

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第39號

原告 洪寶釵
訴訟代理人 黃敬唐律師
複代理人 張浩倫律師
被告 洪瑞祺
蘇鎮玉
譚裕文

譚克強（兼譚景文之承當訴訟人）

上二人共同
訴訟代理人 徐文宗律師
被告 洪瓊娟
兼受訴訟告
知人 洪儒庠
被告 洪嫻娟
洪儒熙
游月芬
紀麗卿
洪承德
洪誌壕

上八人共同
訴訟代理人 洪梓鑫
被告 洪儒宗
洪儒釗

戴雯英
洪守輝

洪承德與

01 上一人共同
02 訴訟代理人 彭亭燕律師
03 被 告 洪月娟
04 施大為
05 施夷眉
06 施嫻瑜

07 0000000000000000

08 兼上 四人
09 訴訟代理人 施廣益
10 被 告 洪儒勳
11 訴訟代理人 洪世穎
12 洪世杰

13 受 訴 訟
14 告 知 人 田樂天

15 0000000000000000

16 第一商業銀行股份有限公司

17 0000000000000000

18 上列當事人間分割共有物事件，本院於民國114年12月2日言詞辯
19 論終結，判決如下：

20 主 文

21 一、兩造共有坐落新竹市○○段000地號土地，准予分割，分割
22 方法為：

23 (一)附圖一編號802、802(3)分歸原告、被告洪瑞祺、蘇鎮玉分
24 別共有，應有部分比例如附表一應有部分權利範圍欄所示。

25 (二)附圖一編號802(1)、802(2)、802(4)、802(5)、802(6)、80
26 2(7)、802(8)、802(9)、802(10)、802(11)、802(12)、802
27 (13)、802(14)、802(15)分歸被告洪儒勳、洪月娟、洪瓊
28 娟、洪儒宗、洪儒庠、洪嫺娟、洪儒釗、洪儒熙、游月芬、
29 紀麗卿、戴雯英、洪承德、洪誌壕、洪守輝、施大為、施夷
30 眉、施廣益、施嫻瑜、譚克強、譚裕文分別共有，應有部分
31 比例如附表一應有部分權利範圍欄所示。

01 二、兩造共有坐落新竹市○○段000地號土地，准予分割，分割
02 方法為：

03 (一)附圖二編號310分歸被告洪瑞祺、洪儒勳、洪月娟、洪瓊
04 娟、洪儒宗、洪儒庠、洪嫻娟、洪儒釗、洪儒熙、游月芬、
05 紀麗卿、戴雯英、洪承德、洪誌壕、洪守輝、施大為、施夷
06 眉、施廣益、施嫻瑜、譚克強、譚裕文分別共有，應有部分
07 比例如附表二應有部分權利範圍欄所示。

08 (二)附圖二編號310(1)分歸被告洪儒勳、洪月娟、洪瓊娟、洪儒
09 宗、洪儒庠、洪嫻娟、洪儒釗、洪儒熙、游月芬、紀麗卿、
10 戴雯英、洪承德、洪誌壕、洪守輝、施大為、施夷眉、施廣
11 益、施嫻瑜、譚克強、譚裕文分別共有，應有部分比例如附
12 表二應有部分權利範圍欄所示。

13 (三)附圖二編號310(2)分歸原告、被告洪瑞祺、蘇鎮玉分別共
14 有，應有部分比例如附表二應有部分權利範圍欄所示。

15 (四)附圖二編號310(3)分歸被告洪瑞祺單獨所有。

16 三、訴訟費用由兩造依附表三所示之訴訟費用負擔比例欄負擔。
17 事實及理由

18 壹、程序方面：

19 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求基
20 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標的
21 對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人
22 者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
23 律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條
24 第1項但書第2款、第3款、第5款及第256條分別定有明文。
25 次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
26 為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為
27 之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤
28 回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日
29 起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回
30 書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民
31 事訴訟法第262條第1項、第2項、第4項分別定有明文。

01 (一)原告起訴時，原聲明為：「兩造共有坐落新竹市○○段000
02 地號土地（下稱802地號土地）及新竹市○○段000地號土地
03 （下稱310地號土地，與802地號土地合稱系爭土地），面積
04 各為28212.22平方公尺、22930.92平方公尺，應准予分割，
05 分割方法如起訴狀附圖一、二所示，並分別按附表一、二所
06 示分割後之持分比例共有」（見本院卷一第11至12頁），嗣
07 依新竹市地政事務所繪製複丈成果圖，更正聲明如主文所
08 示。經核原告並未變更訴訟標的，僅更正事實上之陳述，非
09 為訴之變更，依前開規定，應予准許。

10 (二)原告起訴時原以洪麗娟為被告之一，嗣查明洪麗娟於起訴前
11 即111年1月29日死亡，原告遂於113年6月7日撤回對洪麗娟
12 之起訴，並追加洪麗娟之繼承人譚克強、譚裕文、譚傑中、
13 譚景文為被告（見本院卷二第123至124頁）。嗣被告譚克
14 強、譚裕文於113年8月16日辦理分割繼承登記完畢，故譚傑
15 中、譚景文所繼承之應繼分已移轉予譚克強、譚裕文，原告
16 於114年12月2日撤回對譚傑中之追加起訴，譚景文部分並經
17 譚克強聲請承當訴訟（見本院卷三第187至189頁），均未據
18 他造反對而為辯論。經核原告前開訴之撤回、追加，合於前
19 開規定；譚克強之承當訴訟亦合於民事訴訟法第254條第2項
20 前段規定，均應予准許。

21 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
22 及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴，民事訴訟法第25
23 9條定有明文。查本件被告洪承德、洪守輝即反訴原告於113
24 年4月16日對本件原告、其餘被告、訴外人洪世杰、洪世穎
25 提起反訴，請求合併分割兩造共有之系爭土地及新竹市○○
26 段000○000地號土地（見本院卷一第259至264頁），嗣於11
27 3年9月30日具狀撤回反訴（見本院卷二第301至303頁），未
28 經原告、其餘被告、訴外人洪世杰、洪世穎於期間內提出異
29 議，依前開規定，視為渠等同意撤回，已生撤回反訴之效
30 力，本院自毋庸就反訴部分予以審酌。

31 三、按當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法

律上利害關係之第三人；訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1第1項、第67條定有明文。查被告譚克強、譚裕文之被繼承人洪麗娟於79年間將其所有之系爭土地土地應有部分1/26設定新臺幣（下同）6,000萬元之最高限額抵押權予訴外人田樂天，並於100年間將802地號土地應有部分1/26設定600萬元之最高限額抵押權予被告洪儒庠；被告洪儒勳於95年間將其所有之802地號土地應有部分1/26設定3,480萬元之最高限額抵押權予訴外人第一商業銀行股份有限公司，上開抵押權人就本件訴訟有法律上之利害關係，本院已對渠等為訴訟告知（見本院卷二第291至295頁），嗣被告譚克強、譚裕文、洪儒勳於本件訴訟進行中陳稱上開抵押權均已塗銷（見本院卷三第197頁），有土地建物查詢資料在卷可參（見本院卷三第175至186頁），是本件即無再對上開抵押權人告知訴訟之必要，附此敘明。

四、被告洪瑞祺、蘇鎮玉、洪儒宗、洪儒釗、戴雯英經合法通知，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、實體方面：

一、原告主張：兩造共有新竹市○○段000地號、明湖段310地號土地（下逕以地號稱之，並合稱系爭土地），應有部分如附表三應有部分欄所載。系爭土地早期為洪姓家族祖先胼手胝足斥資購地，經世代傳承迄今，主要係由洪姓家族所屬二大房（洪仁和、洪有用）之後代子孫所共有。原告洪寶釵、被告洪瑞祺及被告蘇鎮玉等三人係屬「洪仁和」一房；另被告洪儒勳、洪麗娟（已歿，分割繼承人為譚克強、譚裕文）、洪月娟、洪瓊娟、洪儒宗、洪儒庠、洪嫻娟、洪儒釗、洪儒熙、游月芬、紀麗卿、戴雯英、洪承德、洪誌壕、洪守輝、

01 施大為、施夷眉、施廣益及施嫫瑜等人則係屬「洪有用」一
02 房。系爭土地均為山坡地保育區之農牧用地，部分共有人係
03 因繼承而取得，部分共有人則因買賣、贈與而取得，應認符
04 合農業發展條例（下稱農發條例）第16條第1項第3款規定，
05 得分割系爭土地，且不受分割後每人所有面積須達0.25公頃
06 之限制，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款前
07 段、第4項規定提起本件訴訟，請求分割系爭土地等語。並
08 聲明：如主文所示。

09 二、被告答辯：

10 (一)被告譚克強、譚裕文、洪瓊娟、洪儒庠、洪嫻娟、洪儒熙、
11 游月芬、紀麗卿、洪承德、洪誌壕、洪儒宗、洪守輝、洪月
12 娟、施大為、施夷眉、施嫫瑜、施廣益、洪儒勳均同意原告
13 之分割方案。

14 (二)被告洪瑞祺、蘇鎮玉、洪儒釗、戴雯英經合法通知，未於言
15 詞辯論期日到場（被告洪儒釗僅於調解期日到庭），亦未提
16 出書狀作何聲明或陳述。

17 三、本院之判斷：

18 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
19 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
20 在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，原告主張兩造
21 為系爭土地之共有人，系爭土地為山坡地保育區之農牧用
22 地，802地號土地面積為28,212.22平方公尺，310地號土地
23 面積為22,930.92平方公尺，系爭土地並無因物之使用目的
24 不能分割或契約訂有不分割之期限之情形，共有人間亦無不
25 為分割之協議，業據原告提出系爭土地登記謄本、現場照片
26 等為憑，並經本院依職權查得之系爭土地查詢資料在卷可參
27 （見本院卷三第175至186頁），上情復未據被告等人爭執，
28 則原告訴請分割系爭土地，於法應屬有據。

29 (二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
30 能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕
31 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

一、以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，因共有之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第2項第1款、第4項定有明文。次按耕地，係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，或修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有；前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數，農發條例第3條第11款、第16條第1項第3款、第4款、第2項分別定有明文。另內政部為協助登記機關執行農發條例第16條耕地分割事宜之必要，訂定耕地分割執行要點，其中第11點規定：「依本條例第16條第1項但書第4款規定申辦分割之共有耕地，部分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有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數者，得申請分割；依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共有人人數」。依上可知，農發條例第16條第1項係明定每宗耕地分割之基本原則，避免土地過度細分，致影響農地合理經營利用，惟為解決長久以來共有耕地產權複雜所導致糾紛問題，同時保障各共有人得有主張分割之權益，而例外允許修正施行後所繼承之耕地以及修正施行前之共有耕地，經分割為單獨所有後之每人所有面積不受0.25公頃之限制，且為避免耕地零碎、細分，於同條第2項規定依該條第1項第3款、第4款分割為單獨所有者，不論以協議分割或裁判分割方式，分割後之宗數不得超過共有人人數，此為法律對「每宗」共有耕地分割為「單獨所有」所為之限制。又各共有人最初係以成立一共有關係之意思而共有耕地，而於分割

之際，復有部分共有人仍願意維持其共有關係時，非不可將整筆土地分配為共有人中之一人單獨所有，或願意維持共有關係之數人共有，即一宗或數宗耕地，使由共有變為單獨所有，或由原多數人共有多宗，變成少數人共有一宗或數宗耕地。依此分割，則與農發條例第16條第1項本文規定之立法精神尚無違背（最高行政法院109年度上字第717號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地屬農發條例第16條所稱之耕地，而系爭土地於農發條例89年1月4日修正前即屬共有耕地，部分共有人雖係於農發條例修正後因繼承而取得系爭土地，部分共有人則係因買賣、配偶贈與而取得系爭土地，惟其共有關係未曾終止或消滅，應認符合農發條例第16條第1項第4款之例外規定，得分割系爭土地為單獨所有，且不受分割後每人所有面積須達0.25公頃之限制，僅分割後之宗數不得超過農發條例修正前共有人數或申請分割時共有人人數而已。
2. 按法院為共有物分割時，應斟酌共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及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割（最高法院96年度台上字第108號民事判決意旨參照）。802地號土地除有部分地上建物外，其餘為未開發之耕地（但有部分遭鄰地越界建築）；310地號土地除附圖二編號310上現有洪氏祖先墓地外，其餘為未開發之耕地，此有系爭土地現況實測圖套繪地籍圖及面積計算圖表、地籍圖及空照圖對照、現況照片在卷可憑（見本院卷一第71至87頁、卷三第95至97頁）。原告於114年10月17日具狀陳報兩造最終達成協議如主文第一、二項所示之分割方案，依原告所提之分割方案，802地號土地如附圖一編號802、802(3)歸原告等人分別共有；編號802(1)、802(2)、802(4)、802(5)、802(6)、802(7)、802(8)、802(9)、802(10)、802(11)、802(12)、802(13)、802(14)、802(15)分歸被告洪儒勳等人分別共有，非分割為單獨所有，自不受農發條例第16條

01 分割規定之限制。另310地號土地部分，如附圖二所示編號3
02 10分由被告洪瑞祺與被告洪儒勳等人分別共有；編號310(1)
03 分歸被告洪儒勳等人分別共有；編號310(2)分歸原告、被告
04 洪瑞祺、蘇鎮玉分別共有；編號310(3)面積2,500平方公尺
05 分歸被告洪瑞祺單獨所有，亦符合農發條例第16條第1項本
06 文規定耕地分割後最小面積之限制。而言詞辯論終結前均無
07 被告就原告所提之分割方案表示反對意見，復未有被告提出
08 其他分割方案，斟酌系爭土地之使用現狀、共有人之意願、
09 土地整體利用之經濟性及共有人間分割利益之均衡等情，認
10 原告主張系爭土地分割如主文第1、2項所示，應屬適當。又
11 802地號土地分割為如附圖一標示之16筆，雖應認係命為分
12 配之依擬，但分割後之土地，究應如何編號，當屬地政機關
13 之職權，不受本院判決附圖所為標示之拘束，併予敘明。

14 四、綜上所述，原告為系爭土地之共有人，訴請分割系爭土地，
15 為有理由，本院衡酌上情，認系爭土地分割如主文第一、二
16 項所示之分割方法，應屬適當。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
18 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

19 六、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告起訴
20 雖於法有據，然其應訴乃法律規定所不得不然，且兩造因本
21 件分割結果，均受其利，是訴訟費用之負擔自以各共有人原
22 應有部分比例分擔始為公允，爰酌定如主文第三項所示。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

24 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

25 民事第一庭法 官 蔡孟芳

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

30 書記官 白瑋伶

31 附表一：

分割後之 分得土地編號	面積 (平方公尺)	共有人	應有部分 權利範圍
802	13586.22	洪寶釵	200/800
		洪瑞祺	2/800
		蘇鎮玉	598/800
802(3)	519.89	同上	同上
802(1)	10872.38	洪儒□	420/5460
		洪月娟	420/5460
		洪瓊娟	480/5460
		洪儒宗	480/5460
		洪儒庠	480/5460
		洪嫻娟	480/5460
		洪儒釗	480/5460
		洪儒熙	480/5460
		游月芬	564/5460
		紀麗卿	84/5460
		戴雯英	84/5460
		洪承德	84/5460
		洪誌壕	42/5460
		洪守輝	42/5460
		施大為	70/5460
		施夷眉	70/5460
		施廣益	140/5460
		施嫻瑜	140/5460
		譚克強	336/5460
		譚裕文	84/5460

(續上頁)

01

802(2)	519.89	同上	同上
802(4)	72.32	同上	同上
802(5)	93.39	同上	同上
802(6)	78.46	同上	同上
802(7)	47.10	同上	同上
802(8)	242.61	同上	同上
802(9)	228.17	同上	同上
802(10)	59.46	同上	同上
802(11)	28.01	同上	同上
802(12)	139.11	同上	同上
802(13)	661.38	同上	同上
802(14)	272.18	同上	同上
802(15)	791.65	同上	同上

02

附表二：

03

分割後之 分得土地編號	面積 (平方公尺)	共有人	應有部分 權利範圍
310	2430.78	洪瑞祺	1/2
		洪儒□	210/5460
		洪月娟	210/5460
		洪瓊娟	240/5460
		洪儒宗	240/5460
		洪儒庠	240/5460
		洪嫻娟	240/5460
		洪儒釗	240/5460
		洪儒熙	240/5460

		游月芬	282/5460
		紀麗卿	42/5460
		戴雯英	42/5460
		洪承德	42/5460
		洪誌壕	21/5460
		洪守輝	21/5460
		施大為	35/5460
		施夷眉	35/5460
		施廣益	70/5460
		施嫻瑜	70/5460
		譚克強	168/5460
		譚裕文	42/5460
310(1)	10250.07	洪儒□	420/5460
		洪月娟	420/5460
		洪瓊娟	480/5460
		洪儒宗	480/5460
		洪儒庠	480/5460
		洪嫻娟	480/5460
		洪儒釗	480/5460
		洪儒熙	480/5460
		游月芬	564/5460
		紀麗卿	84/5460
		戴雯英	84/5460
		洪承德	84/5460
		洪誌壕	42/5460
		洪守輝	42/5460

(續上頁)

01

		施大為	70/5460
		施夷眉	70/5460
		施廣益	140/5460
		施嫫瑜	140/5460
		譚克強	336/5460
		譚裕文	84/5460
310(2)	7750.07	洪寶釵	36985/100000
		洪瑞祺	62645/100000
		蘇鎮玉	370/100000
310(3)	2500	洪瑞祺	1/1

02

附表三：

03

編號	共有人	802地號土地 應有部分	310地號土地 應有部分	訴訟費用負擔比例
1	洪寶釵	1/8	1/8	27300/218400
2	洪儒□	1/26	1/26	8400/218400
3	洪月娟	1/26	1/26	8400/218400
4	洪瓊娟	4/91	4/91	9600/218400
5	洪儒宗	4/91	4/91	9600/218400
6	洪儒庠	4/91	4/91	9600/218400
7	洪嫻娟	4/91	4/91	9600/218400
8	洪儒釗	4/91	4/91	9600/218400
9	洪儒熙	4/91	4/91	9600/218400
10	游月芬	47/910	47/910	11280/218400
11	紀麗卿	1/130	1/130	1680/218400
12	戴雯英	1/130	1/130	1680/218400

13	洪承德	1/130	1/130	1680/218400
14	洪誌壕	1/260	1/260	840/218400
15	洪守輝	1/260	1/260	840/218400
16	施大為	1/156	1/156	1400/218400
17	施夷眉	1/156	1/156	1400/218400
18	施廣益	1/78	1/78	2800/218400
19	施嫻瑜	1/78	1/78	2800/218400
20	蘇鎮玉	299/800	1/800	50941/218400
21	洪瑞祺	1/800	299/800	30959/218400
22	譚克強	4/130	4/130	6720/218400
23	譚裕文	1/130	1/130	1680/218400