

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度重訴更一字第1號

原告 劉安新

訴訟代理人 林宇文律師

被告 林福俊（兼林香玉之繼承人）

林保成（兼林香玉之繼承人）

林章榮（兼林陳月鑾之承受訴訟人）

林章聖（兼林陳月鑾之承受訴訟人）

林美蓮（兼林陳月鑾之承受訴訟人）

林嬌娥（兼林陳月鑾之承受訴訟人）

林美賢（兼林陳月鑾之承受訴訟人）

被告 林旭宏

01 訴訟代理人 林權宏

02 被 告 林峻弘 (兼林香玉之繼承人)

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 黃香蘭 (兼林香玉之繼承人)

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 林佑儒 (兼林香玉繼承人林仁敏之繼承人)

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 廖玉蓮 (兼林香玉繼承人林仁敏之繼承人)

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 林佑軍 (兼林香玉繼承人林仁敏之繼承人)

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 廖佑旂 (兼林香玉繼承人林仁敏之繼承人)

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 被 告 林榮延

23 0000000000000000

24 兼上一人之

25 訴訟代理人 林榮宏

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 被 告 林嶽宏

29 0000000000000000

30 林展宏

31 0000000000000000

01 林承緯
02 0000000000000000
03 林文梁
04 0000000000000000
05 林永昇（即林香炎之承受訴訟人）
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 林永青
09 0000000000000000
10 兼上六人之
11 訴訟代理人 林權宏（兼林香珠之承受訴訟人）
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 被 告 林永昌
15 0000000000000000
16 林素蘭（兼林香玉之繼承人）
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 林玉釧
20 0000000000000000
21 黃林惠英
22 0000000000000000
23 林黃嬌妹（即林香炎之承受訴訟人）
24 0000000000000000
25 0000000000000000
26 林永偉
27 0000000000000000
28 林忠志（林香炎之承受訴訟人林永浩之承受訴訟人）
29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 林榮蘭（即林香炎之承受訴訟人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 被 告 林政宏（即林香珠之承受訴訟人）

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 林仲宏（即林香珠之承受訴訟人）

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 上二人共同

10 訴訟代理人 林權宏

11 被 告 林惠蘭（兼林香玉之繼承人）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 林瑞梅（即林香珠之承受訴訟人）

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 林輝榮

19 0000000000000000

20 林仁美（林香玉之繼承人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 林淑姬（林香玉之繼承人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 林民宗（林香玉之繼承人）

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 林仁姻（兼林香玉之繼承人）

31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 林美鳳（兼林香玉之繼承人）

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 林芯妤（林香玉之繼承人）

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 林淑妃（林香玉之繼承人）

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 曾廷康

13 0000000000000000

14 林淑媛（林香玉之繼承人）

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 林淑娟（林香玉之繼承人）

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 林福星（兼林香玉之繼承人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 胡明裕（林香玉之繼承人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 林貞蘭（林香玉之繼承人）

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 胡明宏（林香玉之繼承人）

31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 張月森（即林香玉繼承人林次妹之承受訴訟人兼張

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 張文貴（即林香玉繼承人林次妹之承受訴訟人兼張

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 張文相（即林香玉繼承人林次妹之承受訴訟人兼張

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 魏世軒（即林香玉繼承人林次妹之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 魏于雯（即林香玉繼承人林次妹之承受訴訟人）

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 魏廷樺（即林香玉繼承人林次妹之承受訴訟人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 林冬梅（即林香玉繼承人彭甜之承受訴訟人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 林靜伶（兼林香玉之繼承人）

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 林碧蓮（兼林香玉之繼承人）

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 袁林瑞蓮（兼林香玉之繼承人）

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 林福安（林香玉之繼承人）

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 胡瑞珠（林香玉之繼承人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 郭林昭蘭（兼林香玉之繼承人）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 黃月娥（林香玉之繼承人）

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 林章國（兼林陳月鑾之承受訴訟人）

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 林美蘭（兼林香玉之繼承人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 陳姿之（兼林香玉之繼承人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 黃春娥（林香玉之繼承人）

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 黃水生（林香玉之繼承人）

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 曾士長（即林香玉繼承人曾錦昌之承受訴訟人）

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 黃水秀（林香玉之繼承人）

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 胡瑞宜（林香玉之繼承人）

11 0000000000000000

12 0000000000000000

13 李炎田（即林香玉繼承人胡瑞真之承受訴訟人）

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 李佳儒（即林香玉繼承人胡瑞真之承受訴訟人）

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 李伊婷（即林香玉繼承人胡瑞真之承受訴訟人）

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 翁麗琴（即林香玉繼承人林福康之承受訴訟人）

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 林民昌（即林香玉繼承人林福康之承受訴訟人）

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 林民清（即林香玉繼承人林福康之承受訴訟人）

0000000000000000

01 0000000000000000

02 林民旺（兼林香玉之繼承人）

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 林民金（兼林香玉之繼承人）

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 林信芳（即林香玉繼承人彭甜之承受訴訟人）

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 林彭榮（即林香玉繼承人彭甜之承受訴訟人）

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 鄧林合梅（即林香玉繼承人彭甜之承受訴訟人）

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 林春梅（即林香玉繼承人彭甜之承受訴訟人）

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 林根庸（即林香玉繼承人彭甜之承受訴訟人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 胡永綸（即胡林翠松之承受訴訟人）

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 胡季嫻（即胡林翠松之承受訴訟人）

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 林增榮

31 0000000000000000

01 被 告 胡繼敏（即胡林翠松之承受訴訟人）

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 上一被告之

05 訴訟代理人 林瑞原

06 被 告 林思璇

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 林宗聖

10 0000000000000000

11 林靜君

12 0000000000000000

13 池春梅

14 0000000000000000

15 0000000000000000

16 上四人共同

17 訴訟代理人 林權宏

18 被 告 林芳亭

19 0000000000000000

20 劉杰鑫（即林柏銘之承當訴訟人）

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 林彩英

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 上列當事人間請求分割共有物事件，經臺灣高等法院臺中分院發
29 回更審（109年度重上字第19號），本院於民國113年11月26日言
30 詞辯論終結，判決如下：

31 主 文

01 被告廖玉蓮、被告林佑軍、被告林佑儒、被告廖佑旂應就其等被
02 繼承人林仁敏共同共有坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地
03 （謄本登記次序0057）之應有部分28分之1辦理繼承登記。
04 被告翁麗琴、被告林民昌、被告林民清應就其等被繼承人林福康
05 共同共有坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地（謄本登記次序0
06 106）之應有部分28分之1辦理繼承登記。
07 兩造共有坐落苗栗縣○○市○○段000地號土地，依下列方法分
08 割：苗栗縣頭份地政事務所收件日期及文號民國112年2月4日法
09 地字第2400號（林權宏等方案）土地複丈成果圖及附表1-1土地
10 分配表所示，即如附圖一名稱（分割編號）A31部分（面積86.98
11 平方公尺）由被告林永昌、曾庭康、林永昇共同取得，按附表1-
12 1「分割後持分比例」欄所示比例維持分別共有；如附圖一名稱
13 （分割編號）B31部分（面積216.2平方公尺）分歸被告林文梁單
14 獨取得；如附圖一名稱（分割編號）C31部分（面積104.37平方
15 公尺）分歸被告林榮延單獨取得；如附圖一名稱（分割編號）D3
16 1部分（面積104.37平方公尺）分歸被告林榮宏單獨取得；如附
17 圖一名稱（分割編號）E31部分（面積69.58平方公尺）由被告林
18 嶽宏、林展宏、林旭宏、林承緯共同取得，按附表1-1「分割後
19 持分比例」欄所示比例維持分別共有；如附圖一名稱（分割編
20 號）F31部分（面積209.98平方公尺）由被告林權宏、林政宏、
21 林仲宏、林瑞梅、林永青、池春梅、林宗聖、林思璇、林峻弘、
22 林美蓮、林嬌娥、林章聖、林美賢、林章國共同取得，按附表1-
23 1「分割後持分比例」欄所示比例維持分別共有；如附圖一名稱
24 （分割編號）G31部分（面積52.19平方公尺）由被告林章榮、林
25 章聖、林章國、林美蓮、林嬌娥、林美賢、林輝榮、林玉釧、林
26 增榮、林芳葶、林靜君、林思璇、林宗聖、黃林惠英、林彩英共
27 同取得，按附表1-1「分割後持分比例」欄所示比例維持共同共
28 有；如附圖一名稱（分割編號）J31部分（面積104.37平方公
29 尺）由如附表一所示「林香玉之全部繼承人」欄所示被告林彭榮
30 等人、「林香玉之部分繼承人」欄所示被告林福星等人共同取
31 得，按附表1-1「分割後持分比例」欄所示比例維持分別共有（被

01 告林彭榮等人間為共同共有、被告林福星等人間為共同共有)；
02 如附圖一名稱(分割編號)L31部分(面積283.53平方公尺)及M
03 31部分(面積229.61平方公尺)由被告劉杰鑫及原告共同取得，
04 按附表1-1「分割後持分比例」欄所示比例維持分別共有。
05 兩造應按如附表一所示「應補償人及應補償金額」、「受補償
06 人」、「受補償金額」欄所示給付補償金額。
07 訴訟費用由兩造依如附表「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負
08 擔。

09 事實及理由

10 一、程序事項：

11 (一)按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事
12 人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條
13 第1項前段定有明文。本件被告林福俊等人(除被告林旭
14 宏、林嶽宏、林展宏、林承緯、林文梁、林永昇、林永
15 青、林政宏、林仲宏、林思璇、林宗聖、林靜君、池春
16 梅、林權宏、林榮延、林榮宏及胡繼敏等到庭者外)經合
17 法通知，均未於本院最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
18 訟法第386條各款之情事，爰依原告之聲請而為一造辯論
19 之判決，先予敘明。

20 (二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
21 之基礎事實同一、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，
22 追加其原非當事人之人為當事人者、不甚礙被告之防禦及
23 訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
24 2、5、7款定有明文。復按共有物之分割，於共有人全體
25 有法律上之利害關係，須共有人全體始得為之，故請求分
26 割共有物之訴，屬於民事訴訟法第56條第1項所稱訴訟標
27 的，對於共同訴訟之各人必須合一確定(最高法院42年台
28 上字第318號判例意旨參照)。又按當事人死亡者，訴訟
29 程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之
30 人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所
31 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他

01 造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第1
02 75條分別定有明文。

03 (1) 查原告起訴後因所列下列被告死亡，原告具狀聲明各該繼
04 承人承受訴訟，均無不合；另被告林陳月鑾於民國110年2
05 月25日死亡，前經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分
06 院）依職權裁定命如附表編號29所示之人承受訴訟：

07 (一)被告林香玉之繼承人林次妹、彭甜分別於前審訴訟繫屬中即
08 107年11月23日、108年5月20日死亡，而林次妹之繼承人為
09 被告張双發、張月森、張文貴、張文相、魏世軒、魏于雯及
10 魏廷樺等人；彭甜之繼承人為被告林冬梅、林彭榮、鄧林合
11 梅、林春梅、林根庸及林信芳等人，有其等除戶謄本、戶籍
12 謄本及繼承系統表附卷可憑（見前審卷三第327至345頁、第
13 433至457頁），且經原告具狀聲明承受訴訟（見前審卷三第
14 347至359頁、第415至425頁），核無不合，應予准許。

15 (二)被告張双發於108年4月9日死亡，其繼承人為張月森、張文
16 貴、張文相（下稱張月森等3人），有繼承系統表、戶籍謄
17 本及家事事件公告查詢結果（見臺中高分院109年度重上字
18 第19號卷，下稱二審，二審卷二第103至111頁、二審卷六第
19 197頁）可憑。

20 (三)被告林香炎於109年5月6日死亡，其繼承人為林黃嬌妹、林
21 永浩（111年4月12日歿，經臺中高分院依職權命其繼承人林
22 忠志、林智湟、林智珉承受訴訟）、林永昇、林榮蘭等人，
23 有繼承系統表、戶籍謄本及家事事件公告查詢結果（見二審
24 卷二第211至219頁、二審卷六第199頁）可憑。雖林永昇於1
25 09年12月8日因分割繼承而單獨取得林香炎就坐落苗栗縣○
26 ○市○○段000地號土地（下稱系爭土地）如附表編號17所
27 示之應有部分（見二審卷五第106頁），然林永昇未聲明就
28 其他繼承人承當訴訟，故上開繼承人自仍為本件當事人。
29 （至臺中高分院雖依職權命林永浩之繼承人林智湟、林智珉
30 2人承受訴訟；然查，林智湟、林智珉2人係於87年1月4日即
31 已死亡（見本院卷第313至315頁戶籍謄本除戶部分），而林

01 永浩則於111年4月12日死亡，故林智煌、林智珉2人乃早於
02 林永浩死亡而非林永浩之繼承人，是本件更審前二審判決裁
03 定林智煌、林智珉2人承受林永浩部分之訴訟，並將渠等2人
04 誤列為被告，當屬無效，是應認臺中高分院發回此等部分尚
05 不生效力，本院自無庸就林智煌及林智珉部分併為審理，附
06 此說明）。

07 (四)被告曾錦昌於109年7月19日死亡，其繼承人為曾士長，有繼
08 承系統表、戶籍謄本及家事事件公告查詢結果（見二審卷二
09 第147至153頁）可憑。

10 (五)被告胡林翠松於110年3月23日死亡，其繼承人為胡永綸、胡
11 繼敏、胡季嫻，有繼承系統表、戶籍謄本及家事事件公告查
12 詢結果（見二審卷二第447至455頁、二審卷六第201頁）可
13 憑。雖胡繼敏於112年2月16日因和解分割繼承而單獨與如附
14 表編號1、41所示之人共同共有系爭土地應有部分各28分之1
15 （見二審卷五第132至133頁），然胡繼敏並未聲明就其他繼
16 承人承當訴訟，則上開繼承人自仍為本件當事人。

17 (六)被告林福康於111年9月28日死亡，其繼承人為翁麗琴、林民
18 昌、林民清，有繼承系統表、戶籍謄本及家事事件公告查詢
19 結果（見二審卷四第275至283頁、二審卷六第203頁）可
20 憑。

21 (七)被告胡瑞真於112年3月9日死亡，其繼承人為李炎田、李佳
22 儒、李伊廷，有繼承系統表、戶籍謄本及家事事件公告查詢
23 結果（見二審卷五第25至29頁、二審卷六第205頁）可憑。

24 (八)被告林香珠於112年10月9日死亡，其繼承人為林權宏、林政
25 宏、林仲宏、林瑞梅，有繼承系統表、戶籍謄本及家事事件
26 公告查詢結果（見二審卷五第435至445頁、二審卷六第207
27 頁）可憑。

28 (2)另按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三
29 人，除該第三人經兩造同意，聲請代當事人承當訴訟，或
30 由法院以裁定許其承當訴訟外，於訴訟無影響，此觀民事
31 訴訟法第254條第1項、第2項規定自明。是分割共有物訴

01 訟繫屬中，共有人將其應有部分移轉登記予第三人（含其
02 他共有人），該受移轉登記之第三人倘未經合法承當訴
03 訟，本於當事人恆定原則，移轉人仍為適格之當事人，自
04 可繼續以其本人之名義實施訴訟行為而受分配，法院亦應
05 按原共有關係為共有物之分割（最高法院110年度台上字
06 第2060號判決看法相同）。又承當訴訟須以訴訟當事人將
07 其訴訟標的之法律關係全部移轉於第三人，始有其適用。
08 倘為移轉之當事人所移轉者僅訴訟標的法律關係之一部，
09 該當事人既仍具實施訴訟行為之資格而未脫離訴訟程序，
10 則該受一部移轉之第三人應祇成為有法律上利害關係之人
11 而已，充其量僅屬是否可向法院聲請訴訟參加之問題（民
12 事訴訟法第58條、第59條參照），自不得據以聲請承當訴
13 訟（最高法院101年度台聲字第1367號裁定見解同此）。

14 經查：

- 15 (一)被告林靜君如附表編號39所示之應有部分於109年1月10日經
16 拍賣由被告池春梅取得，雖原告及林靜君同意由池春梅承當
17 訴訟（見二審卷二第303、383、429頁），惟被告林靜君既
18 尚有如附表編號12所示之應有部分，依上述說明，其仍具實
19 施訴訟行為之資格而未脫離訴訟程序，被告池春梅就此亦不
20 得聲請承當訴訟。
- 21 (二)系爭土地原共有人林茂汀於107年9月間將系爭土地應有部分
22 420分之4移轉登記予被告林柏銘；另共有人林秋杭之繼承人
23 吳清德、吳仁德、蔡林淑宜、吳玉存等人於辦理分割繼承登
24 記應有部分各28分之1後，於同年9月間均將系爭土地應有部
25 分各28分之1移轉登記予被告林柏銘；而被告林柏銘於同年
26 月7日具狀向本院前審聲請准許其代被告林茂汀、吳清德、
27 吳仁德、蔡林淑宜及吳玉存等人承當本件訴訟，本院前審亦
28 已裁定由被告林柏銘承當林茂汀、吳清德、吳仁德、蔡林淑
29 宜及吳玉存等人部分之訴訟（見前審卷三第155至165頁）。
30 然被告林柏銘於更審前之本院前審為上開訴訟承當後，其所
31 有如附表編號51所示應有部分復迭經移轉登記，而於110年1

01 月28日登記為被告劉杰鑫所有，且經被告劉杰鑫具狀聲明承
02 當訴訟，原告及林柏銘均同意其承當（見二審卷二第229、2
03 57、493頁），故林柏銘因而脫離本件訴訟。至被告林民
04 宗、林民旺及林民金等人所有如附表編號26至28所示之應有
05 部分，固於110年1月28日移轉登記由被告劉杰鑫取得；被告
06 林靜伶、林碧蓮、袁林瑞蓮及林福俊所有如附表編號47至50
07 所示之應有部分則於111年7月8日以贈與為原因移轉登記由
08 被告劉杰鑫登記取得，而被告劉杰鑫雖一併聲明承當訴訟
09 （見二審卷二第229頁、二審卷四第223頁），惟林民宗、林
10 民旺、林民金、袁林瑞蓮、林靜伶、林碧蓮及林福俊等人既
11 尚與如附表編號1所示之人共同共有系爭土地應有部分28分
12 之1而未脫離訴訟程序，是被告劉杰鑫就此部分聲明承當訴
13 訟，於法不合。

14 (三)被告林永偉所有如附表編號37所示之應有部分於110年1月26
15 日以贈與為原因移轉登記予被告林權宏，雖原告同意由林權
16 宏承當訴訟（見二審卷二第303、345、383頁），惟未經被
17 告林永偉同意，亦不生承當效力。

18 (四)又被告彭甜前雖將如附表編號46所示應有部分移轉登記為原
19 告所有，並本院107年度重訴字第26號前審（下稱前審）裁
20 准原告承當訴訟（見前審卷一第57頁、前審卷三第37、163
21 至165頁），惟原告與彭甜本為訴訟上對立關係，原告受讓
22 其對系爭土地之應有部分，關於原應承當彭甜之訴訟上地
23 位，應認為無訴訟上對立之關係而不存在（最高法院97年度
24 台上字第2105號判決同此看法），又彭甜尚與如附表編號1
25 所示之人共同共有應有部分28分之1，依上開說明，應認彭
26 甜並未脫離本件訴訟程序，原告承當此部分訴訟，尚屬未
27 合。

28 (3) 又原告起訴時原雖未以林彩英為共同被告；然其後業於更
29 審前之二審程序中追加起訴林彩英為被告（見二審卷二第
30 89頁），依上開說明，本件之當事人適格，自己無欠缺。

31 二、原告主張：系爭土地為兩造所共有，面積為1461.18平方公

01 尺，換算坪數為442坪，共有人及應有部分如附表所示；而
02 系爭土地並無不能分割之情形，兩造間亦無不分割之協議，
03 爰訴請裁判分割。

04 (一) 系爭土地面積並非遼濶，但共有人眾多，且應有部分細
05 少，若為原物分割土地之支零破碎，且或有人取得之面積
06 甚為細小，不利於系爭土地之利用，故鑒請變價分割，以
07 維持土地之完整，而地盡其利，且對各共有人亦均公平。
08 系爭土地之使用分區為住宅區，應當供建築利用；倘若採
09 苗栗縣頭份地政事務所（下稱頭份地政）收文日期及文號
10 112年2月4日法地字第2400號土地複丈成果圖（下稱附圖
11 一）所示被告林權宏等人所提之原物分割方案，即由原告
12 分歸取得M31位置，欲使原告僅能對外通行毗鄰之同段90
13 0、901地號土地，然上開2筆土地均為私有，且其中同段9
14 01地號土地並非既成道路，此將使原告分得之M31土地無
15 法對外通行，亦因毗鄰之土地不符合苗栗縣建築管理自治
16 條例第5條第1項第1款「既成巷道」之規定，致原告無法
17 申請建築線予以建築使用而無利用價值，另亦不同意頭份
18 地政收文日期及文號111年11月21日法地字第23700號土地
19 複丈成果圖（下稱附圖二）所示被告胡繼敏等人所提之原
20 物分割方案，且不再主張頭份地政收文日期及文號111年1
21 1月21日法地字第23700號土地複丈成果圖（下稱附圖三）
22 所示原告劉安新所提之原物分割方案，因採上開原物分割
23 方案均將無法發揮系爭土地之經濟效用，使共有人分得土
24 地之價值利益失衡。又系爭土地上固有建物存在，然多已
25 殘破不堪而無人居住，且被告絕大部分均居住在外地，與
26 系爭土地並無生活密切關係。而系爭土地上前於38年間固
27 曾設定地上權予訴外人林錦盛等人（下稱系爭地上權），
28 然業經本院以102年度訴字第39號判決塗銷系爭地上權確
29 定，故如頭份地政107年7月26日土地複丈成果圖（下稱現
30 況圖）編號A、B、C所示之祖厝（下稱系爭祖厝），已無
31 占有系爭土地之權源，應予拆除，故不應將系爭祖厝納入

01 本件分割考量。綜上，採行原物分割顯無法顧及各共有
02 人之利益及公平性，就經濟效益而言，系爭土地應以變價分
03 割最為適當，可使共有關係單純化，土地市場價值極大
04 化。為此爰依民法第823條第1項、第824條第2項提起本
05 訴。

06 (二) 另騰本登記次序0057之林仁敏，其共同共有1/28；惟林仁
07 敏業已於99年4月2日死亡，其繼承人有廖玉蓮、林佑軍、
08 林佑儒、廖佑旂等人業於更審前之前審程序承受訴訟。又
09 騰本登記次序0106之林福康，其共同共有1/28；惟林福康
10 業已於111年9月28日死亡，其繼承人有翁麗琴、林民昌、
11 林民清等人業於更審前之二審程序承受訴訟，為此自得請
12 求該等繼承人就其等被繼承人之應有部分辦理繼承登記。

13 (三) 並聲明：(1) 被告廖玉蓮、林佑軍、林佑儒、廖佑旂應
14 就其等被繼承人林仁敏所共同共有之系爭土地騰本登記次
15 序0057之土地應有部分28分之1辦理繼承登記。(2) 被告
16 翁麗琴、林民昌、林民清應就其等被繼承人林福康所公
17 同共有之系爭土地騰本登記次序0106之土地應有部分28分之
18 1辦理繼承登記。(3) 兩造共有之系爭土地准予變價分
19 割，所得價金由兩造依如附表「應有部分」欄所示之比例
20 分配。

21 三、被告林旭宏、林嶽宏、林展宏、林承緯、林文梁、林永昇、
22 林永青、林政宏、林仲宏、林思璇、林宗聖、林靜君、池春
23 梅及林權宏等14人及被告林榮延、林榮宏等2人則均以：同
24 意以如附圖一所示被告林權宏所提之原物分割方案為分割，
25 又本件既得為原物分割並互為找補之方案，自無從以變價方
26 式為之，均不同意原告主張之變價分割方案，因系爭土地上
27 尚留有被告林權宏等人為聚會及祭拜祖先之系爭祖厝，為此
28 請求以附圖一所示方案為分割並互為找補等語，以資抗辯。

29 四、被告胡繼敏則以：同意以如附圖二所示被告胡繼敏所提之原
30 物分割方案為分割，又本件既得為原物分割並互為找補之方
31 案，自無從以變價方式為之，不同意原告主張之變價分割方

01 案，倘認被告之原物分割方案均不可採，方同意原告於二審
02 所提如附圖三所示之原物分割方案。

03 五、其餘被告均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出
04 書狀作任何聲明或陳述。

05 六、本院得心證之理由

06 (一) 按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律
07 行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處
08 分其物權，民法第759條定有明文。又共有物之分割在使
09 共有關係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之
10 交換，自屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，
11 是以共有人就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以
12 協議方式為分割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分
13 割，故共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求
14 分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼
15 承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡
16 之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理
17 繼承登記後與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高
18 法院69年台上字第1134號判決意旨、70年第2次民事庭會
19 議決議(二)參照）。原告如不追加請求該死亡之共有人之繼
20 承人辦理繼承登記，因該繼承人就共有物並無處分權可資
21 行使，法院即無從基此為裁判分割，其分割共有物之請
22 求，自屬不能准許（最高法院91年度台上字第832號判決
23 意旨參照）。查系爭土地之共同共有人林仁敏（共同共有
24 28分之1）於99年4月2日死亡，其繼承人為被告廖玉蓮、
25 林佑軍、林佑儒及廖佑旂等4人（下稱被告廖玉蓮等4
26 人），且業於更審前之前審程序承受訴訟；又共同共有人
27 林福康（共同共有28分之1）業於111年9月28日死亡，其
28 繼承人有被告翁麗琴、林民昌及林民清等3人（下稱被告
29 翁麗琴等3人），亦已於更審前之二審程序承受訴訟，均
30 如前述；然該等繼承人即被告廖玉蓮等4人及被告翁麗琴
31 等3人並未拋棄繼承，惟迄均未辦理繼承登記等情，業據

01 原告提出系爭土地最新土地登記第一類謄本（見本院卷第
02 349頁及第367頁）、林仁敏及林福康之除戶謄本及其等各
03 自全戶手抄本、繼承系統表、全體繼承人之戶籍謄本（見
04 前審卷二第121至295頁、第335至381頁、二審卷四第275
05 至285頁）等為證，故原告請求被告廖玉蓮等4人應先就其
06 等被繼承人林仁敏所有系爭土地同共有之應有部分28分
07 之1；被告翁麗琴等3人應先就其等被繼承人林福康所有系
08 爭土地同共有之應有部分28分之1，均為繼承登記後再
09 為分割，為有理由。

10 (二) 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
11 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
12 者，不在此限。分割之方法不能協議決定，法院得因任何
13 共有人之請求，命以原物分配於各共有人，民法第823條
14 第1項、第824條第2項第1款前段分別定有明文。查被告等
15 人就系爭土地之各應有部分詳如附表所示，有系爭土地之
16 土地登記謄本在卷可稽（見本院卷第327至413頁）；又原
17 告主張系爭土地之共有人間並無不為分割之協議，亦無因
18 物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，僅共有
19 人間無法達成分割之協議等情，亦為被告所不爭執，揆諸
20 前揭規定，原告訴請就系爭土地為裁判分割，於法自無不
21 合。

22 (三) 按法院依共有人之請求分割共有物，得命為下列之分配：
23 (一)以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配顯
24 有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物分配顯有
25 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原
26 物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於
27 各共有人。(三)以原物為分配時，如共有人中有未受分配，
28 或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。(四)以原
29 物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有
30 物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項、第3項及第4
31 項亦規定甚明。是以法院裁判時應斟酌當事人意願、共有

01 物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為
02 適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。又共有
03 物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，
04 則予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字
05 第271號判例參照）。而分割共有物，以消滅共有關係為
06 目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部之使用
07 目的不能分割，或部分共有人仍願維持共有關係，就該部
08 分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應
09 將土地分配於各共有人單獨所有（最高法院69年台上字第
10 1831號判例參照）。又定共有物分割之方法，應斟酌各共
11 有人之意願、共有物之性質、使用情形及各共有人分割後
12 所得之利用價值、經濟效益是否相當而為適當之分配，始
13 能謂為適當而公平（最高法院104年度台上字第139號判決
14 意旨參照）。查原告就分割方法部分固仍主張應以變價方
15 式分割系爭土地；然被告林權宏等人、被告林榮延等人、
16 被告胡繼敏等人則均主張應採原物分割方法，並於二審中
17 另提出如附圖一、二所示之分割方案；而被告林文梁及林
18 承緯等人於前審中亦主張應採被告林權宏所提前審附圖所
19 示之原物分割方法。茲就本件宜採行之分割方案，敘述如
20 下：

- 21 (1) 按分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固
22 有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌當
23 事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益
24 等，公平裁量。必於原物分配有困難者，始予變賣，以價
25 金分配於各共有人。所謂原物分配有困難，係指共有物性
26 質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形，例如共
27 有物本身無法為原物分割，或雖非不能分割，然分割後將
28 顯然減損其價值或難以為通常使用是（最高法院51年度台
29 上字第271號、98年度台上字第223號判決意旨參照）。按
30 現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣
31 複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟

01 性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難
02 時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人；惟共有物
03 之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有
04 事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割
05 將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維
06 護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。
07 倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情
08 形，僅因共有人各執己見，難以整合其等所提出之分割方
09 案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、
10 經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方
11 法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於
12 各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參
13 照）。如法院僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有
14 人，依其應有部分無法分得足供建築用或其他使用之面
15 積，即將共有土地變價分割，不顧原可按其應有部分使用
16 土地之其他共有人利益，尤其此等共有人對共有物在感情
17 上或生活上有密不可分之依存關係，則其所定之分割方
18 法，是否適當，有無符合公平原則，即值推求（最高法院
19 98年度台上字第2058號判決意旨參照）。依上述說明，在
20 國人「土地斯有財」之觀念下，原物分割之方法，應優位
21 於變價分割。分割方法若逕變賣共有物，忽略原地主對於
22 土地之感情依附，將造成祖傳土地輕易異主，且變相由外
23 來者（投資客或財團等）透過法院變賣程序套利或攫取土
24 地，原地主也未必能透過變賣程序獲得對應市價之金錢利
25 益，故而，當須依物之性質不能分割或分割將減損其價值
26 之情形，方能採取變賣共有物之方法。

27 (2) 經查，系爭土地現仍坐落有林姓子孫尚仍利用如現況圖所
28 示編號A、B、C之系爭祖厝，其餘倒塌建物則未使用；而
29 如現況圖編號I所示道路乃連接同段900地號、901地號土
30 地之私設巷道，並未直接與公路相連接；另系爭土地與作
31 為都市○○○道路○地○○段000地號土地相鄰等情，業

01 經本院前審協同兩造及地政人員履勘現場及測量現況屬
02 實，且有勘驗筆錄、照片、空照圖（見前審卷二第303至3
03 21頁）、現況圖（見前審卷二第387頁）、苗栗縣頭份市
04 公所都市計畫土地使用分區證明書（見前審卷三第291
05 頁）等在卷可參，且此等部分亦為兩造所不爭執，自堪認
06 屬實。

- 07 (3) 本件並無原物分配顯有困難之情形：查被告林民宗、林民
08 旺、林民金、林仁美、林峻弘、林福星、黃香蘭、林保
09 成、林芳葶、廖玉蓮、林仁姻、林美鳳及林文梁等人（下
10 稱被告林民宗等人）於本院前審中乃與被告林權宏等人均
11 辯稱：其等同意被告林權宏於前審所提之原物分割方案，
12 而表示同意基於維持分別共有之意思，共同分得前審附圖
13 所示系爭土地（面積各205.31平方公尺、68.44平方公尺
14 及102.66平方公尺，見前審判決附表一所示），因其等仍
15 使用系爭土地上之系爭祖厝，該祖厝為林家三合院祖厝所
16 在，正廳為林家先祖世系祭祀之拜堂，逢年過節後裔子孫
17 亦於該處齊聚、追思祖先，具有特殊情感，且原苗栗縣○
18 ○市○○段○○○段00地號土地，因都市計畫分割為17之
19 1（即系爭土地）、17之2地號（重測後為同段897地號土
20 地，道路用地）、17之3地號（重測後為同段914地號土
21 地，畸零地）土地，倘採變價分割方案，售價不高，經濟
22 效用不彰，造成兩造之利益損失，而其等分得土地均可鄰
23 同段897地號土地，該土地已被劃歸為都市計畫8米道路預
24 定地，其等亦有同段897號土地之所有權，故可臨路通行
25 等語。另被告林承緯、林碧蓮、林靜伶、袁林瑞蓮、林福
26 俊等人（下稱被告林承緯等5人）於本院前審亦均主張同
27 意被告林權宏於前審所提原物分割方案及意見，而表示同
28 意基於維持分別共有之意思，共同分得前審附圖編號E所
29 示面積68.44平方公尺之土地（見前審案卷及前審分割圖
30 及土地分配表所示），且觀諸被告胡繼敏等人所提如附圖
31 二所示之原物分割方案，亦係將林香玉繼承人胡林翠松之

01 承受訴訟人胡繼敏等10人共同共有28分之1部分（下稱被
02 告胡繼敏等10人）與林香玉繼承人林福俊等人（下稱被告
03 林福俊等繼承人）共同共有28分之1部分併予分割同處而
04 維持分別共有等情，足見被告林民宗等人、被告林承緯等
05 5人、被告胡繼敏等10人及被告林福俊等繼承人乃均同意
06 分割，且同意被告林權宏所為原物分割之主張，並均已同
07 意就其等分歸取得之土地維持分別共有（內部各為共同共
08 有，同意維持分別共有總面積各為205.31平方公尺、68.4
09 4平方公尺及102.66平方公尺，見前審判決附表一）甚
10 明。另被告林榮延、林榮宏及林文梁等3人於前審及本院
11 審理中則均表示同意採如前審判決附圖所示或被告林權宏
12 所提如附圖一所示之原物分割方案，亦即其等希望各分配
13 取得系爭土地，不願再維持共有狀態，亦不希望採行變價
14 方案等語。另被告林靜伶、林碧蓮、林福俊、林峻弘、袁
15 林瑞蓮、林民宗、林民旺及林民金等人於前審中亦表示同
16 意基於維持分別共有之意思而分得前審附圖編號E所示位
17 置之系爭土地（面積68.14平方公尺），而上開被告均為
18 林香玉之繼承人無訛，承上，在在可見被告林權宏等人主
19 張林家三合院祖厝現仍有使用，且即便系爭土地分歸各林
20 家子孫各別取得或共同取得而維持分別共有，均仍得以上
21 開原物分割方式延續供其等為祭祀及聚會之用等語，當堪
22 採信。而查，審之被告林權宏等人、被告胡繼敏及原告於
23 更審前之二審所提如附圖一至三所示原物分割方案，除被
24 告林權宏所提如附圖一所示分割方案乃先顧及系爭祖厝坐
25 落位置而為分割外，如附圖二及如附圖三部分則均未考慮
26 系爭祖厝所在位置為分割，亦即倘若採行此2方案，被告
27 林權宏等人之系爭祖厝日後恐有面臨遭拆除之危險，然此
28 尚非無從據為原物分割。而倘採行如附圖一所示方案，其
29 中分歸原告所有之編號M31土地，則因未面臨業已規劃為8
30 米道路之同段897地號土地而無從直接通行至公路，僅得
31 通行南側現有出入巷道即苗栗縣頭份市中華路1326巷35弄

01 之面寬約3.5米私有巷道（見112年4月24日林權宏等方案
02 之不動產估價報告書第27至28頁現況照片及土地個別條件
03 資料）；至倘若採行如附圖二、三所示之原物分割方案，
04 則各筆分割取得之土地均面臨其等均具有所有權而未來已
05 規劃為8米道路之道路用地即同段897地號土地，日後均可
06 通行公路無礙，且無成為袋地之情。而系爭土地之共有人
07 雖多，惟面積亦高達1461.18平方公尺，不問採行如附圖
08 一至三所示何項之原物分割方案，兩造均可分配取得適當
09 面積，可各自利用或合併利用，共有關係簡化，價值並未
10 明顯減損。又按苗栗縣畸零地使用自治條例第3條規定：
11 「本自治條例所稱面積狹小基地，係指建築基地深度與寬
12 度任1項未達下列規定者：正面路寬15公尺以下，使用分
13 區為其他，其最小寬度為3公尺，最小深度為12公尺」，
14 故建築可能獨立利用之最小面積至少為36平方公尺（計算
15 式：12公尺×3公尺=36平方公尺），而如附圖一至三所示
16 分割方案所示各筆土地均符合上開規定，亦即共有人基於
17 維持共有之意思或繼承關係，共同分得之土地面積，與原
18 告分得土地之面積，均大於36平方公尺（見112年4月24日
19 林權宏等方案之不動產估價報告書第28頁所載最小面寬均
20 達3.4米以上，最小深度達17.1米以上），核非上述無法
21 建築之畸零地，承上，足見被告林權宏等人均主張系爭土
22 地為原物分配並無困難，尚無從為變價分割等語，當堪採
23 信，而原告猶仍主張變價分割，尚非有據。

24 (4) 至原告雖仍主張被告林權宏所提如附圖一所示分割方案中
25 伊分得編號M31部分土地並未臨既成巷道，而無法申請建
26 築線，故應採取變價分割云云；而查，建築房屋並非分割
27 共有物之唯一考量，分得之建地即便無法建築，亦難逕採
28 為整筆土地即應採變價分割之依據，而應盡量謀求可資建
29 築之原物分割方法，是原告徒以上情為據，當非可取。甚
30 且，參諸原告於更審前之二審程序中業已提出原物分割方
31 案，主張由伊與被告劉杰鑫等人（含劉杰鑫買入附表編號

01 47至50所示被告林碧蓮等人持分部分) 共同取得如附圖三
02 所示編號G部分土地並維持分別共有(面積共達513.15平
03 方公尺)等情,可見被告林權宏主張依其所提如附圖一所
04 示方案中業將原告與被告劉杰鑫各分歸編號M31及編號L31
05 土地之相連位置,其中編號L31土地亦面臨未來已規劃為8
06 米道路之道路用地即同段897地號土地,倘若系爭編號M31
07 土地欲為建築亦可與被告劉杰鑫共同使用或出售以達伊欲
08 為變價或日後建築之目的,當無影響原告取得該部分土地
09 之經濟效用等語,尚非無據。惟按,土地因與公路無適宜
10 之聯絡,致不能為通常使用者,土地所有人得通行周圍地
11 以至公路,民法第787條第1項定有明文。所謂「公路」之
12 意,雖非僅限於公有道路,惟道路所在之土地如屬私人所
13 有,且非由政府機關設置,此時能否擴大解釋為「公
14 路」,自應就該「通行空間」設置之主觀性及客觀性二方
15 面加以考量,意即土地所有權人主觀上設置道路之目的為
16 何?有無阻止不特定之公眾通行?客觀上該道路是否具有
17 一定之寬度及設施,容易供不特定之公眾安全通行?長時
18 間持續由公眾通行?倘私設道路土地所有人開闢道路之目
19 的,係專供特定之人或可得特定人通行之便利,且有事實
20 足以認定土地所有人拒絕公眾通行,縱該通行空間具有道
21 路之外觀,實難逕予解釋為上開法條規定之「公路」。而
22 查,依系爭土地現狀而言,被告林權宏主張依其所提如附
23 圖一所示分割方案中分歸原告取得之編號M31土地如欲通
24 行至公路,可通行同於系爭祖厝面朝南側之苗栗縣頭份市
25 中華路1326巷35弄、面寬約3.5米私有巷道後,再連接至
26 公路等情(見112年4月24日林權宏等方案之不動產估價報
27 告書第27至28頁現況照片及土地個別條件資料),雖為兩
28 造所不爭執;然而,倘依如附圖一所示分割方案,原告分
29 得編號M31所示土地恐有成為袋地之虞,蓋因觀諸該處巷
30 口不僅未見有何公設巷道之告示,且可見設有一「此道路
31 為私人用地、禁止他人進入」之告示牌,而自該巷道進入

01 後，除系爭祖厝外，另有他人坐落同段895地號或894地號
02 土地上之建物1棟，行至系爭土地編號M31處則為死巷而無
03 法繼續通行等情，有本院依職權查調之Google地圖附卷可
04 參，是依上開說明，堪認該私人巷道設置之目的，乃係為
05 其內特定住戶之通行便利，並非為供公眾通行目的所開
06 闢，且有拒絕供不特定公眾通行之告示，縱使巷道內特定
07 住戶之親友、客戶或其他人，或因訪友、洽商、公務等目
08 的進入該巷道，亦僅係得巷內住戶之容許所致，自不能徒
09 以該巷道寬約3.5米，可容易及安全通行之外觀，即認屬
10 公眾通行之道路，而將之與民法第787條第1項規定之「公
11 路」等同視之。承上，如附圖一所示分歸原告取得之編號
12 M31土地所臨上開中華路1326巷35弄私設巷道，既不能認
13 定為「公路」，且未經認定為「既成巷道」而具有公用通
14 行地役關係存在，既為兩造所不爭執，則倘若將該部分土
15 地分歸原告取得，因該土地並未面臨已規劃之8米道路，
16 而僅鄰上開無法供該土地正常通行之上開巷道，當將使原
17 告分取之編號M31土地恐成為不能為通常使用之袋地。又
18 按，民法第789條第1項對通行權限制之規定，在因一宗或
19 數宗土地原同屬一人，因土地一部之讓與或分割，致讓與
20 或分割後之土地與公路無適宜之聯絡，係因土地所有人之
21 任意行為所造成，本得預見以先做安排，不能因此增加鄰
22 地所有人容忍通行之負擔。倘土地成為袋地，並非是因土
23 地所有人讓與或分割之任意行為所致，即非其事先所能預
24 期，自無該條之適用（最高法院111年度台上字第1946號
25 判決意旨參照）。查系爭土地自上開17地號土地為分割
26 後，原可連接同自該17地號土地分割出之已規劃8米道路
27 而通行公路；然系爭土地再為本件裁判分割後，倘以如附
28 圖一所示分割方式，由原告分歸取得其中僅可通行上開私
29 設巷道之編號M31土地，依上開說明，將使原告取得之土
30 地成為袋地且恐無法請求通行系爭鄰地之上開私設巷道，
31 而將嚴重損害原告利用系爭土地之經濟效益。

01 (5) 至訴外人即原系爭土地共有人林永松前雖曾向系爭地上權
02 人林錦盛、林阿妹、林錦戊、林錦秀、林錦泉、林錦源、
03 林錦坤之繼承人提起終止及塗銷系爭地上權之訴訟，而經
04 本院以102年度訴字第39號確定判決認定因系爭地上權之
05 設定，非基於林錦坤、林錦戊之意思表示而設定，故於38
06 年間欠缺有效之物權契約，系爭地上權之登記無效等情，
07 固屬無訛（見前審卷二第37至49頁）；亦即系爭地上權雖
08 遭法院判決無效，即認系爭祖厝欠缺合法占有系爭土地之
09 權源；惟細觀上開林錦盛等7人之繼承人絕大部分為系爭
10 土地所有人即本件被告，而上開判決結果亦未妨害被告等
11 林家後代迄今仍基於系爭土地所有權人之地位，繼續利用
12 系爭祖厝。故而，本件認採原物分配，由林姓子孫即被告
13 林權宏等人分得系爭祖厝坐落位置之土地，當合於林姓子
14 孫祭祖之生活使用習慣及感情，方屬適當之分割方法。又
15 系爭祖厝坐落之土地呈不規則狀，若謀求系爭祖厝界限與
16 土地分配線吻合，勢必影響土地價值，故系爭祖厝所坐落
17 土地之分割線，應由被告全體共有或坐落於各自分得之土
18 地上，此本於被告宗族之自主決定，本院予以尊重，是
19 以，原告否認被告等人為保留系爭祖厝為祭祖等利用價
20 值，請求逕予變價分割云云，當非可採。

21 (6) 又觀諸如附圖二及三所示之原物分割方案，不僅將令系爭
22 祖厝與取得該處土地之所有權人歧異，日後恐有遭拆除之
23 危險，顯不利於多數共有人之利益及有損社會經濟價值，
24 況且，被告林權宏等人既不同意繼續就該等方案中編號A
25 所示面積達366.53平方公尺之土地維持分別共有，而希望
26 先行分割為較小區塊後各別取得部分土地，亦即僅願各就
27 如附圖一所示部分土地面積各維持分別共有，亦如前述，
28 則依首揭說明，當認原告及被告胡繼敏所提上開如附圖二
29 及三之原物分割方案，均非妥適之分割方式。綜上，基於
30 宜令系爭土地及系爭祖厝之使用所有權人合一並增加土地
31 及其上系爭祖厝利用價值之原則，當認依被告林權宏等人

01 主張如附圖一所示由其等林姓子孫即被告林權宏等人各分
02 得系爭祖厝坐落位置之土地，並依其等宗族討論出之方
03 案，決定各被告之分配位置，且均可鄰作為道路用地之同
04 段897地號土地部分，較諸原告所提如附圖三及被告胡繼
05 敏所提如附圖二所示由原告取得其上有部分系爭祖厝坐落
06 位置之編號G土地，確當均屬更合宜之原物分割方案無
07 疑。至如附圖一所示原告取得編號M31位置，如上所述固
08 成為袋地，顯不宜為此分割方式；然審之該方案中乃將原
09 告與被告劉杰鑫各分歸編號M31及編號L31土地之相連位
10 置，其中編號L31土地亦面臨未來已規劃為8米道路之道路
11 用地即同段897地號土地，倘若系爭編號M31土地欲為建築
12 亦可與被告劉杰鑫共同使用或出售以達伊欲為變價或日後
13 建築之目的，當無影響原告取得該部分土地之經濟效用等
14 情，又參以原告前所提如附圖三所示分割方案，亦係同意
15 與被告劉杰鑫共同取得編號G土地並維持分別共有，均如
16 前述，是本院認採行被告林權宏等人所提如附圖一所示分
17 割方案時，宜將其中編號L31及M31之相連土地，合併分歸
18 原告與被告劉杰鑫等人共同取得並維持分別共有，亦可發
19 揮土地之利用效益並避免日後袋地通行之紛爭，方屬允
20 當。

21 (四) 又按以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分
22 受分配者，得以金錢補償之，為民法第824條第3項所明
23 定。故以原物為分配時，各共有人是否應為補償或受補
24 償，均應以其所受分配者，是否已逾或少於其應有部分為
25 斷。且補償金額之多寡，亦應以應有部分為計算之標準
26 (最高法院77年度台上字第65號判決意旨參照)。再按共
27 有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人
28 就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取
29 得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為
30 補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多
31 數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對

01 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分
02 之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應
03 有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判
04 決參照）。查本件依如附圖一所示方式為原物分割後，各
05 分配到土地之共有人，各分得之土地，或有因臨路與否、
06 方位、地形及所鄰道路之寬窄等因素，影響分割後土地之
07 價值，依上開說明，自應為金錢補償。而查，依本件更審
08 前之二審囑託宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大事
09 務所）就如附圖一所示複丈成果圖分配土地為鑑價之結
10 果，可知作為兩造各分配取得土地之單價各有不同，每坪
11 價格有11萬3100元（編號G31）至13萬7900元（編號M31）
12 不等，而宏大事務所採用比較法及土地開發分析法等2種
13 估價方法進行評估，認各共有人間應相互找補之金額詳如
14 附表一「應補償人」欄之共有人，應依附表一所示金額，
15 分別給付未受分配或分配不足之附表一「受補償人」欄之
16 共有人，且兩造對於上開宏大事務所之鑑價結果亦未為爭
17 執，自當認屬可採。惟該鑑價結果中原關於應補償人即原
18 告劉安新應補償受補償人即被告劉杰鑫29萬0627元部分，
19 及原告劉安新應補償其他受補償人部分，及應補償人即林
20 永昌等人應補償受補償人即被告劉杰鑫部分，因本院認原
21 告應與被告劉杰鑫共同分得上開編號L31及M31所示土地並
22 維持分別共有，是當認伊等2人間當無再互為找補之情，
23 故逕將此部分找補金額列為0元；而原告劉安新應補償其
24 他受補償人部分，則應改由原告與被告劉杰鑫共同補償其
25 他受補償人；另應補償人即林永昌等人應補償受補償人即
26 被告劉杰鑫部分，亦應改由應補償人即林永昌等人補償受
27 補償人即被告劉杰鑫及原告，至其餘相關找補總金額詳如
28 附表一所示。

29 （五）準此，本院經審酌系爭土地之使用現狀、整體利用之效
30 益、共有人之客觀利益、分割方案之優劣及共有人之意願
31 等情，認系爭土地應依如附圖一所示方式為原物分割（其

01 中編號L31及M31所示土地分歸原告及被告劉杰鑫共同取得
02 並維持分別共有，其餘分配取得人均同附圖一各編號所
03 示），並由如附表一「應補償人」欄所示之人，分別給付
04 如附表一「受補償人」欄所示之人如附表一所示之金額。

05 七、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條規定，請求
06 裁判分割系爭土地，為有理由，應予准許。又本院審酌土地
07 分割之經濟效用及共有人全體之利益，認以如附圖一及附表
08 1-1土地分配表所示原物分割方式及如附表一所示補償方案
09 為妥。

10 八、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
11 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
12 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
13 本件係因分割共有物涉訟，兩造之行為均認係按當時之訴訟
14 程度，為伸張或防禦權利所必要，且分割共有物之訴，乃形
15 成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘束，及審酌兩造
16 因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用應由兩造
17 依如附表所示應有部分之比例分擔（至應有部分已移轉其他
18 兩造並據為分割，然依法未生承當訴訟效力及脫離訴訟之當
19 事人，其等間當自依其等移轉時所為相關約定另行分攤，附
20 此說明）。

21 九、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，併此敘明。

24 十、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
25 但書、第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日
27 民事第一庭 法 官 許惠瑜

28 以上正本係照原本作成。

29 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（須
30 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

01
02
03

附表：

編號	共有人	應有部分比例 (即訴訟費用負擔比例)	備註
1	林靜伶、林淑媛、林淑娟、林峻弘、林淑姬、林芯妤、林淑妃、林福俊、袁林瑞蓮、林碧蓮、林福安、【胡林翠松之承受訴訟人胡永綸、胡季嫻、胡繼敏】、黃香蘭、郭林昭蘭、林美蘭、林惠蘭、林素蘭、林福星、林保成、廖玉蓮、林佑軍、林佑儒、廖佑旂、陳姿之、黃春娥、黃水秀、黃水生、黃月娥、胡明宏、胡瑞珠、胡瑞宜、【胡瑞真之承受訴訟人李炎田、李佳儒、李伊婷】、胡明裕、【曾錦昌之承受訴訟人曾士長】、【兼張双發承受訴訟人張月森、張文貴、張文相】、魏世軒、魏于雯、魏廷樺、林貞蘭、【林福康之承受訴訟人翁麗琴、林民昌、林明清】、林民旺、林民金、林仁美、林民宗、林仁姻、林美鳳、【彭甜之承受訴訟人林冬梅、林彭榮、鄧林合梅、林春梅、林根庸、林信芳】	1/28	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林香玉之繼承人 2. 共同共有 3. 胡林翠松原同為共同共有人，訴訟繫屬中死亡 4. 胡瑞真原同為共同共有人，訴訟繫屬中死亡 5. 曾錦昌原同為共同共有人，訴訟繫屬中死亡 6. 張双發原同為共同共有人，訴訟繫屬中死亡 7. 林福康原同為共同共有人，訴訟繫屬中死亡 8. 彭甜原同為共同共有人，訴訟繫屬中死亡
2	林章榮	1/840	<ol style="list-style-type: none"> 1. 林麗文之繼承人

			2. 訴訟繫屬期間經臺灣苗栗地方法院以109年度苗簡字第713號判決分割為分別共有，並為登記。
3	林章聖	1/840	同上
4	林章國	1/840	同上
5	林美蓮	1/840	同上
6	林嬌娥	1/840	同上
7	林美賢	1/840	同上
8	林輝榮	1/420	同上
9	林玉釗	1/420	同上
10	林增榮	1/420	同上
11	林芳葶	1/560	同上
12	林靜君	1/560	同上
13	林思璇	1/560	同上
14	林宗聖	1/560	同上
15	黃林惠英	1/140	同上
16	林彩英	1/140	1. 二審追加起訴 2. 其餘同上
17	林黃嬌妹、林永昇、林榮蘭、 【林志浩之承受訴訟人林志志】	3817/84000	1. 林香炎之繼承人或再轉繼承人 2. 現登記為林永昇所有
18	林文梁	29/196	
19	林榮宏	1/14	
20	林榮延	1/14	
21	林權宏、林政宏、林仲宏、林瑞梅	1/21	1. 林香珠之繼承人

			2. 共同共有
22	林嶽宏	1/84	
23	林展宏	1/84	
24	林旭宏	1/84	
25	林承緯	1/84	
26	林民宗	1/252	1. 於訴訟繫屬中 移轉登記給劉 杰鑫 2. 就編號1所示應 有部分共同共 有
27	林民旺	1/252	1. 於訴訟繫屬中 移轉登記給劉 杰鑫 2. 就編號1所示應 有部分共同共 有
28	林民金	1/252	1. 於訴訟繫屬中 移轉登記給劉 杰鑫 2. 就編號1所示應 有部分共同共 有
29	林章榮、林章聖、林章國、林 美蓮、林嬌娥、林美賢	1/196	1. 林陳月鑾之繼 承人 2. 於訴訟繫屬中 移轉登記給林 嬌娥
30	林美蓮	1/196	1. 尚有編號5所示 應有部分
31	林嬌娥	1/196	1. 尚有編號6所示 應有部分

			2. 訴訟繫屬中取得編號29所示應有部分
32	林章聖	1/196	1. 尚有編號3所示應有部分
33	林章國	1/196	1. 尚有編號4所示應有部分
34	林美賢	1/196	1. 尚有編號7所示應有部分
35	林永青	1/84	
36	林永昌	1/84	
37	林永偉	1/84	1. 於訴訟繫屬中移轉登記給林權宏
38	池春梅	2/168	1. 訴訟繫屬中取得編號39所示應有部分
39	林靜君	1/168	1. 訴訟繫屬中由池春梅取得 2. 尚有編號12所示應有部分
40	林思璇	1/168	1. 尚有編號13所示應有部分
41	林福星、【胡林翠松之承受訴訟人胡永綸、胡季嫻、胡繼敏】、郭林昭蘭、林美蘭、林惠蘭、林素蘭、黃香蘭、林保成、【林仁敏之繼承人廖玉蓮、林佑軍、林佑儒、廖佑旂】、陳姿之	1/28	1. 共同共有 2. 就編號1所示應有部分共同共有
42	曾廷康	183/84000	
43	林峻弘	1/168	1. 就編號1所示應

			有部分共同共有
44	林權宏	1/168	1. 訴訟繫屬期間取得編號37所示之應有部分 2. 另就編號21所示應有部分與他人共同共有
45	劉安新	61/420	1. 訴訟繫屬期間取得編號45所示之應有部分
46	彭甜之承受訴訟人林冬梅、林彭榮、鄧林合梅、林春梅、林根庸、林信芳	1/84即5/420 此部分與上開編號45合計為66/420 (即同於各分割方案中原告之持分)	1. 彭甜於訴訟繫屬中移轉登記給原告劉安新 2. 彭甜之承受訴訟人僅就編號1所示應有部分共同共有
47	林靜伶	35/4704	1. 於訴訟繫屬中移轉登記給劉杰鑫 2. 就編號1所示應有部分共同共有
48	林碧蓮	35/4704	1. 於訴訟繫屬中移轉登記給劉杰鑫 2. 就編號1所示應有部分共同共有
49	袁林瑞蓮	1/112	1. 於訴訟繫屬中移轉登記給劉杰鑫

			2.就編號1所示應有部分共同共有
50	林福俊	1/168	1.於訴訟繫屬中移轉登記給劉杰鑫 2.就編號1所示應有部分共同共有
51	劉杰鑫	64/420 包含編號26至28合計為69/420應有部分；另編號47至50應有部分即被告林靜伶、林碧蓮、林福俊及袁林瑞蓮等人部分（符合分割方案中劉杰鑫取得持分）	1.訴訟繫屬期間取得原被上訴人林柏銘全部應有部分並承當訴訟 2.訴訟繫屬期間另取得編號26至28共3/252應有部分、47至50應有部分