

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第500號

原告 張聰波
訴訟代理人 黃煒迪律師
蔡馥如律師

被告 陳臣通
陳臣富
陳臣文
陳臣達
陳啟鴻
陳金環
陳秀麗
沈士閔

陳子欽 住○○市○○區○○路○○段000巷00
號

陳秋香
陳張鳳珠
陳木松
陳宥潔
陳和佑
陳雅虹

共同
訴訟代理人 鍾明達律師
受告知人 高國峰

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月3日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳臣通、陳臣文、陳臣富、陳臣達、陳子欽、陳啟鴻、
陳金環、陳秀麗、陳秋香、陳張鳳珠、陳木松、陳宥潔、陳
和佑、陳雅虹應就其被繼承人呂草所有坐落新北市○○區○
○段000地號土地所有權應有部分88分之1部分，辦理繼承登

01 記。

02 二、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地，應分割由
03 原告單獨取得全部，原告並應以土地價值每坪新臺幣91,000
04 元（總價111,073,700元），依附表「找補金額」欄所示金額
05 補償被告。

06 三、訴訟費用由兩造依附表所示「應有部分」欄比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序部分：

09 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
10 基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更
11 正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴
12 訟法第255條第1項第2款、第256條定有明文。原告原起訴聲
13 明為：一、兩造共有坐落新北市○○區○○段000地號土地
14 （下稱系爭土地），准予分割。二、分割方法：由原告取得系
15 爭土地，並以鑑定系爭土地價值加計10%之金額，按被告陳
16 臣通、陳臣文、陳臣富、陳臣達、陳啟鴻、陳金環、陳秀
17 麗、沈士閔及呂草之繼承人原應有部分比例，補償未分得土
18 地之被告。嗣於民國112年8月31日具狀更正呂草之繼承人為
19 陳臣通、陳臣文、陳臣富、陳臣達、陳子欽、陳啟鴻、陳金
20 環、陳秀麗、陳秋香、陳張鳳珠、陳木松、陳宥潔、陳和
21 佑、陳雅虹（下稱陳臣通等人，單指其一，逕稱姓名），並
22 追加聲明：陳臣通等人應就被繼承人呂草所遺系爭土地應有
23 部分88分之1辦理繼承登記（見本院卷第56頁）；又於113年9
24 月3日言詞辯論程序變更聲明為：一、陳臣通等人應就被繼
25 承人呂草所遺系爭土地應有部分88分之1辦理繼承登記。
26 二、系爭土地，准予分割。三、分割方法：由原告取得前項
27 土地，並以鑑定前項土地價值金額每坪新臺幣（下同）91,0
28 00元，總價111,073,700元，按被告原應有部分比例，補償
29 未分得土地之被告（見本院卷第463至464頁）。經核原告所為
30 追加，係屬就同一事實（即請求分割共有物）為訴之追加（指
31 追加辦理繼承登記部分），並更正須合一確定之當事人為被

01 告(即分割共有物訴訟，為固有必要共同訴人，應以全體共
02 有人為被告，原告更正因繼承而取得系爭土地之共有人即陳
03 臣通等人為被告部分)，核與民事訴訟法第255條第1項第2
04 款、第5款規定相符。至原告變更聲明第3項則是依鑑定後之
05 金額特定分割方案之補償數額，僅屬補充事實上陳述，而非
06 訴之變更或追加，併此敘明。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：其為系爭土地之共有人，系爭土地原共有人呂草
09 於起訴前死亡，陳臣通等人為呂草之繼承人，尚未辦理繼承
10 登記；系爭土地現由兩造依附表所示應有部分比例共有，現
11 無因使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，惟共有人
12 未能協議分割方法，因系爭土地並無任何地上物，原告應有
13 部分為88分之79，被告應有部分合計為88分9，原告佔有系
14 爭土地90%之應有部分，且亦為鄰接系爭土地即新北市○○
15 區○○段000○○000○○000地號土地（下各稱系爭579、
16 系爭580、系爭581、系爭583地號土地）之所有權人，上開
17 土地之使用地類別均為農牧用地，若原告取得系爭土地，可
18 使其與上開土地相連接成一整塊土地面積大小為6,957平方
19 公尺之完整農地，除有利於農地利益外，也有助於達成農業
20 發展條例旨在追求整體農業發展、永續經營之立法意旨。故
21 為使得系爭土地發揮最大價值並保障各共有人之利益，應由
22 原告取得系爭土地，並以鑑定系爭土地價值金額每坪新臺幣
23 91,000元，總價111,073,700元，按被告原應有部分比例，
24 補償未分得土地之被告。爰依民法第823條第1項規定提起本
25 件訴訟等語，並聲明：如主文所示。

26 二、被告則以：共有物之分割應以原物分割為原則，系爭土地並
27 無不能原物分割之情形，請求如新北市樹林地政事務所113
28 年3月18日樹地電騰字第074098號複丈成果圖（下稱附圖）
29 所示編號582部分歸原告單獨所有；附圖所示編號582(1)部
30 分由陳臣通等人共同共有1/9，陳臣通、陳臣文、陳臣富、
31 陳臣達、陳啟鴻、陳金環、陳秀麗、沈士閔各按1/9比例維

01 持共有；附圖所示編號582(2)部分則由原告按79/88比例，
02 與被告陳臣通、陳臣文、陳臣富、陳臣達、陳啟鴻、陳金
03 環、陳秀麗、沈士閔各按1/88比例、陳臣通等人共同共有1/
04 88之方式維持共有等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁
05 回。

06 三、原告主張其為系爭土地之共有人，系爭土地原共有人呂草於
07 起訴前死亡，陳臣通等人為呂草之繼承人，尚未辦理繼承登
08 記；系爭土地現由兩造依附表所示應有部分比例共有；系爭
09 土地為袋地等情，業據其提出系爭土地第一類登記謄本、地
10 籍圖謄本、異動索引、共有人之戶籍謄本、繼承系統表為證
11 （見本院卷第17至42頁、第61頁、第87頁、第143至154頁、
12 第311至313頁、第391至411頁），並經本院會同兩造及地政
13 事務所測量人員至現場履勘測量，有本院勘驗筆錄、系爭土
14 地現況照片、附圖在卷可佐（見本院卷第295至302頁、305
15 至309頁、第313頁），復為被告所不爭執（見本院卷第162、
16 270頁），此部分事實，堪信為真實。

17 四、得心證之理由

18 (一)繼承登記部分：

19 1.按因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行
20 為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其
21 物權，民法第759條定有明文。又按分割共有物乃直接對共
22 有物之權利有所變動，性質上屬處分行為，故共有不動產之
23 共有人中有已死亡者，依民法第759條規定，其繼承人，自
24 非先經繼承登記，不得訴請分割共有物，而於該繼承人為被
25 告之情形，為求訴訟之經濟，原告可就請求繼承登記及分割
26 共有物之訴一併提起，即以一訴請求該死亡共有人之繼承人
27 辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及
28 其餘共有人分割共有之不動產（最高法院68年度第13次民事
29 庭庭推總會議決議(二)、70年度第2次民事庭會議決定(二)、69
30 年度台上字第1134號判決意旨參照）。

31 2.經查，系爭土地之共有人呂草於起訴前之103年3月27日死

01 亡，呂草之繼承人即陳臣通等人於起訴時尚未辦理繼承登記
02 乙情，有系爭土地登記第一類謄本、繼承系統表及戶籍謄本
03 為證(見本院卷第61至95頁)，揆諸前開規定，原告請求繼承
04 人即陳臣通等人就呂草所遺系爭土地之應有部分88分之1辦
05 理繼承登記，要屬有據，應予准許。

06 (二)原告請求分割系爭土地為有理由：

07 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，
08 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
09 在此限，民法第823條第1項定有明文。可知除因物之使用目
10 的不能分割、契約定有不分割期限或法令有禁止分割之規定
11 外，各共有人得隨時以一方之意思表示請求他共有人終止共
12 有關係，他共有人負有與之協議分割方法之義務，於不能或
13 不為協議時，得訴請法院定其分割方法，命為一定之分配。
14 原告主張系爭土地為兩造所共有，各共有人所有權應有部分
15 如附表所示，系爭土地依法並無不許分割限制，且按其使用
16 目的亦無不能分割情形，兩造復無不分割之約定，迄未能達
17 成分割協議，有系爭土地第一類謄本附卷可參，且為被告所
18 不爭執，是原告依前揭規定訴請裁判分割系爭土地，洵屬有
19 據，應予准許。

20 (三)本件適宜之分割方法：

21 1.分割方案之採定：

22 (1)按分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求
23 ，命以原物分配於各共有人；或將原物分配於部分共有人而
24 以金錢補償未受分配者；或變賣共有物而以價金分配於各共
25 有人；或將原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣而以
26 價金分配於各共有人，且以原物為分配時，如共有人中有未
27 受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；
28 ，民法第824條第2項、第3項分別定有明文。且若部分共有
29 人於分割後仍願維持共有關係時，亦得為該部分共有人就特
30 定部分仍維持共有之分割方法。又請求分割共有物之訴，應
31 由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主

01 張之拘束。再者，分割共有物，究以原物分割或變價分配其
02 價金，法院固有自由裁量權限，不受共有人主張之拘束，但
03 仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共
04 有人利益等，公平裁量，必於原物分配有困難者，始予變
05 賣，以價金分配於各共有人（最高法院98年度台上字第2058
06 號判決意旨參照）。復按耕地：指依區域計畫法劃定為特定
07 農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。
08 每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。
09 但有下列情形之一者，不在此限：…四、本條例89年1月4日
10 修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。前項第3款及
11 第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共
12 有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共
13 有人人數。依本條例第16條第1項第4款規定申辦分割之共有
14 耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有
15 關係未曾終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人
16 數者，得申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少
17 於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請
18 分割時共有人人數，農業發展條例第3條第11款、第16條第1
19 項第4款、第2項及105年5月6日修正之耕地分割執行要點第1
20 1條分別定有明文。農業發展條例第3條第11款明定耕地之定
21 義，第16條又規定每宗耕地分割之基本原則，蓋該條例規定
22 目的原在防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬
23 複雜性，為達此目的，參酌農村實際狀況，每宗耕地每人所
24 有之面積標準明定為0.25公頃，以界定得分割之數據；又為
25 使該條例於89年1月4日修正施行前之共有耕地產權單純化，
26 減少共有糾紛，故依第四次全國農業會議之結論增列第4款
27 規定，使農業發展條例於89年1月4日修正施行前共有之耕
28 地，部分共有人於修正施行後移轉持分土地，而其共有關係
29 未曾終止或消滅者，若其分割後之宗數未超過修正前共有人
30 數，且未超過分割時共有人數時，其分割最小單位面積可不
31 受限制，用以解決目前共有耕地之糾紛並達產權單純化之目

01 的。原告主張系爭土地應分歸原告所有，以補償金之方式給
02 付其餘被告等語，被告則以請求以附圖方式原物分割等語。

03 (2)經查，系爭土地使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧
04 用地、地形近似矩形，總面積為4,035.01平方公尺；系爭土
05 地上有木造房屋、部分供農作使用，相鄰之土地為583地號
06 土地、581地號土地，與583地號土地鄰接處有一方形水池，
07 經過水池後為私人耕地，接續為雜林等情，有系爭土地第一
08 類登記謄本附卷可參(見本院卷第143至149頁)，並本院會同
09 兩造至現場勘查並製有勘驗筆錄、現場照片在卷可佐(見本
10 院卷第301至309頁)，此部分事實，先予認定。

11 (3)系爭土地為一般農業之農牧用地，已如前述，屬農業發展條
12 例第3條第11款之耕地，又系爭土地於89年1月4日農業發展
13 條例修正施行前之共有人計有8人(於79年間繼承取得)，而
14 系爭土地之共有關係於89年1月4日農業發展條例修正施行後
15 迄今均未終止或消滅，目前之共有人為兩造計10人，亦有土
16 地登記謄本、異動索引查詢資料可按(見本院卷第17至20、
17 391至411頁)，依被告所主張依附圖所示方式為原物分割，
18 附圖所示編號582部分歸原告單獨所有；附圖所示編號582
19 (1)部分由陳臣通等人共同共有 $1/9$ ，被告陳臣通、陳臣文、
20 陳臣富、陳臣達、陳啟鴻、陳金環、陳秀麗、沈士閎按各 $1/9$
21 比例維持共有；附圖所示編號582(2)部分則由原告按 $79/88$
22 比例，與被告陳臣通、陳臣文、陳臣富、陳臣達、陳啟鴻、
23 陳金環、陳秀麗、沈士閎按各 $1/88$ 比例、陳臣通等人共同共
24 有 $1/88$ 之方式維持共有，被告所主張分割後之土地宗數為3
25 筆，並未超過修法前共有人之人數，亦低於系爭土地目前之
26 共有人數10人，合於上開農業發展條例第16條第1項第4款、
27 第2項及耕地分割執行要點第11條規定，其分割最小單位面
28 積自可不受0.25公頃之限制。此亦與新北市樹林地政事務所
29 112年9月20日新北樹地測字第1126024881號函、113年3月6
30 日新北樹地測字第1136203440號函、農業部113年5月23日農
31 授農保字第1130711293號函、新北市政府113年5月24日新北

01 府地籍字第1130991240號函、新北市樹林地政事務所113年6
02 月3日新北樹地登字第1136209795號函覆結論相同(見本院卷
03 第135頁、289頁、429至433頁)，是原告主張被告提出之分
04 割方案有違反農業發展條例第16條第1項第4款及耕地分割執
05 行要點第11條規定，難認可採。

06 (4)原告主張之分割方案為其取得系爭土地，未分得之被告予以
07 補償金之方式等語。審酌原告就系爭土地之應有部分達79/8
08 8，已取得民法第820條第1項關於共有土地管理之多數表決
09 權，若將系爭土地原物分割予被告等共有人，各共有人原物
10 分得面積非鉅，將造成土地零星、破碎之現象，實不利於土
11 地之整體開發利用，反觀原告持有系爭土地之權利範圍近9
12 成，若將系爭土地分予原告單獨所有，將可令其完善規劃及
13 使用系爭土地，使經濟效益最大化，且鄰近之系爭579、58
14 0、581、583地號土地均為原告所有，得與鄰近之上開地號
15 土地呈一整體農地合併規劃使用，此亦據原告自述：希望與
16 鄰近土地整併作休閒農業等語(見本院卷第362頁)，是以，
17 依原告主張之分割方式分割系爭土地，兼顧各共有人利益及
18 公平性，並得以提升系爭土地利用及經濟價值，應較為可
19 採。

20 (5)而衡諸被告提出之分割方案，若按各共有人之人數及應有部
21 分比例，將系爭土地劃分三部分，其中大部分土地即附圖58
22 2之3599.9平方公尺歸由原告所有，少部分土地即附圖000
23 (0)000.11平方公尺由被告維持共有，反而創設新共有關
24 係，違反分割共有物以消滅共有關係為目的之旨(最高法院
25 75年度台上字第371號裁判意旨參照)，徒增將來再為分割
26 共有物或就土地管理利用須再為協議之爭議，故不宜採用上
27 開方法為分割甚明。被告雖稱係基於保留祖產目的，希望就
28 附圖所示編號582(1)、582(2)部分維持共有關係(見本院卷
29 第455頁)等語。然被告自承就系爭土地並無任何規劃使
30 用，由附近住戶農用等語(見本院卷第162頁)，顯見被告
31 對系爭土地並未實際居住或生活其上，且亦無存在祖厝、祭

01 祀用途等具有歷史傳承、家族紀念意義之地上物，難謂被告
02 所指有何特殊密不可分之依附情感關係而有須取得系爭土地
03 所有權之必要性可言。

04 (6) 基此，本院審酌原告主張由其取得系爭土地之全部，並由原
05 告按附表所示金額補償其餘被告之分割方案，符合上開規
06 定，且與各共有人之應有部分比例、土地使用現況大致相
07 符，更與共有物之性質不相違背；而由原告合併取得其他未
08 分得土地共有人之應有部分範圍，雖使原告取得土地面積變
09 大，但有利於分割後土地整體規劃運用及經濟效益，而未分
10 得土地之共有人，得按鑑定補償價額取得補償，兼顧共有
11 人之利益及實質公平，故本院認原告所提之分割方案尚屬公
12 允，應屬可採。

13 2. 補償金額之決定：

14 (1) 按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
15 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
16 明文。蓋分割共有物而以原物分配於各共有人者，係以各共
17 有人存於共有物之應有部分相互移轉，使共有人就各該分配
18 所得之部分取得單獨之所有權。故以原物為分配時，倘分得
19 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
20 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
21 有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金
22 額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本
23 旨。另所謂不能按其應有部分受分配，包括分配取得之面積
24 不足其應有部分換算之面積，及分配取得之價值不足其應有
25 部分換算之價值在內。查，本件應以原告主張之分割方案為
26 適當，已如前述，而未分得土地之其餘共有人即被告之補償
27 金額，經兩造合意由本院囑託永大不動產估價師事務所鑑定
28 系爭土地之價值，經該事務所以113年5月1日為價格日期，
29 分析形成土地價格之主要因素，包括一般因素分析（含政策
30 面、經濟面）、不動產市場概況分析（含不動產市場發展概
31 況、不動產市場價格水準）、區域因素分析（含區域描述、

01 近鄰地區土地與建物利用情形、近鄰地區公共設施概況、近
02 鄰地區之交通運輸概況、區域環境內之重大公共建設、近鄰
03 地區未來發展趨勢)、個別因素分析(含土地個別條件、土
04 地法定使用管制與其他管制事項、公共設施便利性)、最有
05 效使用分析,以比較法考量與比較標的個別條件之差異後,
06 再決定系爭土地之評估價格,據此勘估系爭土地之價值為每
07 坪91,000元,總價值為111,073,700元等情,有永大不動產
08 估價師事務所113年7月26日永估字第11305019號函及所附不
09 動產估價報告書(下稱估價報告書)在卷可參,其鑑價方法
10 及結果應屬客觀合理而可採。是本件原告應補償被告之金
11 額,以系爭土地之坪數及被告之應有部分比例換算詳如附表
12 所示。

13 (2)被告雖主張鑑定金額過低,未考量系爭土地位於新訂大柑園
14 地區都市計畫案之範圍等語。然查,本件鑑價單位係經兩造
15 同意而選定,經永大不動產估價事務所委派專業估價師黃昭
16 明就系爭土地之基本資料為進一步調查,並參諸上開因素綜
17 合考量系爭土地之個別因素並參酌市場條件,堪認係專業且
18 公允之鑑價結果,且該所曾因進度延宕函覆本院略以:本案
19 基地鑑定標的位屬於「新訂大柑園地區都市計畫」案之範
20 圍,價格日期於「新訂大柑園地區都市計畫」案,新北市政
21 府辦理公告徵求意見座談會之期間,土地價格有較大之變
22 化,為求完整確實評估本件定標的之市場合理價格,故本所
23 有關比較案例之選擇,比較價值之調整,花費較多時間,故
24 有逾時檢附估價報告書回覆貴院等語(見本院卷第439頁),
25 顯見系爭估價報告書所估定之價額,已將系爭土地位屬「新
26 訂大柑園地區都市計畫」案範圍之因素納入考量,被告復未
27 提出上開估價金額有何不可採信之處,其此部分所辯,自難
28 認可採。

29 五、綜上所述,原告請求陳臣通等人就呂草所遺系爭土地之應有
30 部分88分之1辦理繼承登記,並依民法第823條第1項規定請
31 求分割系爭土地,並無不合,本院審酌系爭不動產之使用現

01 況、各共有人之應有部分、意願、兩造所提方案，兼顧兩造
02 利益等情，認應由原告取得系爭土地，並應以鑑定系爭價值
03 金額每坪91,000元（總價111,073,700元），按被告原應有
04 部分比例，補償未分得土地之被告，爰判決如主文所示。

05 六、復按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
06 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
07 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
08 文。本件係因分割共有物而涉訟，兩造之行為均可認按當時
09 之訴訟程度，為伸張或防禦權利所必要，又分割共有物之
10 訴，乃形式形成訴訟，法院不受當事人聲明分割方法之拘
11 束，故實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，爰審酌兩造
12 各自因本件分割訴訟所得之利益等情，認本件訴訟費用，應
13 由兩造依原應有部分比例，亦即如附表所示比例分擔，始為
14 公平，附此敘明。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
16 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
17 論述。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

19 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日

20 民事第六庭 法官 陳幽蘭

21 以上正本證明與原本無異。

22 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。如
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

25 書記官 李淑卿

26 附表

27

編號	共有人姓名	應有部分	找補金額 (計算式：系爭土地總價111,073,70
----	-------	------	-------------------------------

(續上頁)

01

			0元×應有部分，小數點後四捨五入)
1	張聰波	79/88	
2	陳臣通	1/88	1,262,201元
3	陳臣文	1/88	1,262,201元
4	陳臣通、陳臣文、陳臣富、陳臣達、陳子欽、陳啟鴻、陳金環、陳秀麗、陳秋香、陳張鳳珠、陳木松、陳宥潔、陳和佑、陳雅虹	共同共有1/88 (尚未辦妥繼承登記)	1,262,201元
5	陳臣富	1/88	1,262,201元
6	陳臣達	1/88	1,262,201元
7	陳啟鴻	1/88	1,262,201元
8	陳金環	1/88	1,262,201元
9	陳秀麗	1/88	1,262,201元
10	沈士閔	1/88	1,262,201元