

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第300號

上訴人 張榮荃

視同上訴人 張盧慎（即張上流之承受訴訟人）

張世濱（即張上流之承受訴訟人）

張世鑫（即張上流之承受訴訟人）

張玉美（即張上流之承受訴訟人）

住臺北市○○區○○○路0段000巷00弄
00號

張玉瑤（即張上流之承受訴訟人）

張劉雪娥

上1人

訴訟代理人 張炎芳

視同上訴人 林慶隆

林玉枝

林月女

兼上3人共同

訴訟代理人 張國揚

視同上訴人 陳建龍

陳建賜

張蕭美

上1人

訴訟代理人 張溪松

視同上訴人 邱振益

01 兼上3視同上訴人共同
02 訴訟代理人 林添旺
03 視同上訴人 鄭麗卿（兼張美諒承當訴訟人）
04 0000000000000000
05 兼上1人
06 訴訟代理人 張煥（兼張美諒承當訴訟人）
07 0000000000000000
08 視同上訴人 張炎輝
09 兼上1人
10 訴訟代理人 張炎崧
11 視同上訴人 張范素和
12 張景洲
13 張裕美
14 張育善
15 張謝素雲
16 何守梅
17 上1人
18 訴訟代理人 陳佳穗
19 陳建璋
20 視同上訴人 張劉梭
21 0000000000000000
22 雲信憲
23 0000000000000000
24 張正賢
25 上1人
26 訴訟代理人 劉明惠
27 視同上訴人 張碧英
28 張碧桃
29 0000000000000000
30 0000000000000000
31 張瓊裕

01 上1人
02 訴訟代理人 張瓊雅
03 視同上訴人 張德生
04 0000000000000000
05 鄭雅綺
06 林浚揚
07 張美諒
08 上1人
09 訴訟代理人 張正奇
10 視同上訴人 張世享
11 程仁濬
12 上1人
13 法定代理人 程建元
14 視同上訴人 吳曾秀梅
15 追加被告 陳雅鶯（即林阿莓之承受訴訟人）
16 0000000000000000
17 陳雅娟（即林阿莓之承受訴訟人）
18 0000000000000000
19 陳英鎮（即林阿莓之承受訴訟人）
20 0000000000000000
21 林康
22 被上訴人 卓岳榮
23 訴訟代理人 黃勃叡律師
24 受告知訴訟 彰化縣社頭鄉農會

25 法定代理人 蕭成洽
26 受告知訴訟 蕭振堅
27 人 居彰化縣○○市○○路0段000巷00弄00
28 號
29 上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國109年4
30 月16日臺灣彰化地方法院108年度訴字第755號第一審判決提起上

01 訴，本院於111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原判決廢棄。

04 林慶隆、林玉枝、林月女、陳雅鶯、陳雅娟、陳英鎮、林康應就
05 其被繼承人林○○所遺彰化縣○○鄉○○段000地號土地應有部分
06 5006分之150辦理繼承登記。

07 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地應予分割如附圖
08 三（即彰化縣田中地政事務所民國111年1月25日複丈成果圖含其
09 圖表）所示。

10 兩造應按如附表二所示方法互為金錢補償。

11 第一、二審訴訟費用由兩造依附表一所示應有部分比例負擔。

12 事實及理由

13 甲、程序方面：

14 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟
15 人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體，
16 民事訴訟法第56條第1項第1款前段定有明文。本件被上訴人
17 起訴請求分割坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱
18 系爭土地），訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定而
19 為固有必要訴訟，經原審判決後，僅上訴人張榮荃提起上
20 訴，惟形式上有利於其餘同造當事人，依前揭規定，應併列
21 其餘同造當事人為視同上訴人（以下上訴人及視同上訴人均
22 以姓名稱之）。

23 二、按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為
24 之，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當
25 事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
26 項、第255條第1項第5款亦有明定。共有物之分割，於共有
27 人全體有法律上之利害關係，必須全體為之，故請求分割共
28 有物之訴，屬民事訴訟法第56條第1項所謂訴訟標的對於共
29 同訴訟之各人，必須合一確定者，原告應以其他共有人全體
30 為被告，當事人之適格，始無欠缺。系爭土地原共有人林○
31 ○於本件起訴前之民國97年6月19日過世時，繼承人應為林

01 慶隆、林月女、林玉枝（林玉枝就系爭土地另有持分）及林
02 ○○、林阿莓、林康（見原審卷一第85至101頁、本院卷三
03 第297頁），林阿莓、林玉枝、林康，經原審法院97年度繼
04 字第1006號聲請拋棄繼承准予備查在案（見原審卷一第115-
05 117頁、本院卷三第301頁），是林○○之繼承人應為林慶
06 隆、林月女、林○○；嗣林○○於101年4月8日死亡，林阿
07 莓、林玉枝、林康就林○○部分未拋棄繼承，則再轉繼承結
08 果，林○○所遺應有部分，繼承人共有林慶隆、林月女、林
09 玉枝、林阿莓、林康，被上訴人於111年5月4日具狀追加林
10 阿莓、林康為被告（見本院卷三第289-293頁、本院卷四第3
11 3頁，以下稱以姓名稱之），既係基於分割共有物請求之同
12 一基礎事實、對於數人必須合一確定，核與上開規定相符，
13 應予准許。

14 三、按當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之
15 聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168
16 條、第175條分別定有明文。視同上訴人張上流於111年8月3
17 日死亡，其繼承人為張盧慎、張世濱、張世鑫、張玉美、張
18 玉瑤（下稱張盧慎等5人），均未向法院聲請拋棄繼承；追
19 加被告林阿莓於111年10月10日死亡，其繼承人為陳雅鶯、
20 陳雅娟、陳英鎮（下稱陳雅鶯等3人）等情，有各被繼承人
21 繼承系統表及除戶戶籍謄本、各繼承人現戶戶籍謄本、原審
22 法院111年11月10日彰院毓司家健字第1110001452號函在卷
23 可稽（見本院卷四第173-183、205頁，卷五第55-65、71
24 頁）。則被上訴人分別具狀聲明由張盧慎等5人承受張上流
25 之訴訟，及由陳雅鶯等3人承受林阿莓之訴訟（見本院卷四
26 第203頁、卷五第51-53頁），於法均無不合，應予准許。

27 四、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
28 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
29 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
30 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
31 條第1、2項定有明文。張美諒於109年5月本件訴訟繫屬中，

01 將其所有系爭土地之部分應有部分分別移轉予鄭麗卿、張
02 煥，有土地登記第一類謄本可按（見本院卷一第318、321-3
03 25頁、卷三第39、49頁），嗣鄭麗卿、張煥聲請承當訴訟，
04 被上訴人當庭表示同意，有110年4月9日準備程序筆錄在卷
05 可憑（見本院卷二第82頁），核與上開規定相符，應予准
06 許，惟張美諒仍有系爭土地之應有部分，尚不脫離訴訟。至
07 於本件訴訟繫屬中陸續移轉及分割繼承應有部分，並為登記
08 如附表一備註欄所示，附表一應有部分欄位記載「無」者即
09 張裕美、張劉梭、鄭雅綺、張世享、程仁濬，及張上流其餘
10 繼承人張世濱、張世鑫、張玉美、張玉瑤，因無承當訴訟，
11 依民事訴訟法第254條第1項當事人恆定原則，原共有人未脫
12 離訴訟，上開9人仍應列為當事人。

13 五、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
14 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
15 被上訴人於原審起訴聲明第一項為：林慶隆、林月女應就被
16 繼承人林○○所遺系爭土地、權利範圍150/5006，辦理繼承
17 登記。嗣因上開追加繼承人為被告，被上訴人乃於本院更正
18 上開聲明為：林慶隆、林玉枝、林月女、陳雅鶯、陳雅娟、
19 陳英鎮、林康，應就被繼承人林○○所有系爭土地權利範圍
20 150/5006，辦理繼承登記（見本院卷五第105頁）。核屬
21 不變更訴訟標的，僅更正法律上及事實上之陳述者，揆諸首
22 揭規定，非為訴之變更或追加。

23 六、張盧慎、張世濱、張世鑫、張玉美、張玉瑤、張范素和、張
24 景洲、張裕美、張育善、張謝素雲、張劉梭、雲信憲、張正
25 賢、張碧英、鄭雅綺、林浚揚、張美諒、張世享、程仁濬、
26 吳曾秀梅、陳雅鶯、陳雅娟、陳英鎮、林康經合法通知未於
27 言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情
28 形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 乙、實體方面：

30 壹、被上訴人主張：系爭土地面積29,315.4平方公尺、使用分區
31 都市計畫區、使用地類別農業區用地之土地為兩造共有，應

01 有部分如附表一所示。系爭土地並無不能分割之事由，兩造
02 間亦未訂有不分割之期限，亦無物之使用目的不能分割之情
03 形，然就分割方法無法達成協議，爰依民法第823條第1項、
04 第824條第2項規定，請求裁判分割共有物。又原共有人林○
05 ○業已死亡，其繼承人林慶隆、林月女、林玉枝、（林阿莓
06 之繼承人）陳雅鶯等3人、林康（下稱林慶隆等7人）就林○
07 ○所遺系爭土地之應有部分，遲未辦理繼承登記，爰併請求
08 林慶隆等7人辦理繼承登記後，判決分割系爭土地。系爭土
09 地上之農舍係於82年間興建，農業用地興建農舍辦法（下稱
10 農舍辦法）係90年4月26日始制定，基於法律不溯既往及信
11 賴保護原則，不得作為限制系爭土地分割之依據。縱認系爭
12 土地有農舍辦法第12條第2項規定之適用，然興建當時法令
13 系爭土地僅提供空地比，非農舍坐落地，此時如適用「將已
14 興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示」，自應酌認系
15 爭農舍使用執照同意使用範圍就是套繪範圍，其他土地範圍
16 不屬於套繪範圍，此據彰化縣政府及彰化縣田中地政事務所
17 （下稱田中地政）函覆，系爭土地僅農舍使用範圍內之土地
18 經套繪管制，其餘土地為保留地面積，可辦理分割，並可為
19 分割登記。本判決附圖一所示方案（即田中地政收件日期文
20 號109年3月12日土丈字第0300號土地複丈成果圖，見原審卷
21 二第183頁，即原審判決附圖二，下稱甲案）係按系爭土地
22 上建物使用執照之地界線分割，符合農業發展條例（下稱農
23 發條例）解除套繪之規範，除張正賢、張瓊裕按農舍位置分
24 配維持共有，餘分配位置均持有6米道路之產權，均能對外
25 通行與耕作，實為符合全體共有人最大經濟利益，主張依甲
26 案分割系爭土地，及依正心不動產估價師聯合事務所（下稱
27 正心估價所）就甲案所為找補金額之鑑定結果互為補償。並
28 答辯聲明：上訴駁回；另請求更正原判決主文第一項為「林
29 慶隆、林玉枝、林月女、陳雅鶯、陳雅娟、陳英鎮、林康，
30 應就被繼承人林○○所有系爭土地應有部分5006分之150，
31 辦理繼承登記」。

01 貳、上訴人及視同上訴人抗辯：

02 一、張榮荃：同意本判決附圖二所示方案（即田中地政收件日期

03 文號109年2月12日土丈字第0140號土地複丈成果圖，見原審

04 卷二第175頁，即原審判決附圖三，下稱乙案）。伊原在111

05 年10月6日不要互相補償金額之同意簽名書上簽名，嗣又劃

06 掉，因伊還要考慮。

07 二、張國揚、林慶隆、林玉枝、林月女（下稱張國揚等4人）、

08 鄭麗卿、張煥、張炎輝、張炎崧、張育善、張謝素雲、何守

09 梅、張正賢、張德生：不同意分割。同意乙案，如不能依乙

10 案分割，即不分割，維持共有。不同意甲案及丙案之鑑價報

11 告，金額過高。張國揚等4人並稱：系爭土地上有興建農

12 舍，未解除套繪不能分割，林○○之繼承人未辦理繼承登

13 記，也不能分割。張德生另稱：被上訴人都沒溝通，所提甲

14 案把別人的路都劃大，自己分在最好的地方。

15 三、林添旺、陳建賜、張蕭美、邱振益（下稱林添旺等4人）、

16 陳建龍、張碧桃、張瓊裕、張美諒：主張依本判決附圖三所

17 示方案（即田中地政111年1月25日土地複丈成果圖之林添旺

18 所提方案，見本院卷三第75頁，下稱丙案）分割，但鑑價補

19 償金額太高，希望可以不用補償或降低。林添旺另稱：丙案

20 是照大家使用現況分割，道路不要劃那麼大條，大家都有

21 路，路地也不會浪費太大面積，且被上訴人甲案沒有考慮水

22 源灌溉，丙案就有考慮，大部分都是原地分割，也有配合灌

23 溉。

24 四、張劉雪娥：第一優先丙案，乙案次之。嗣改稱甲案及丙案鑑

25 定報告都不同意，金額太多，同意乙案。

26 五、張景洲、吳曾秀梅：同意甲案分割及補償差額鑑價報告，甲

27 案係按使用執照之地界線分割，符合農發條例解除套繪之規

28 範，除張正賢、張瓊裕按農舍位置分配維持共有，餘分配位

29 置均持有6米道路之產權對外通行與耕作，實為符合全體共

30 有人最大經濟利益。乙案並非對全體共有人公平之分配方

31 案，僅為依現占用耕作分得土地，但忽略該方案造成分割後

01 土地均未臨路，僅能於農作物收割時借地臨時通行。

02 參、本院判斷：

03 一、林○○應有部分准予繼承登記：

04 (一)按法院裁判分割共有物，性質上為共有人間應有部分之交
05 換，自屬處分行為，以各共有人之處分權存在為前提，故提
06 起分割共有物之訴，參與分割之當事人以全體共有人為限，
07 而各共有人之應有部分應以土地登記簿上所記載者為準。倘
08 於第二審言詞辯論終結前有共有人死亡時，其繼承人因繼
09 承，固於登記前已取得不動產物權，惟非經登記不得處分其
10 物權，則在辦畢繼承登記前，其繼承人仍不得以共有人身分
11 參與共有物之分割，但為求訴訟經濟起見，可許原告就請求
12 繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡
13 之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼
14 承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產（最高法
15 院91年度台上字第832號民事判決意旨參照）。

16 (二)查系爭土地原共有人林○○於起訴前死亡，其繼承人為林慶
17 隆等7人，有如前述，其等未就林○○所遺系爭土地應有部
18 分辦理繼承登記，揆諸上開說明，被上訴人請求林慶隆等7
19 人辦理繼承登記，即屬有據，應予准許。被上訴人既於本件
20 同時請求林慶隆等7人為上開繼承登記獲准，張國揚等4人抗
21 辯林○○死亡未據其繼承人為繼承登記，故不得就系爭土地
22 為裁判分割云云，自無可採。至於張上流死亡後其應有部
23 分，業據其繼承人辦理分割繼承登記完畢，有土地登記第三
24 類謄本在卷可憑（見本院卷五第131、163頁），自毋庸再為
25 裁判准許繼承登記，被上訴人就此請求之聲明並已撤回（見
26 本院卷五第169頁），此非本院審理範圍，併予敘明。

27 二、系爭土地得為裁判分割：

28 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
29 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
30 在此限，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所
31 共有，應有部分比例如附表一所示，有土地登記第一、三類

01 謄本附卷可稽（見原審卷一第23-43、61-83、131-153、297
02 -317、371-391、439-441頁、卷二第41-59、95-109、147-1
03 65頁、本院卷一第9-27、231-289、323-325、411-429頁、
04 卷二第167-183頁、卷三第37-55、251-269頁、卷五第119-1
05 37、151-167頁），堪信為真。

06 (二)又農舍辦法第12條第2項明定已申請興建農舍之農業用地，
07 直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興
08 建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管
09 制不得辦理分割，即屬民法第823條第1項所稱因法令不得分
10 割之限制。農舍辦法第12條第2項規定，係內政部、行政院
11 農業委員會依農發條例第18條第5項所會銜訂定之行政命
12 令，其目的除在落實農發條例第18條第4項規定，確保農舍
13 與其坐落農地面積、比例符合法令（即農舍用地面積不得超
14 過農地面積10%）外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍確
15 供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整
16 性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供
17 農業經營利用、過度細分問題。是以，農舍辦法第12條第2
18 項規定，既在確保農舍用地面積不超過農地面積10%，並避
19 免農舍與農業用地分由不同人所有之弊害，其農舍套繪管制
20 而不得分割之限制，自以為達成此目的而將已興建農舍並著
21 色標示為套繪管制之農業用地範圍為限，非著色標示之套繪
22 範圍外共有農業用地，無從禁止其分割，否則共有農業用地
23 僅部分土地因興建農舍遭套繪，即認全部共有土地均不得分
24 割，明顯侵害人民財產權益，實非適法。

25 (三)系爭土地為都市計畫農業區土地，其上坐落有張瓊裕、張正
26 賢所有同段000建號農舍（為2棟建物同一建號，下稱系爭農
27 舍），致系爭土地有套繪管制等節，固有社頭鄉都市計畫土
28 地使用分區（或公共設施用地）證明書、系爭農舍建物登記
29 第一類謄本、彰化縣政府函文、彰化縣政府82彰工管使字第
30 42138號使用執照及竣工圖影本、田中地政109年2月6日中地
31 二字第1090000389號函附卷可參（見原審卷一第235、155、

01 393、353頁、卷二第125、137-141、123-124頁）。惟經原
02 審法院函請田中地政繪製乙案複丈成果圖並指明有無違反相
03 關規定而不能辦理分割登記情事，該所回覆略稱：（乙案）
04 成果圖編號A區塊經查有系爭農舍坐落，依據農舍辦法第12
05 條之相關規定，未經解除套繪管制，不得分割為2筆土地單
06 獨所有等語（見原審卷二第173-175頁），係認乙案之A區塊
07 不能分割為2筆土地單獨所有。經本院函詢系爭土地套繪管
08 制之範圍究為系爭農舍建照特定範圍或系爭土地全部面積，
09 彰化縣政府以109年12月24日府建管字第1090451970號函覆
10 稱：系爭土地管制使用範圍僅同意使用面積1884.6平方公尺
11 等語，並檢送同意使用界線及面積圖說憑佐（見本院卷一第
12 559-563頁），田中地政則覆稱：依彰化縣政府110年1月7日
13 府建管字第1090481070號函文，系爭土地（面積29315.40平
14 方公尺）套繪管制範圍（編號A）僅為同意使用界線內（面
15 積1884.6平方公尺），其餘部分（編號B）係保留地面積，
16 非系爭農舍使用執照套繪管制範圍，本案得依同意使用界線
17 辦理分割，分割後同意使用界線內之土地係套繪管制範圍，
18 應維持套繪管制，未經解除套繪不得辦理分割（將該部分由
19 土地使用人張瓊裕、張正賢取得共有），其餘部分土地則解
20 除套繪管制，可辦理分割；故可在分割出編號A部分之同
21 時，一併辦理編號B部分分割予各共有人之登記等語，有該
22 所110年1月12日中地二字第1100000128號、110年1月21日中
23 地二字第1100000326號、110年4月26日中地二字第11000018
24 38號、110年5月7日中地二字第1100002100號函附卷足按
25 （見本院卷一第571-572、577-578頁、卷二第139-141、157
26 頁，上開編號A、B位置見本院卷二第141頁附圖即本判決附
27 圖①，彰化縣政府110年1月7日府建管字第1090481070號函
28 文見本院卷一第575頁）。且核對彰化縣政府檢送之上開同
29 意使用界線及面積圖說（見本院卷一第559-563頁，同本院
30 卷四第221頁系爭農舍使用執照所附設計圖），編號A區塊著
31 為綠色（其中再著紅色者係農舍位置，農舍以外綠色空地標

01 示為A面積1884.6平方公尺×0.9，即農舍占A區塊10%），編
02 號B區塊則未著色，亦可知編號A區塊始為農舍辦法第12條第
03 2項所稱之著色標示套繪管制範圍。嗣本院將甲案、乙案、
04 丙案三分割方案送請田中地政查詢有無違反套繪管制而無法
05 辦理分割登記之情形，覆稱：上開三分割方案均無違反套繪
06 管制之規定，均得於判決後辦理分割登記等語，有該所111
07 年3月28日中地二字第1110001386號函存卷足憑（見本院卷
08 三第241-242頁）。足見系爭土地因系爭農舍致套繪管制之
09 範圍，僅限附圖①編號A部分，其餘如附圖①編號B所示土地
10 則解除套繪管制而可辦理分割，且兩造所提甲案、乙案、丙
11 案三分割方案，均將套繪管制之編號A區塊分歸土地使用人
12 張瓊裕、張正賢共有，於法無違而可辦理分割登記。雖張國
13 揚等一再主張系爭土地有農舍套繪，依農舍辦法第12條規
14 定，未辦理解除套繪管制不得分割系爭土地，並舉彰化縣政
15 府109年7月30日府地測字第1090270491號及田中地政109年2
16 月6日中地二字第1090000389號函文為證（見本院卷三第353
17 -357頁、原審卷二第123-124頁），然該等函文係泛就農舍
18 辦法第12條規定，所為未解除農舍套繪管制不得辦理分割之
19 說明，實際情形仍以彰化縣政府上開110年1月7日函文旨揭
20 附圖①編號A有套繪，編號B非套繪管制範圍為準，田中地政
21 基此亦指明甲案、乙案、丙案均可辦理分割登記，此情復經
22 上開函文相關承辦人員即證人彰化縣政府洪定助、蕭貝芷及
23 田中地政郭志偉、羅子翔到庭具結證述屬實（見本院卷四第
24 29-32頁）。張國揚猶反於前揭事實並爭執系爭土地為全部
25 套繪而不得分割云云，實無可取。

26 (四)綜上，系爭土地僅附圖①編號A區塊因其上興建農舍而套繪
27 管制，其餘土地均可辦理分割，故將該A區塊分由土地使用
28 人張瓊裕、張正賢共有，即未違反農舍辦法第12條第2項規
29 定。兩造就系爭土地既無不得分割之約定，就分割方法無法
30 達成協議，以上開方法分割亦無不能分割情事，被上訴人請
31 求裁判分割系爭土地，於法有據，應予准許。

01 三、系爭土地應採丙案之方法為分割：

02 (一)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不
03 能協議決定，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各
04 共有人。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情
05 形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1項、
06 第2項第1款前段、第4項定有明文。又法院裁判分割共有
07 物，應斟酌共有人之應有部分比例、各共有人之意願、土地
08 之價值、現有使用狀況、經濟效用、對外通行問題、各共有
09 人所分得之土地能否為適當之利用，及各共有人間有無符合
10 公平之原則等因素為通盤考量，以定一適當公允之方法為分
11 割。

12 (二)系爭土地為都市計畫農業區土地、面積為29,315.4平方公
13 尺，地形為不規則四邊形，西北側臨約5公尺寬○○潭排水
14 溝，可藉由○○潭坐落之同段000建號土地上便橋，通行至
15 約4公尺寬之彰化縣○○鄉○○村○○○巷；北側有寬約4公
16 尺巷道，可通往○○路0段。又系爭土地西北側坐落何守梅
17 所有如附圖②所示編號C、D部分面積各為32.13平方公尺、
18 5.40平方公尺之農用資材室及鐵皮棚架；東北側坐落張正
19 賢、張瓊裕所有如附圖②編號A、B部分2棟相連之3層樓農舍
20 (同段000建號，權利範圍各為2分之1，門牌號碼為彰化縣
21 ○○鄉○○路0段000○000號，即系爭農舍，分別供其等居
22 住使用)，其餘部分土地則由張劉雪娥、張蕭美、張國揚、
23 張煥、林慶隆、張德生、林添旺、張上流、張炎輝、張炎崧
24 種植稻米或樹木，使用現況如附圖②現況圖所示等情，有地
25 籍圖謄本、現場簡圖及使用狀況、現場照片及說明、彰化縣
26 政府工務局使用執照及竣工圖附卷可稽（見原審卷一第23
27 3、237-241頁、卷二第137-141頁），並據原審會同田中地
28 政測量人員至現場履勘，製有勘驗筆錄、現場簡圖、現場照
29 片及田中地政測繪之附圖②現況圖在卷足憑（見原審卷一第
30 249-259、271頁），足堪憑採。

31 (三)丙案依據使用現況，將有使用系爭土地之共有人，均分配在

01 其使用之相關位置，並在系爭土地劃設匚型4米寬私設道
02 路，使各共有人取得土地均臨該私設道路，再經由西北側便
03 橋對外通行，且各共有人取得土地地形方整，編號A農舍套
04 繪範圍分由使用人張瓊裕、張正賢共同取得，於法相合亦可
05 保留合法之000建號系爭農舍，自屬妥適。而附圖②編號C、
06 D資材室屬何守梅所有，與何守梅分得之編號I位置相近，已
07 屬最符現況之安排，資材室非合法建物，無為完整保留資材
08 室而犧牲分配坵塊方整之必要。至於甲案，系爭土地為農用
09 土地，在農地上開設6米寬私設道路，本難認為合理，其所
10 用道路面積高達2148.07平方公尺（見甲案編號A），較丙案
11 道路面積1550.01平方公尺（見丙案編號H），多出598.06平
12 方公尺，明顯未妥。且甲案改變多數共有人使用現況位置為
13 分配，徒增糾紛及困擾，被上訴人拍賣取得系爭土地持分，
14 無使用系爭土地之現況，卻將自己分配在系爭土地較精華之
15 角地位置，無端排擠原使用該處之張炎輝、張炎崧，未見有
16 何必要性。參以支持甲案者為少數，則比較丙案及甲案之分
17 割方案，應以丙案為妥適。

18 (四)張國揚所提乙案，雖稱大致按各共有人使用現況分割土地，
19 並有多位共有人表示同意該方案。然乙案分割後土地，僅編
20 號A臨巷道可通往○○路0段，編號X臨便橋可通往○○○
21 巷，其餘共有人分得之土地均屬袋地，日後通行權糾紛勢所
22 難免，實違反分割共有物須兼顧全體共有人利益之本旨。且
23 除分得編號A及X之張瓊裕、張正賢及何守梅以外，尚有諸多
24 分得袋地之共有人不同意乙案，自應尊重其等權益受侵害之
25 現實。而分割後成為袋地者，日後主張通行權時，依民法第
26 789條規定，僅得通行他分割人即現共有人分得之土地，將
27 造成實質不公平。易言之，分割共有物時如有留設巷道作路
28 地供通行，各共有人均應按應有部分提供土地面積作為路地
29 使用，若分割共有物時未留設路地供通行，分在離公路越近
30 者往後尚須讓出自己土地供分在裡地者通行，分在裡地者反
31 可分足持分土地，再以袋地通行權主張使用他共有人土地通

01 行，致分在離路近者看似分足持分土地，實則部分土地係屬
02 日後應供裡地通行之用，將造成分得離公路近者須負擔路地
03 面積，分得裡地者毋庸負擔路地之不公平現象，要非事理之
04 平。尤其分得乙案編號X之何守梅，此處緊臨便橋即可通往
05 ○○○巷，除編號A以外，其餘26編號區塊分得人，日後均
06 得對何守梅分得土地主張通行權，以通行路寬約3至4公尺並
07 自北、東、南側往便橋劃設通路，何守梅分得之965.12平方
08 公尺土地將所剩無幾，益顯其不合理之處。又共有物分割後
09 各人取得自己所有之土地即可自由買賣轉讓，基於債之相對
10 性，縱原先共有人曾有分割後不妨害其他共有人通行之協
11 議，對受讓之後手不生拘束力，則見袋地通行問題實非現共
12 有人協議所能解決。至張國揚另稱：系爭土地為農地，依田
13 埂位置通行即可，並無通行權問題云云。然農地通行非限於
14 田埂，尚可主張設路供農機通行，乙案亦非每筆土地均與田
15 埂相鄰，且系爭土地分割後各共有人所築田埂屬個人私有土
16 地，禁止他人通行者所在多有，是張國揚上開所陳並無可
17 採。另細究比對附圖②之使用現況，僅12區塊共有人使用系
18 爭土地，與乙案分成28區塊，兩者顯有落差，即知有至少半
19 數共有人未使用系爭土地，乙案不過大致按使用現況分割而
20 已，與丙案同屬大致按使用現況分割，未具優勢，反造成分
21 割後多數土地成為袋地，且各人分得坵塊更顯雜亂難以利
22 用，堪認乙案確非合法妥適之分割方案，不能採用。

23 (五)本院綜合上情，認附圖三（即田中地政111年1月25日土地複
24 丈成果圖）含其圖表所示內容（各共有人分得編號及面積如
25 該圖表「編號、面積、所有權人」欄所列，其餘詳附件「附
26 圖三圖表說明」所示）為最妥適之分割方法。

27 四、本件應以附表二方法為補償：

28 (一)按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及
29 共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不
30 能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相
31 當時，法院非不得命以金錢補償之。

01 (二)系爭土地因地形及臨路遠近情況，致各共有人分得土地價值
02 尚有差異，爰以金錢互為補償，實有必要。本件經送請正心
03 估價所鑑定結果認為：勘估標的坐落於○○鄉○○村，土地
04 使用分區劃定為農業區，於北側5M○○路0段000巷之臨路間
05 隔有○○潭排水支線，於西北側有搭設便橋，出入通行無
06 虞，屬單面臨路性質，於產權完整態樣下面積達8,867.91
07 坪，屬大規模耕地，土地容許使用項目多元，然因為所屬區
08 域為鄉村聚落性質，較無法彰顯其附加價值；於使用現況方
09 面，現況多數地坪為土壤層，種植水稻，部分為雜草雜木；
10 檢討分割後各編號土地個別條件及其價格相對關係，於丙案
11 中編號A、I、M、N因屬前後臨路、雙面臨路性質，臨路數量
12 多，出入條件佳，評定單價介於每坪12,600元至13,200元不
13 等，其中編號A，北側鄰接4M現有巷道，通往社頭市區要道
14 ○○路0段，道路出入可及性佳，因此價格為每坪13,200
15 元，屬市場認可範圍；其餘臨路條件屬單面臨路者，因寬深
16 度比例、出入條件可及性、土地利用適宜度等因，致評定單
17 價約落於每坪10,900元至12,200元實屬合理；最後，編號H
18 規劃為道路使用，於市場價格中道路使用之案例普遍行情遠
19 低於一般耕地，因此評定每坪7,300元，並得出張正賢、張
20 瓊裕、何守梅、張劉雪娥、張蕭美、張國揚應依序補償其他
21 共有人新臺幣（下同）35萬6923元、35萬6923元、19萬1858
22 元、31萬3452元、30萬9932元、17萬5995元之結論，有該所
23 111年5月31日（111）正般估字第1110517號函暨附報告書案
24 號CS220407號不動產估價報告書存卷可查（見本院卷三第34
25 7頁函文，報告書外放）。惟到庭上訴人及視同上訴人多數
26 認為該補償金額過高，原因在於系爭土地為窪地，並作農
27 用，各處分配位置差別不大，且丙案係依使用現況分配，而
28 系爭土地之使用現況由來已久，共有人均無爭執，尤其張正
29 賢、張瓊裕之系爭農舍屬合法建物，自係取得原地主同意始
30 得興建，所謂目前價值較佳，要係使用人長期改善而來，不
31 應責令負較重補償金額。本院斟酌上情，參以上開鑑定報告

01 亦認系爭土地位處鄉村，無法彰顯附加價值，地坪多為土壤
02 層，且系爭土地實際未真正臨接公用道路，係經由架設在○
03 ○潭上之西北側便橋對外通行。又細究丙案之分割方法，雖
04 劃設私設道路足以提昇土地利用價值，但該私設道路究係由
05 共有人提供應有部分面積而來，持分多之共有人其分擔道路
06 面積亦多，故報告中所謂編號A、I、M、N因屬前後臨路、雙
07 面臨路性質，臨路數量多，出入條件佳等語，容有未慮及此
08 分割方法之現實，致對分得該等編號位置之共有人及應有部
09 分比例甚大而分得編號DD之張國揚，均有不平之情。是丙案
10 補償方法應依上情調整為如附表二所示方法相互補償。至張
11 瓊裕、張蕭美、陳建龍、陳建賜、林添旺出具同意書（見本
12 院卷五第19頁）主張互不補償等語，核裁判分割共有物並命
13 共有人相互補償，旨在使分割方案更臻妥適，受補償人嗣後
14 是否向應補償人請求附表二所示補償金額，自得本於自由意
15 志為決定，本院尚無預先減免之必要。

16 五、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：權利人已參加共有物分割訴訟。權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項前段及但書第2、3款定有明文。查林玉枝、張炎輝、張炎崧、張國揚分別將其應有部分設定抵押權予彰化縣社頭鄉農會，林玉枝另將其應有部分設定抵押權予蕭振堅，有上開土地登記謄本可稽，經原審對該等抵押權人告知訴訟，然受告知人並未參加訴訟，依前揭法條規定，此項應有部分設定之抵押權，在共有物裁判分割後應依各自設定之抵押權範圍各別移存於抵押人林玉枝、張炎輝、張炎崧、張國揚分得之部分。又民法第824條之1第2項但書各款規定，乃法律明文規定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有所聲明，亦無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明為已足。

01 六、綜上所述，被上訴人請求林慶隆等7人就林○○所遺系爭土
02 地應有部分辦理繼承登記，及依民法第823條第1項前段規
03 定，訴請裁判分割系爭土地，均有理由，應予准許。本院審
04 酌系爭土地之性質、使用現狀、整體利用之經濟效益、各共
05 有人之利益及意願等情，認以附圖三含其圖表所示丙案之分
06 割方法分割系爭土地，並以附表二之方式為金錢補償，應屬
07 適當。從而，原審就林○○之繼承人認定有誤並未及審酌被
08 上訴人在第二審始為追加被告之情，且就系爭土地酌定之分
09 割方法，因當事人上訴後另有主張方案，原審無從審酌，致
10 不可採，上訴意旨指摘原判決不當（其中分割方法部分，法
11 院不受共有人主張之分割方法拘束，雖本院未採上訴人主張
12 之乙案分割方案，原判決所採分割方法仍屬不當），求予廢
13 棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢棄，改判如主文第
14 二、三項所示。又原審分割方法已廢棄，原判決關於訴訟費
15 用負擔部分，應併予廢棄。且分割共有物之訴係以請求分割
16 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
17 係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝
18 負問題，本件訴訟費用若命形式上敗訴之當事人全部負擔，
19 顯然有欠公平。故本件關於訴訟費用之負擔，應由兩造依附
20 表一所示應有部分比例負擔較為合理，爰判決如主文第四項
21 所示。

22 七、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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 肆、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

26 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日

27 民事第五庭

28 審判長法 官 黃綵君

29 法 官 李慧瑜

30 法 官 楊珮瑛

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
04 得向法院聲請回復原狀。

05 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
06 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
07 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

09 書記官 賴成育

10 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日