

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

112年度斗簡字第313號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 阮愛玲
訴訟代理人 劉睿哲律師
被告 蕭再展
蕭再傑
蕭捷文

上三被告共同

訴訟代理人 陳建勛律師
複代理人 蕭汀玓
被告 吳文魁
訴訟代理人 胡宗智律師

被告 蕭大棟
訴訟代理人 黃奕樺
被告 蕭秋梅
訴訟代理人 劉惠茹
被告 蕭大佳

0000000000000000
孫維民
蕭世達
0000000000000000
蕭世彥

上二被告共同

訴訟代理人 林麗杏
被告 蕭銘仁
0000000000000000
訴訟代理人 蕭大耿
被告 蕭貴玲

上八被告共同

訴訟代理人 李維忠
0000000000000000

01 被 告 余秋菊
02 受告知人 彰化縣社頭鄉農會

03 0000000000000000

04 法定代理人 蕭成洽

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月5日言
06 詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 一、兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地，其分割方
09 法為如彰化縣田中地政事務所民國113年3月22日土測字第30
10 5號土地複丈成果圖及附表三擬分配人、分配位置及面積所
11 示方式分割。

12 二、訴訟費用由兩造按附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例
13 負擔。

14 事實及理由

15 壹、程序方面：

16 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
17 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
18 前開規定於簡易訴訟程序仍適用之，此參同法第436條第2項
19 規定自明。查本件原告訴請分割坐落彰化縣○○鄉○○段00
20 0地號土地（如附表一所示，下稱系爭土地），並請求准予
21 分割如起訴狀所附分割圖（見本院卷一第19頁）所示。嗣於
22 民國113年12月5日言詞辯論期日以言詞當庭變更聲明為：如
23 主文第1項所示。本件原告訴之聲明雖經變更，然僅屬分割
24 方法之變更，而分割共有物之訴，法院原不受兩造分割方案
25 聲明之拘束，是前揭原告之聲明縱有更易，訴訟標的仍為共
26 有物之分割，應認屬補充或更正法律上之陳述。

27 二、系爭土地登記有抵押權人彰化縣社頭鄉農會，則本件原告請
28 求判決分割系爭土地，對於上開抵押權人自有法律上之利害
29 關係，爰對其為訴訟告知，惟上開受訴訟告知人並未聲明參
30 加本件訴訟。

31 三、被告余秋菊經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事

01 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造
02 辯論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，各共有人應有部分如附
05 表二所示，系爭土地無法令限制不能分割之情事，亦無因物
06 之使用目的不能分割之情形，兩造復無不分割之約定，茲因
07 無法協議分割，爰依民法第823條第1項、第824條之規定，
08 請求裁判分割系爭土地，並按如彰化縣田中地政事務所113
09 年3月22日土測字第305號土地複丈成果圖（下稱附圖二）蕭
10 再展等3人方案（下稱蕭再展等3人方案）所示之分割方式分
11 割。另倘依彰化縣田中地政事務所113年3月22日土測字第30
12 4號土地複丈成果圖（下稱附圖三）孫維民方案（下稱孫維
13 民方案）所示之分割方式分割，會造成該案編號B1部分、E
14 部分土地成為袋地等語。並聲明：如主文第1項所示。

15 二、被告則以：

16 (一)蕭再展、蕭再傑、蕭捷文、吳文魁：同意分割，並同意依蕭
17 再展等3人方案分割，且無鑑價找補之必要。又蕭再展等3人
18 方案已盡量保存系爭土地上所有建物，會受影響之建物只有
19 彰化縣田中地政事務所112年7月4日土測字第600號土地複丈
20 成果圖（下稱附圖一）編號C所示鐵皮工廠。倘依孫維民方
21 案分割，則有袋地產生。另蕭再展等3人方案及孫維民方案
22 均係南北向分割，故無地形落差問題等語。

23 (二)蕭大棟、蕭秋梅、蕭大佳、孫維民、蕭世達、蕭世彥、蕭銘
24 仁、蕭貴玲：同意分割，並請求將系爭土地依孫維民方案分
25 割，且無鑑價找補之必要。又蕭大棟、蕭秋梅、蕭大佳、蕭
26 銘仁同意分割後繼續維持共有。倘依蕭再展等3人方案分
27 割，孫維民恐需拆除建物及地上物，亦損及其他共有人農作
28 物，實有違經濟目的。系爭土地上有私設道路連接到孫維民
29 方案編號F所示部分土地（見本院卷一第443頁），故不會產
30 生袋地，而該私設道路係先人捐出做為道路，已有百年之
31 久，並銜接山腳路對外通行，故可不必另闢道路。另依蕭再

01 展等3人方案分割會有地形上落差，依孫維民方案分割則無
02 此問題。再因系爭土地上種植之果樹行銷不同，依照孫維民
03 方案才可維持各共有人現使用狀態等語。

04 (三)余秋菊未於言詞辯論期日到庭，亦未提出書狀作任何聲明或
05 陳述。

06 三、本院之判斷：

07 (一)原告訴請裁判分割系爭土地於法有據：

08 按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
09 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
10 在此限，民法第823條第1項定有明文。而所謂因物之使用目
11 的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用
12 所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言。系爭土地為
13 兩造按如附表二所示應有部分比例共有，有土地登記謄本在
14 卷可稽，堪信為真正。又兩造並無協議不為分割，且系爭土
15 地亦無因物之使用目的不能分割之情事，而兩造未能就分割
16 方法達成協議。因此原告請求分割系爭土地於法有據，應予
17 准許。

18 (二)按共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；但各共有
19 人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有
20 人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
21 應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因
22 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
23 共有，民法第824條第2項第1款、第3項、第4項分別定有明
24 文。又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分
25 割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效
26 用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體
27 共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但
28 並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年
29 度台上字第3468號判決、93年度台上字第1797號裁定可資參
30 照）。經查：

31 1.觀之系爭土地現況，附圖一編號A所示為余秋菊之住宅，附

01 圖一編號B、C所示分別為孫維民之住宅及鐵皮工廠，附圖一
02 編號D、G所示分別為蕭世達之工寮及水池，附圖一編號E、F
03 所示分別為吳文魁之工具間及水塔，系爭土地最近之公路為
04 北方之彰化縣社頭鄉水井巷及南方之彰化縣社頭鄉石坑二巷
05 等情，有本院勘驗筆錄、現場照片、附圖一、國土測繪圖資
06 服務雲列印資料存卷可參（見本院卷一第273至307、311至3
07 27、333頁、卷二第66-3頁）。又系爭土地經編定為山坡地
08 保育區農牧用地，屬農業發展條例第3條第1項第11款之耕
09 地，為符合該條例16條第1項之規定，並查對系爭土地所有
10 權人異動情形，系爭土地分割筆數不得超過12筆，且蕭捷文
11 與原告、余秋菊與孫維民之權利範圍分別源自於同一土地所
12 有權人，故系爭土地分割後，蕭捷文與原告、余秋菊與孫維
13 民分別應維持共有等情，有彰化縣田中地政事務所112年7月
14 24日中地二字第1120003165號函文存卷可稽（見本院卷一第
15 117至118頁），是系爭土地之分割，自應受此等限制。

16 2.系爭土地迄言詞辯論終結時，有蕭再展等3人、孫維民提出
17 分割方案，此2案均符合上開農業發展條例所定分割筆數，
18 及蕭捷文與原告、余秋菊與孫維民應分別維持共有之限制，
19 合先說明。

20 3.本院認系爭土地依蕭再展等3人方案分割最為妥適：

21 (1)蕭再展等3人之方案係參考系爭土地使用現況所繪製而來，
22 由吳文魁、蕭貴玲、蕭再展、蕭再傑分別單獨取得附圖二
23 編號A部分、E部分、G部分、H部分所示土地，由蕭世彥、
24 蕭世達就附圖二編號B部分所示土地維持共有，由蕭大棟、
25 蕭秋梅、蕭大佳、蕭銘仁就附圖二編號C部分所示土地維持
26 共有，由余秋菊、孫維民就附圖二編號D部分所示土地維持
27 共有，由蕭捷文、原告就附圖二編號F部分所示土地維持共
28 有。此方案雖無法保留孫維民附圖一編號C所示之鐵皮工
29 廠、蕭世達附圖一編號G所示之水池，然衡酌該鐵皮工廠外
30 觀非新、外部堆滿雜物，價值難為高昂，有現場照片可參
31 （見本院卷一第293至295頁），迄言詞辯論終結前，孫維

01 民均未以言詞或書狀陳報保留該鐵皮工廠之原因及必要
02 性；而上開水池係施放農藥所用，尚非難以移置；又附圖
03 二編號D部分、F部分所示土地可由北面鄰同段470地號土地
04 處通行至水井巷，附圖二編號A部分、B部分、C部分、E部
05 分所示土地南面臨石坑二巷，而附圖二編號G部分、H部分
06 所示土地分別鄰同段489地號、490地號土地，該等土地分
07 別為蕭再展、蕭再傑單獨所有，其等分別分得附圖二編號G
08 部分、H部分所示土地，可與其等之同段489地號、490地號
09 土地合併利用外，其等分別分得之附圖二編號G部分、H部
10 分所示土地亦分別可自此二土地通行至水井巷。是採蕭再
11 展等3人方案，各共有人分得之土地面積不會過於狹小，無
12 土地細分之問題，分割後之土地不至於難以利用，且均得
13 通行至公路，無形成袋地之情形，因此為兼顧各共有人之
14 利益，並發揮經濟效益，本院認系爭土地依蕭再展等3人方
15 案分割，屬最妥適之分割方案。

16 (2)而孫維民方案為了保留各共有人之地上物，並符合農業發
17 展條例之規定，將分予蕭大棟、蕭秋梅、蕭大佳、蕭銘仁
18 所維持共有之附圖三編號C部分所示土地，現實上切割為2
19 部分，僅以寬度極窄之通道相連，使附圖三編號C部分所示
20 土地難以完整利用。且附圖三編號B1部分所示之土地將無
21 法通行至公路，而形成袋地，恐降低其經濟價值。又此方
22 案為保留余秋菊、孫維民之地上物，又為勉強符合上開農
23 業發展條例所規定余秋菊、孫維民所分得土地應維持共有
24 之限制，此方案在附圖三編號E部分所示土地北方以一50公
25 分寬之空地將附圖三編號D部分所示土地相連，除造成附圖
26 三編號D部分所示土地實際上被區隔為2處、與該50公分寬
27 之空地均難以利用，難認有其必要性，造成土地之浪費，
28 且附圖三編號E部分所示土地因此成為袋地，是本院無從認
29 孫維民方案為最適之方案。

30 (3)從而，為兼顧土地使用現況、各共有人之意願及利益，並
31 發揮經濟效益，本院認系爭土地依蕭再展等3人方案分割，

01 最為妥適。

02 四、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
03 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
04 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
05 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
06 加；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第
07 881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1
08 第2項、第3項定有明文。本件被告余秋菊、孫維民各曾就其
09 如附表二所示之應有部分設定抵押權予訴外人彰化縣社頭鄉
10 農會，有土地登記謄本(見本院卷一第213至215頁)為憑。本
11 院業已對上開抵押權人為告知訴訟，而上開抵押權人並未聲
12 明參加訴訟，亦未到場或具狀陳述任何意見。則依前揭規
13 定，在本件判決分割確定後，受告知人彰化縣社頭鄉農會之
14 抵押權應移存於被告余秋菊、孫維民所分得如附圖二編號D
15 部分土地，附此指明。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
17 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
18 敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：兩造就共有物分割方法不能達成協議
20 時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方
21 法，僅供法院參考，就該部分並不生其訴有無理由之問題，
22 況縱法院認原告請求分割共有物為有理由，依法定方法分
23 割，然依民法第825條規定，分割後各共有人間就他共有人
24 分得部分係互負擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義
25 務；遑論兩造主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋
26 寧為其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共
27 有物之請求，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡，故
28 依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，諭知訴訟
29 費用之負擔如主文第2項所示。

30 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
31 北 斗 簡 易 庭 法 官 吳 怡 嫻

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴
03 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

04 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日

05 書記官 陳昌哲

06 附表一：土地明細

07

編號	土地坐落	面積 (m ²)	土地使用分區 及使用地類別
1	彰化縣○○鄉○○段000地號	28675.03	山坡地保育區 農牧用地

08 附表二：系爭土地共有人應有部分及訴訟費用負擔

09

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	蕭再展	1/12	1/12
2	蕭再傑	1/12	1/12
3	吳文魁	11/72	11/72
4	蕭大棟	1/36	1/36
5	蕭秋梅	1/36	1/36
6	蕭大佳	1/36	1/36
7	蕭捷文	1/12	1/12
8	余秋菊	22/360	22/360
9	孫維民	38/360	38/360
10	蕭世達	1/18	1/18
11	蕭世彥	1/18	1/18
12	蕭銘仁	1/36	1/36
13	蕭貴玲	1/6	1/6
14	阮愛玲	1/24	1/24

10 附表三：分割後土地位置、面積配置表

11

編號	擬分配人	分配位置 (附圖編號)	分配後應有 部分比例	面積 (m ²)
----	------	----------------	---------------	-------------------------

(續上頁)

01

1	吳文魁	A	1/1	4380.91
2	蕭世彥	B	1/2	3186.10
	蕭世達		1/2	
3	蕭大棟	C	1/4	3186.12
	蕭秋梅		1/4	
	蕭大佳		1/4	
	蕭銘仁		1/4	
4	余秋菊	D	11/30	4779.17
	孫維民		19/30	
5	蕭貴玲	E	1/1	4779.17
6	蕭捷文	F	2/3	3584.38
	阮愛玲		1/3	
7	蕭再展	G	1/1	2389.59
8	蕭再傑	H	1/1	2389.59

02 附圖一：彰化縣田中地政事務所112年7月4日土測字第600號土地
03 複丈成果圖

04 附圖二：彰化縣田中地政事務所113年3月22日土測字第305號土
05 地複丈成果圖（蕭再展等3人方案）

06 附圖三：彰化縣田中地政事務所113年3月22日土測字第304號土
07 地複丈成果圖（孫維民方案）