得，縱宗祠因有疑義需拆除亦不介意  
12 等語，資為抗辯。

13 (六)被告林昌麟則以：同意合併分割，同意甲、丙方案，空地部  
14 分應公開招標，不介意宗祠所在土地分由被告林昌乾取得，  
15 縱宗祠因有疑義需拆除亦不介意等語，資為抗辯。

16 (七)被告林昌鎮則以：同意合併分割，同意甲方案，如採丙方案  
17 則公共區域部分應採用四大房比例計算，宗祠只是名義上登  
18 記在被告林昌乾名下，實際上為林家子孫共有，如將附圖編  
19 號8所示區塊分由被告林昌乾取得，將致如何祭祀、處理相  
20 關事宜均生問題等語，資為抗辯。

21 (八)被告林素君則以：同意合併分割，宗祠及公共區域部分應由  
22 土地所有人按應有部分比例共有，同意丙方案，附圖編號6  
23 所示區塊之分配應如丙方案所示，如將附圖編號8所示區塊  
24 分由被告林昌乾取得，將致伊所分得區域無法按現況經由附  
25 圖編號8所示區塊之空地對外通行等語，資為抗辯。

26 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下（部分文字依本  
27 判決用語調整之）：

28 (一)不爭執事項（見本院卷四第202頁至第203頁）

29 1.系爭土地為附表一所示共有人共有，各共有人應有部分、各  
30 土地面積如附表一所示。系爭土地之使用分區均為山坡地保  
31 育區、使用地類別均為丙種建築用地。本件兩造均同意系爭

01 土地合併分割。系爭土地於起訴時，共有人並未能就分割方  
02 法達成協議，又兩造間就系爭土地並無不分割之約定，依其  
03 使用目的亦無不能分割之情事。

04 2.系爭土地上座落有苗栗縣頭份地政事務所111年10月26日頭  
05 地二字第1110006312號函所附土地複丈成果圖（下稱系爭成  
06 果圖，見本院卷三第283頁至第285頁）所示建物、通路及圍  
07 牆，其中：B、B1建物為被告林明德、林明雙及被告訴訟代  
08 理人林明旺共有未辦保存登記建物；C建物為被告林訪賢所  
09 有未辦保存登記建物；D建物為被告林昌麟所有未辦保存登  
10 記建物；F2、F2-1建物為被告林萬岳、林昌乾共有未辦保存  
11 登記建物；門牌號碼為興隆路一段17巷134之1號之建物（即  
12 335建號建物），含F1、G建物，登記為被告林昌乾所有，其  
13 中G建物為宗祠，實際上為被告共有，其餘F1建物為被告林  
14 昌乾所有、使用之居處；H建物、M鐵皮屋為被告林富雄所有  
15 未辦保存登記建物；I建物為被告林素君所有未辦保存登記  
16 建物；J建物為被告林昌南所有未辦保存登記建物；N車庫為  
17 被告林昌乾所有未辦保存登記建物；F3建物為被告林昌麟所  
18 有未辦保存登記之建物。

19 (二)爭點（見本院卷四第425頁至第426頁）

20 1.系爭土地應載明之分割方法，就甲方案，或乙方案，或丙方  
21 案，以何者為適當？

22 2.系爭土地所採行之分割方法，有無金錢補償之適用？若有，  
23 兩造應互相找補之金額為何？

24 四、得心證之理由：

25 (一)各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但  
26 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  
27 此限；又共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後  
28 因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有  
29 人之請求，命為分配；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該  
30 不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數  
31 共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割，民法第82

01 3條第1項、第824條第2項、第6項分別定有明文。依不爭執  
02 事項(一)所示，系爭土地為兩造共有，且應有部分如附表一所  
03 示，系爭土地並無因物之使用目的不能分割之情形，共有人  
04 間亦無不分割之約定，且未達成分割之協議，系爭土地之使  
05 用分區均為山坡地保育區、使用地類別均為丙種建築用地，  
06 無因物之使用目的致不能分割之情形。再兩造均同意系爭土  
07 地合併分割，可認各土地應有部分過半數共有人同意合併分  
08 割。是原告依上開規定請求裁判合併分割系爭土地，核無不  
09 合，應予准許。至系爭土地上固存有含335建號建物之若干  
10 法定空地，惟系爭土地目前尚無建築套繪紀錄，有苗栗縣政  
11 府110年4月16日府商建字第1100070702號函、110年4月29日  
12 府商建字第1100081622號函存卷可稽（本院卷一第375頁至  
13 第378頁）。又本件經向苗栗縣頭份地政事務所函詢結果，  
14 該所以111年1月12日頭地二字第1110000310號函復稱：  
15 「三、查申請建築基地法定空地分割，應檢附直轄市、縣市  
16 主管建築機關准予分割之證明文件。實施建築管理前或民國  
17 六十年十二月二十二日建築法修正前建造完成之建築基地，  
18 其申請分割者，得以土地登記規則第七十條第二項所列文件  
19 辦理。又建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附  
20 法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理，  
21 為建築基地法定空地分割辦法第5、6條所明定，合先敘明。  
22 四、綜上，如符合上開規定，可辦理分割（地籍圖地號分  
23 割）登記」等語（見本院卷二第49頁），顯見系爭土地內雖  
24 有若干法定空地，仍得為裁判分割，堪認系爭土地並無不能  
25 分割之情，併此敘明。

26 (二)共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時  
27 效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，  
28 命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有  
29 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。  
30 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各  
31 共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，

01 以價金分配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又定  
02 共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張  
03 之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價  
04 格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及  
05 全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分  
06 割（最高法院96年度台上字第108號、98年度台上字第2058  
07 號判決意旨參照）。復以原物為分配時，因共有人之利益或  
08 其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第82  
09 4條第4項定有明文。法院為裁判分割時，固應消滅其共有關  
10 係，然因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，  
11 有時仍有維持共有之必要，爰增訂民法第824條第4項，賦予  
12 法院就共有物之特定部分不予分割之裁量權，以符實際並得  
13 彈性運用。而此項共有，應包括由原共有人全體或部分共有  
14 人維持共有之二種情形。經查：

- 15 1.原告所提出之甲方案、被告林明雙等4人所提出之丙方案及  
16 甲方案按被告林富雄所述關於宗祠及公共區域部分應由土地  
17 所有人按應有部分比例共有等語修正後之乙方案，均屬原物  
18 分割方案，且本件原物分割亦無困難，自應採原物分配為適  
19 宜。至被告林明雙等4人所提出且經兩造同意將附圖編號2所  
20 示區塊之土地予以變價分割之方案，考量1217-2、1219地號  
21 土地（下稱1217-2等土地）如附圖編號2所示區塊土地上坐  
22 落訴外人林明生所有、其與訴外人曾林華共同居住門牌號碼  
23 為頭份市○○里00鄰○○00號建物（下稱A建物），有不爭  
24 執事項1.及相關現場照片、本院勘驗筆錄、系爭成果圖附卷  
25 可稽（見本院卷一第284頁至第285頁、第295頁至第301頁，  
26 本院卷二第9頁至第29頁，本院卷三第283頁至第285頁）。  
27 又被告林明雙等4人等人抗辯原告為被告林昌乾之妹婿，就  
28 系爭土地所有權之應有部分均為被告林昌乾以贈與為原因而  
29 於109年4月9日為所有權移轉登記，對於系爭土地之占有、  
30 分管狀況均屬知悉乙情，為原告所不爭執。而系爭土地於日  
31 據時期原為訴外人林永祿所有，其育有訴外人林金松（養

01 子)、林金海、林金生、林金春共4子，林永祿將其名下土  
02 地將4子(上開4人及其子孫下稱四大房)分管占用，林明  
03 生、曾林華之祖先為林金松之生父，並經臺灣高等法院臺中  
04 分院109年1月15日107年度上字第84號民事判決以A建物就12  
05 17-2等土地係經由林明生、曾林華之祖先及四大房等間之分  
06 管契約、交互使用特定土地之約定而有權占有為由，駁回林  
07 昌乾、林昌麟、林昌鎮所提起拆屋還地之訴而確定在案等  
08 情，有上開判決書、確定證明書存卷可稽(見本院卷二第12  
09 9頁至第155頁、第313頁)。再1217-1、1217-2地號土地分  
10 割自1217地號土地即重測前興隆(興隆)659地號土地，121  
11 9地號土地即重測前興隆(興隆)142地號土地、1220地號土  
12 地即重測前興隆(興隆)135-2地號土地，1221地號土地即  
13 重測前興隆(興隆)143-1地號土地，1222地號土地即重測  
14 前興隆(興隆)144地號土地，1223地號土地即重測前興隆  
15 (興隆)135-1地號土地，有相關土地登記謄本存卷可參  
16 (見本院卷一第61頁至第111頁)。參酌原告提出被告或其  
17 等被繼承人間就系爭土地於88年間所為協議同意書(下稱系  
18 爭同意書)所示(見本院卷一第315頁)，第八條明確約  
19 定：「土地分割時，其公共設施用地，(含…林明生、林應  
20 生住宅用地)，依土地權狀持分比例分擔之」等語，可知系  
21 爭土地就林明生之A建物坐落土地部分實存有由土地共有人  
22 按應有部分比例維持共有之約定，而被告均為林永祿之子  
23 孫，且兩造取得系爭土地應有部分均係自四大房子孫所取  
24 得，A建物之興建、占用土地既係徵得系爭土地共有人之同  
25 意所為，佐以系爭同意書上開約定意旨，並保障林明生、曾  
26 林華持續使用A建物暨其坐落基地之權利，應認以原物為分  
27 配並有必要由兩造維持共有，方為適當。至原告所提107年3  
28 月31日會議紀錄僅(下稱107年會議紀錄)記載個人如林昌  
29 標、林昌鎮之自己發言內容(見本院卷二第325頁至第327  
30 頁)，不能確認與會者所達成之協議內容為何及上開陳述內  
31 容是否經林明生同意，無從佐為此區塊土地應採變價分割之

01 事證，故被告林明雙等4人所稱附圖編號2所示區塊土地應採  
02 變價分割方法云云，難認可採。

03 2.甲、乙方案就系爭土地均採如附圖所示分割區塊，上開方案  
04 之差別在於附圖編號8、12所示區塊土地之各共有人維持共  
05 有之應有部分比例係採四大房之房份比例（如附表三所示，  
06 甲方案）或各共有人依土地登記謄本所載系爭土地應有部分  
07 比例（如附表一「訴訟費用分擔及應有部分比例」欄所示，  
08 乙方案）計算，其餘各共有人分得區域、面積均無不同；  
09 乙、丙方案差別則在於分得附圖編號6、8所示區塊之共有人  
10 不同，主要爭執為附圖編號6所示區塊由原告、被告林昌  
11 乾、被告林萬岳共同取得（乙方案）或由被告林明雙等4人  
12 共同取得（丙方案），及附圖編號8所示區塊即宗祠G建物及  
13 其法定空地由全體土地共有人維持共有（乙方案）或由被告  
14 林昌乾單獨取得（丙方案），其餘各共有人分得區域、面積  
15 均無不同。茲就甲、乙、丙方案為比較分析如後。

16 3.原告以系爭同意書及林金松、林金海、林金生、林金春於31  
17 年1月15日簽立之鬮分合約證（下稱系爭合約證，見本院卷  
18 三第117頁至第119頁）、90年2月10日會議記錄（下稱90年  
19 會議紀錄，見本院卷一第317頁）、107年會議紀錄為證，主  
20 張系爭土地公共區域部分應按四大房房份比例等語。惟按解  
21 釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文  
22 字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即  
23 不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院113年度台上字第3  
24 74號判決意旨參照）。查系爭同意書第八條業約定：「土地  
25 分割時，其公共設施用地，（含祖祠、廣場、道路、土地廟  
26 用地…林明生、林應生住宅用地），依『土地權狀持分比  
27 例』分擔之」等語，並於第九條約定土地交換之價購、換地  
28 方式（見本院卷一第315頁），堪認系爭同意書已協議四大  
29 房子孫就系爭土地之持分得依相關需求價購、換地，則系爭  
30 土地經歷相當期間之相關所有權購買、互換土地等交易後，  
31 土地登記謄本上所載相關共有人應有比例當已與最初之四大

01 房房份比例不同，是系爭同意書就相關公共設施用地如祖祠  
02 即宗祠G建物、廣場即G建物前方空地廣場、土地廟用地即系  
03 爭成果圖所示K建物瀟湖福德祠、道路即系爭成果圖所示編  
04 號L範圍，均明確約定應依「土地權狀持分比例分擔」而維  
05 持共有，自無從反於系爭同意書之文字而更為曲解應採四大  
06 房房份比例。至系爭合約證至多僅可認定屬分管契約，而法  
07 院定共有物之分割方法不受當事人之聲明、主張或分管契約  
08 之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁定意旨參照），  
09 且該系爭合約證相關內容業經渠等繼承人具體補充、變更如  
10 系爭同意書所示，無從以系爭合約證執為系爭土地公共區域  
11 部分共有比例應採四大房房份比例之事證。又90年會議紀錄  
12 尚無出席人員名單之相關資料，要難認其所載「祖祠及廣場  
13 用地依金字輩四大房分攤之」屬系爭土地全體共有人共識所  
14 為協議，107年會議紀錄僅屬林昌標、林昌鎮之個人發言內  
15 容記載，已如前述，亦無從執為認定屬系爭土地全體共有人  
16 共識所為協議。從而，原告所舉上開事證均無從證明本件就  
17 公共區域部分應採四大房房份比例維持共有之情事，佐以系  
18 爭土地共有人即被告林富雄、林昌信、林昌南、林明雙等4  
19 人、林訪賢、林素君均抗辯公共區域部分應按土地登記謄本  
20 所載共有人應有部分比例維持共有，可徵部分共有人不同意  
21 依四大房房份比例維持共有。參以原告自陳四大房房份比例  
22 與現共有人就系爭土地依土地登記謄本所載整體計算之應有  
23 部分比例不同、系爭土地共有人與四大房各繼承人不相符、  
24 有些繼承人未登記為共有人等情（見本院卷三第88頁），更  
25 徵系爭土地依甲方案就附圖編號8、12所示區域以四大房房  
26 份比例計算維持共有之應有部分比例，顯與系爭同意書之約  
27 定內容相違，復與系爭土地客觀上共有人應有部分之實際現  
28 況不符，亦與部分共有人之意願不符，自非妥適，故系爭土  
29 地公共區域部分應依乙、丙方案之附表一「訴訟費用分擔及  
30 應有部分比例」欄所示土地登記謄本所載系爭土地應有部分  
31 比例，據以計算各共有人維持共有之應有部分比例，較為可

01 採。

02 4.關於附圖編號8所示區塊土地上之宗祠G建物及該建物前方之  
03 廣場空地，依據系爭同意書第一條「原建物拆除，改建為鋼  
04 筋加強磚造建物。建物完成後，並成立祖祠管理委員會，管  
05 理之。」、第二條「改建後之祖祠，其地價稅、房屋稅、及  
06 水電雜支等。由管理委員會負擔之，其餘林慶參與祖祠共用  
07 建照使用執照部份，其稅金及水電雜支等，由林慶參依其使  
08 用面積自行負擔。」、第三條「祖祠建造完成，取得使用執  
09 照後，其產權屬於林公永祿派下四大房及其後代所共有。土  
10 地及地上建物產權，應於使用執照取得後，立即以全部土地  
11 所有人名義連名登記之」及前述之第八條內容（見本院卷一  
12 第315頁），佐以不爭執事項1.所示宗祠G建物登記為被告林  
13 昌乾所有、實際上為全體被告共有乙情，堪認系爭土地提供  
14 土地作為宗祠使用乙情經含全體土地所有權人在內之林永祿  
15 之全體繼承人同意，基於一物一權原則，335建號建物所有  
16 權實應為林永祿之全體繼承人共同共有，且附圖編號8所示  
17 區塊土地經系爭同意書明確約定屬應由系爭土地全體共有人  
18 維持共有之公共設施用地，以利於宗祠得完整存續使用，佐  
19 以G建物現仍持續作為林氏宗祠使用，可徵林永祿之子孫就  
20 附圖編號8所示區塊土地仍存有相當親族情感依附。再參酌I  
21 建物必須經由G建物前方之廣場空地對外連接通路乙情，有  
22 不爭執事項1.及相關現場照片、本院勘驗筆錄、系爭成果圖  
23 附卷可稽（見本院卷一第285頁、第295頁至第300頁、第305  
24 頁，本院卷二第9頁至第29頁，本院卷三第283頁至第285  
25 頁，本院卷三第283頁至第285頁），依乙方案將附圖編號8  
26 所示區塊土地分由全體共有人維持共有，不僅得儘量保存G  
27 建物及廣場之完整性及含被告在內之全體林家子孫對於該建  
28 物之情感依附，亦可符合I建物必須仰賴附圖編號8所示區塊  
29 南側土地通行之使用現況，而得避免將來衍生鄰地通行權之  
30 爭議，應屬較為公平、妥適。至乙方案之分割方法固將分割  
31 335建號建物之法定空地，惟依建築基地法定空地分割辦法

01 第6條第1項所述，經法院判決確定，申請人檢附法院確定判  
02 決書即可向地政機關申辦土地分割，但為免後續土地所有權  
03 人申請建築時，建築基地無法鄰接建築線導致無法建築，仍  
04 須注意分割後各土地有無臨接建築線之情形乙節，有苗栗縣  
05 政府112年5月12日府商建字第1120097312號函存卷可稽（見  
06 本院卷四第167頁至第169頁），是依乙方案仍得以判決土地  
07 分割，審酌附圖編號8所示區塊上因存有335建號建物，並為  
08 其建築基地及法定空地，致分得之共有人本即無法再於系爭  
09 土地上建築房屋或為其他使用，並考量相關規定之限制及上  
10 開土地、建物之用途，附圖編號8所示區塊縱因而無法建  
11 築，亦難認損害系爭土地共有人甚鉅。而丙方案僅因G建物  
12 於名義上登記為被告林昌乾所有，即遽將附圖編號8所示區  
13 塊土地均分歸被告林昌乾所有，將致宗祠之存續生疑，未能  
14 兼顧倫常民俗及土地上之利用狀況，亦悖於系爭協議書所示  
15 共有人之意願，此方案亦致I建物衍生如何對外通行之爭  
16 議，自難認妥適。

17 5.關於附圖編號6所示區塊土地上如系爭成果圖所示E3建物為  
18 門牌號碼為頭份市○○里00鄰○○路○段00巷000號（下稱  
19 門牌130號）建物乙情，經被告林明雙等4人陳述在卷（見本  
20 院卷三第98頁），並提出照片為證（見本院卷三第101  
21 頁），且經苗栗縣頭份地政事務所敘明現場確認掛貼上開門  
22 牌者為E3建物，其餘E1及E2建物與E3建物間並無連接，僅能  
23 判斷E3建物為門牌130號建物等情，有該所111年10月26日頭  
24 地二字第1110006312號函及所檢附之系爭成果圖在卷可稽  
25 （見本院卷三第281頁至第285頁），佐以上開門牌號碼之房  
26 屋平面圖與系爭成果圖所示E3建物南北向較長、東西向較短  
27 之長方形建物形狀較為相似，而與E1、E2、E3建物合併觀之  
28 所成東西向較長、南北向較短之建物平面形狀不符，有苗栗  
29 縣政府稅務局竹南分局111年8月9日苗稅竹密字第111900232  
30 3號函所附房屋平面圖及相關資料存卷可稽（見本院卷三第2  
31 27頁至第237頁），堪認系爭成果圖所示E3建物應屬門牌130

01 號建物甚明。而E1、E3建物及E2空地原有建物究為林永祿之  
02 全體繼承人共有，或為林慶榮（即被告林明雙、林明德之父  
03 即被告林東鎰、黃宇鴻之祖父）所有而由被告林明雙等4人  
04 因繼承共有，固為兩造爭執。被告林明雙等4人所述門牌130  
05 號建物包含E1、E3建物及E2空地原有建物、上開建物均為林  
06 慶榮所有、E1建物係供林明雙等4人或林明旺放置物品之倉  
07 庫使用等節，縱認非虛，惟查，經本院至現場勘驗結果，E1  
08 為磚造鐵皮屋頂一層建物，E2現況僅是殘磚壁圍起之空地，  
09 E3建物為磚造牆壁、鐵皮屋頂殘破及部分牆壁殘破，E2範圍  
10 空地及E3建物現均未做使用等情，有相關勘驗筆錄、現場照  
11 片存卷可參（見本院卷二第17頁、第19頁至第24頁）。又放  
12 置物品處所並非必須以E1、E2、E3建物為之，參酌E1建物相  
13 關現場照片（見本院卷二第19頁至第21頁），可見E1建物僅  
14 供放置水桶、管線及其他雜物之用途，利用價值非高，牆壁  
15 斑駁，牆壁與屋頂間尚有明顯空洞（如本院卷二第20頁下方  
16 照片），迄今屋齡老舊，且在無建築管理之情況下所建，E1  
17 建物之安全性顯屬可疑，難認E1建物與殘破之E3建物有保存  
18 之必要。佐以被告林明雙等4人以丙方案分割取得附圖編號6  
19 所示區塊土地，因逾越原持有就系爭土地所有權應有部分範  
20 圍，與乙方案（渠等依乙方案仍須負補償金予其他共有人，  
21 如附表六所示補償金額共743,788元）相較尚須支付更多補  
22 償金予其他共有人（如附表七所示補償金額共3,699,898  
23 元），凡此均徵附圖編號6所示區塊土地尚無依丙方案由被  
24 告林明雙等4人取得之必要。反觀乙方案將上開土地分由就  
25 系爭土地持有較多應有部分範圍之被告林昌乾所有，亦使被  
26 告林昌乾得將上開土地與附圖編號7所示區塊土地上F1、F2  
27 建物合併利用，使相關土地發揮整體最大化經濟效用，是被  
28 告林昌乾主張應將上開土地分歸其單獨所有等語，亦非不值  
29 採。又乙方案中就所需提出應補償總金額，與丙方案所需提  
30 出應補償總金額相比後較低（金額如附表六、七所示），有  
31 黃小娟不動產估價師事務所不動產估價報告書在卷可考，更

01 徵乙方案就兩造所取得之系爭土地價值較趨於衡平。

02 6.本院綜觀上開各情，再兼衡共有人應有部分比例及土地使用  
03 現況、位置、周遭環境、土地整體利用、避免減少土地價  
04 值、共有人意願等因素，認系爭土地之分割方案應以乙方案  
05 為可採。

06 (三)以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配  
07 者，得以金錢補償之，民法第824條第3項規定甚明。是關於  
08 共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價  
09 值不相當，而須以金錢補償時，應依原物分割後之總價值，  
10 按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分  
11 得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應  
12 有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補  
13 償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公允  
14 (最高法院110年度台上字第859號判決意旨參照)。系爭土  
15 地合併分割後，各共有人雖均受原物之分配，惟各人分得之  
16 土地面積不完全等同持分面積，難免有價值差異。依黃小娟  
17 不動產估價師事務所不動產估價報告書所示，其分割後總價  
18 值按各共有人應有部分比例計算之價值，與各共有人實際分  
19 得部分之價值相較，系爭土地合併分割方案部分之應負補償  
20 人、補償金、應受補償人如附表六所示。被告林訪賢固抗辯  
21 鑑價結果過高云云，惟本院審酌黃小娟不動產估價師事務所  
22 鑑價過程，已就影響系爭土地及各區塊價值之因素仔細比較  
23 考量，據以決定土地價值，自屬貼近現況及市場行情，被告  
24 林訪賢復未舉出證據以實其說，亦無其他事證足資認定上開  
25 估價報告書有何錯誤之處，自應認上開估價報告書所示鑑定  
26 結果為可採。從而，系爭土地合併分割方案之共有人找補金  
27 額，依上開說明並按比例計算後，應依附表六所示應負補償  
28 人補償上開附表六應受補償人如附表六所示金額。

29 五、綜上所述，本院審酌上開各情，認系爭土地依乙方案合併分  
30 割並由附表六所示應負補償人依附表六所示金額補償如附表  
31 六所示應受補償人，應屬適當，爰判決如主文第1項所示。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
02 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

03 七、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
04 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
05 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查  
06 系爭土地雖因兩造無法達成分割協議，原告因而提起訴訟，  
07 但本件訴訟進行中所生費用，逾越其應有部分者，非為伸張  
08 或防衛其權利所必要，且兩造均因系爭土地之分割而互蒙其  
09 利，故依上開規定，本院認此部分訴訟費用應由兩造按附表  
10 一所示比例負擔始為公平。

11 八、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  
12 但書。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

14 苗栗簡易庭 法 官 賴映岑

15 以上正本係照原本作成。

16 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。

17 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 17 日

19 書記官 趙千淳

20 附圖：苗栗縣頭份地政事務所112年2月21日土地複丈成果圖

21 附表一：（各共有人原應有部分即應負擔訴訟費用之比例）

編號	共有人	土地坐落：苗栗縣頭份市興埔段							訴訟費用分擔 及應有部分比例
		1217-1地號	1217-2地號	1219地號	1220地號	1221地號	1222地號	1223地號	
		面積							
		180.97	1,055.30	896.64	40.54	854.20	1,119.29	9.52	
		公告土地現值 (元/平方公尺)							
		7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500		
1	被告林富雄	11/64	11/64	3/16	3/16	3/16	3/16	3/16	38001/207823
2	被告林昌信	11/128	11/128	1/32	1/32	無	3/64	1/32	18829/415646
3	被告林昌南	11/128	11/128	1/32	1/32	無	3/64	1/32	18829/415646
4	被告林昌乾	302/1280	309/1280	279/1280	249/1280	279/1280	399/1280	146/1280	51848/207823
5	被告林明雙	11/192	11/192	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	12667/207823
6	被告林明德	11/192	11/192	1/16	1/16	1/16	1/16	1/16	12667/207823
7	被告林東銓	11/384	11/384	1/32	1/32	1/32	1/32	1/32	12667/415646
8	被告黃宇鴻	11/384	11/384	1/32	1/32	1/32	1/32	1/32	12667/415646
9	被告林昌鎮	31/128	無	4/32	無	無	1/8	7/32	14895/207823
10	原告	8/1280	1/1280	1/1280	31/1280	1/1280	1/1280	134/1280	309/207823
11	被告林萬迪	無	31/256	無	無	無	無	無	12779/415646
12	被告林萬岳	無	31/256	無	7/32	無	無	無	6833/207823
13	被告林昌麟	無	無	3/32	無	7/32	無	無	13546/207823
14	被告林素君	無	無	1/16	1/16	無	3/32	1/16	8205/207823
15	被告林訪賢	無	無	1/16	1/16	3/16	無	1/16	21933/415646



附表二：（甲方案）

附圖所示分割區塊 編號：面積(m <sup>2</sup> )	分得之共有人	維持共有之應有 部分	備註
編號1區塊：581.55	被告林明雙	1/3	
	被告林明德	1/3	
	被告林東鎰	1/6	
	被告黃宇鴻	1/6	
編號2區塊：662.98	被告林富雄	38001/207823	由全體共 有人依 應有部 分比例 維持共 有
	被告林昌信	18829/415646	
	被告林昌南	18829/415646	
	被告林昌乾	51848/207823	
	被告林明雙	12667/207823	
	被告林明德	12667/207823	
	被告林東鎰	12667/415646	
	被告黃宇鴻	12667/415646	
	被告林昌鎮	14895/207823	
	原告	309/207823	
	被告林萬迪	12779/415646	
	被告林萬岳	6833/207823	
	被告林昌麟	13546/207823	
	被告林素君	8205/207823	
被告林訪賢	21933/415646		
編號3區塊：283.51	被告林訪賢	1/1	
編號4區塊：139.03	被告林訪賢	1/1	
編號5區塊：319.52	被告林昌麟	1/1	
編號6區塊：229.5	被告林昌乾	25924/29495	

	被告林萬岳	6833/58990	
	原告	309/58990	
編號7區塊：379.8	被告林昌乾	25924/29495	
	被告林萬岳	6833/58990	
	原告	309/58990	
編號8區塊：381.23	被告林富雄	各如附表三所示	由原告主張之依四大房分成四等分比例維持共有
	被告林昌信		
	被告林昌南		
	被告林昌乾		
	被告林明雙		
	被告林明德		
	被告林東鉉		
	被告黃宇鴻		
	被告林昌鎮		
	原告		
	被告林萬迪		
	被告林萬岳		
	被告林昌麟		
被告林素君			
被告林訪賢			
編號9區塊：147.49	被告林富雄	1/1	
編號10區塊：229.76	被告林素君	1/1	
編號11區塊：138.51	被告林昌信	1/2	
	被告林昌南	1/2	
編號12區塊：89.6	被告林富雄	各如附表三所示	由原

	被告林昌信		告主 張之 依四 大房 分成 四等 分比 例維 持共 有
	被告林昌南		
	被告林昌乾		
	被告林明雙		
	被告林明德		
	被告林東鎰		
	被告黃宇鴻		
	被告林昌鎮		
	原告		
	被告林萬迪		
	被告林萬岳		
	被告林昌麟		
	被告林素君		
	被告林訪賢		
編號13區塊：241.0 9	被告林富雄	1/1	
編號14區塊：229.5 6	被告林富雄	1/1	
編號15區塊：103.3 3	被告林昌乾	103696/116475	
	被告林萬迪	12779/116475	

01 附表三：（甲方案就附圖所示編號8、12區塊之各共有人應有部  
 02 分比例，即以原告主張之四大房方式區分四等分平分，參本院卷  
 03 三第112頁）  
 04

共有人	應有部分比例
被告林明雙	共有面積÷4×253.3398/760.0194
被告林明德	共有面積÷4×253.3398/760.0194
被告林東鎰	共有面積÷4×126.6699/760.0194
被告黃宇鴻	共有面積÷4×126.6699/760.0194
被告林昌乾	共有面積÷4×1036.9579/1876.4015
被告林昌鎮	共有面積÷4×297.9024/1876.4015
被告林萬迪	共有面積÷4×127.7902/1876.4015
被告林萬岳	共有面積÷4×136.6584/1876.4015
被告林昌麟	共有面積÷4×270.9163/1876.4015
原告	共有面積÷4×6.1763/1876.4015
被告林富雄	共有面積÷4
被告林昌信	共有面積÷4×188.2930/760.0195
被告林昌南	共有面積÷4×188.2930/760.0195
被告林素君	共有面積÷4×164.1022/760.0195
被告林訪賢	共有面積÷4×219.3313/760.0195

附表四：（乙方案）

附圖所示分割區塊 編號：面積(m <sup>2</sup> )	分得之共有人	維持共有之應有 部分	備註
編號1區塊：581.55	被告林明雙	1/3	
	被告林明德	1/3	
	被告林東鎰	1/6	
	被告黃宇鴻	1/6	
編號2區塊：662.98	被告林富雄	38001/207823	由全體共 有人依 應有部 分比例 維持共 有
	被告林昌信	18829/415646	
	被告林昌南	18829/415646	
	被告林昌乾	51848/207823	
	被告林明雙	12667/207823	
	被告林明德	12667/207823	
	被告林東鎰	12667/415646	
	被告黃宇鴻	12667/415646	
	被告林昌鎮	14895/207823	
	原告	309/207823	
	被告林萬迪	12779/415646	
	被告林萬岳	6833/207823	
	被告林昌麟	13546/207823	
	被告林素君	8205/207823	
被告林訪賢	21933/415646		
編號3區塊：283.51	被告林訪賢	1/1	
編號4區塊：139.03	被告林訪賢	1/1	
編號5區塊：319.52	被告林昌麟	1/1	
編號6區塊：229.5	被告林昌乾	25924/29495	

	被告林萬岳	6833/58990	
	原告	309/58990	
編號7區塊：379.8	被告林昌乾	25924/29495	
	被告林萬岳	6833/58990	
	原告	309/58990	
編號8區塊：381.23	被告林富雄	38001/207823	由全體共有 人依應有 部分比例 維持共有
	被告林昌信	18829/415646	
	被告林昌南	18829/415646	
	被告林昌乾	51848/207823	
	被告林明雙	12667/207823	
	被告林明德	12667/207823	
	被告林東鉉	12667/415646	
	被告黃宇鴻	12667/415646	
	被告林昌鎮	14895/207823	
	原告	309/207823	
	被告林萬迪	12779/415646	
	被告林萬岳	6833/207823	
	被告林昌麟	13546/207823	
	被告林素君	8205/207823	
被告林訪賢	21933/415646		
編號9區塊：147.49	被告林富雄	1/1	
編號10區塊：229.76	被告林素君	1/1	
編號11區塊：138.51	被告林昌信	1/2	
	被告林昌南	1/2	
編號12區塊：89.6	被告林富雄	38001/207823	由全

	被告林昌信	18829/415646	體共 有人 依應 有部 分比 例維 持共 有
	被告林昌南	18829/415646	
	被告林昌乾	51848/207823	
	被告林明雙	12667/207823	
	被告林明德	12667/207823	
	被告林東鎡	12667/415646	
	被告黃宇鴻	12667/415646	
	被告林昌鎮	14895/207823	
	原告	309/207823	
	被告林萬迪	12779/415646	
	被告林萬岳	6833/207823	
	被告林昌麟	13546/207823	
	被告林素君	8205/207823	
	被告林訪賢	21933/415646	
編號13區塊：241.0 9	被告林富雄	1/1	
編號14區塊：229.5 6	被告林富雄	1/1	
編號15區塊：103.3 3	被告林昌乾	103696/116475	
	被告林萬迪	12779/116475	

附表五：（丙方案）

附圖所示分割區塊編號：面積(m <sup>2</sup> )	分得之共有人	維持共有之應有部分	備註
編號1區塊：581.55	被告林明雙	1/3	
	被告林明德	1/3	
	被告林東鎰	1/6	
	被告黃宇鴻	1/6	
編號2區塊：662.98	被告林富雄	38001/207823	由全體共有人依應有部分比例維持共有
	被告林昌信	18829/415646	
	被告林昌南	18829/415646	
	被告林昌乾	51848/207823	
	被告林明雙	12667/207823	
	被告林明德	12667/207823	
	被告林東鎰	12667/415646	
	被告黃宇鴻	12667/415646	
	被告林昌鎮	14895/207823	
	原告	309/207823	
	被告林萬迪	12779/415646	
	被告林萬岳	6833/207823	
	被告林昌麟	13546/207823	
被告林素君	8205/207823		
被告林訪賢	21933/415646		
編號3區塊：283.51	被告林訪賢	1/1	
編號4區塊：139.03	被告林訪賢	1/1	
編號5區塊：319.52	被告林昌麟	1/1	
編號6區塊：229.5	被告林明雙	1/3	

	被告林明德	1/3	
	被告林東鎡	1/6	
	被告黃宇鴻	1/6	
編號7區塊：379.8	被告林昌乾	25924/29495	
	被告林萬岳	6833/58990	
	原告	309/58990	
編號8區塊：381.23	被告林昌乾	1/1	
編號9區塊：147.49	被告林富雄	1/1	
編號10區塊：229.76	被告林素君	1/1	
編號11區塊：138.51	被告林昌信	1/2	
	被告林昌南	1/2	
編號12區塊：89.6	被告林富雄	38001/207823	由全體共有人依應有部分比例維持共有
	被告林昌信	18829/415646	
	被告林昌南	18829/415646	
	被告林昌乾	51848/207823	
	被告林明雙	12667/207823	
	被告林明德	12667/207823	
	被告林東鎡	12667/415646	
	被告黃宇鴻	12667/415646	
	被告林昌鎮	14895/207823	
	原告	309/207823	
	被告林萬迪	12779/415646	
	被告林萬岳	6833/207823	
	被告林昌麟	13546/207823	
	被告林素君	8205/207823	
被告林訪賢	21933/415646		

(續上頁)

01

編號13區塊：241.09	被告林富雄	1/1	
編號14區塊：229.56	被告林富雄	1/1	
編號15區塊：103.33	被告林昌乾	103696/116475	
	被告林萬迪	12779/116475	

01 附表六：（乙方案共有人間差額找補表，金額單位：新臺幣）

應受補償人/ 應受補償金額	應負補償人/應補償金額								應受補償金額 合計
	被告林明雙	被告林明德	被告林東鎔	被告黃宇鴻	被告林昌麟	被告林富雄	被告林素君	被告林訪賢	
被告林昌乾	57,782元	57,782元	28,890元	28,890元	533,190元	315,354元	306,552元	1,022,199元	2,350,639元
被告林昌鎮	87,078元	87,078元	43,538元	43,538元	803,522元	475,241元	461,976元	1,540,462元	3,542,433元
被告林萬迪	33,031元	33,031元	16,515元	16,515元	304,796元	180,271元	175,239元	584,337元	1,343,735元
被告林萬岳	12,242元	12,242元	6,121元	6,121元	112,962元	66,812元	64,947元	216,563元	498,009元
原告	555元	555元	278元	278元	5,124元	3,030元	2,946元	9,822元	22,588元
被告林昌信	28,621元	28,621元	14,311元	14,311元	264,107元	156,205元	151,845元	506,330元	1,164,351元
被告林昌南	28,621元	28,621元	14,311元	14,311元	264,107元	156,205元	151,845元	506,330元	1,164,351元
應補償金額合計	247,930元	247,930元	123,964元	123,964元	2,287,808元	1,353,118元	1,315,350元	4,386,043元	10,086,106元

03 附表七：（丙方案共有人間差額找補表，金額單位：新臺幣）

應受補償人/ 應受補償金額	應負補償人/應補償金額								應受補償金額 合計
	被告林明雙	被告林明德	被告林東鎔	被告黃宇鴻	被告林昌麟	被告林富雄	被告林素君	被告林訪賢	
被告林昌乾	122,373元	122,373元	61,185元	61,185元	184,489元	14,996元	104,764元	400,775元	1,072,140元
被告林昌鎮	458,092元	458,092元	229,046元	229,046元	690,624元	56,140元	392,181元	1,500,277元	4,013,498元
被告林萬迪	176,437元	176,437元	88,218元	88,218元	265,997元	21,623元	151,050元	577,838元	1,545,818元
被告林萬岳	136,469元	136,469元	68,235元	68,235元	205,742元	16,725元	116,834元	446,944元	1,195,652元
原告	6,161元	6,161元	3,081元	3,081元	9,289元	755元	5,275元	20,178元	53,981元
被告林昌信	166,884元	166,884元	83,442元	83,442元	251,596元	20,452元	142,873元	546,556元	1,462,129元
被告林昌南	166,884元	166,884元	83,442元	83,442元	251,596元	20,452元	142,873元	546,556元	1,462,129元
應補償金額合計	1,233,300元	1,233,300元	616,649元	616,649元	1,859,333元	151,143元	1,055,850元	4,039,124元	10,805,348元