臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度重上更一字第21號

上　訴　人　蘇見
訴訟代理人　蕭立俊律師
視同上訴人　林玉堂
000000000000000000
洪金樹
林蒜
陳林鳳
林俊良
林定榮
林瓊花
000000000000000000
林瓊霞
林瓊鶴
蔡國棟（兼蔡金鎮之承受訴訟人）
000000000000000000
蔡國珍（兼蔡金鎮之承受訴訟人）
000000000000000000
蔡國賢（兼蔡金鎮之承受訴訟人）
000000000000000000
蔡國輝（兼蔡金鎮之承受訴訟人）
000000000000000000
蔡國盛（兼蔡金鎮之承受訴訟人）
000000000000000000
林盧千鶴
林文宗
林文科
林文卿
000000000000000000
林佑璁

林佩萱
林佩瑩
000000000000000000
曾明福
洪朝城
林敏鐘
洪朝枝
林秀叡
林照村
王聰懿
洪文隆
洪文達
林清福
林依靜
林鴻志
000000000000000000
林傳傑
林永祥
林永福
連家芳
蔡宜娟
林邑宸（兼林學之承受訴訟人）
000000000000000000
林素華（即林學之承受訴訟人）
000000000000000000
林乃慧（即林學之承受訴訟人）
000000000000000000
林明慧（即林學之承受訴訟人）
000000000000000000
林靜美（即林學之承受訴訟人）
000000000000000000

林慧婷（即林學之承受訴訟人）

林岦穎（即林學之承受訴訟人）

林序恩（即林學之承受訴訟人）

林岳陞（即林學之承受訴訟人）

上九人共同
訴訟代理人　許景鐿律師
上九人共同
複代理人　　黃錦郎律師
視同上訴人　蘇春敏

徐憲忠（即徐林綿之承受訴訟人）

徐武田（即徐林綿之承受訴訟人）

徐婉怡（即徐林綿之承受訴訟人）

徐瑞榮（即徐林綿之承受訴訟人）

徐義能（即徐林綿之承受訴訟人）

徐文豐（即徐林綿之承受訴訟人）

謝宏興（即徐林綿之承受訴訟人）

謝宏杰（即徐林綿之承受訴訟人）

謝宏偉（即徐林綿之承受訴訟人）

徐淑勤（即徐林綿之承受訴訟人）

林助信律師（即徐林綿之承受訴訟人徐慶明之遺產管理人

徐聖傳（即徐林綿之承受訴訟人）

徐昭華（即徐林綿之承受訴訟人）

陳書甄（即徐林綿之承受訴訟人）

徐健程（即徐林綿之承受訴訟人）

蘇雪吟（即蘇林成枝之承受訴訟人）

林妙玲（即林敏基之承受訴訟人）

被上訴人　趙映

受告知人　　辰遠股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭瑞春
受告知人　　台中商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　王貴鋒
受告知人　　林育申
000000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國105年5月24日臺灣臺中地方法院104年度重訴字第228號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於112年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決主文第二項關於分割方法及訴訟費用（除確定部分外）之裁判廢棄。

兩造共有之坐落臺中市○○區○○段○○○地號土地（面積13992.74平方公尺）分割如臺中市龍井地政事務所鑑測日期民國112年2月13日複丈成果圖（文件日期文號：112年1月7日龍土測字第002500號）即附圖戊案所示，各共有人取得之部分如附表二所示。並依附表三所示方式互為補償。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由兩造按附表一「權利範圍」欄所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。查兩造共有坐落臺中市○○區○○段000地號、使用分區：一般農業區、使用地類別：農牧用地、面積13992.74平方公尺之土地（下稱系爭土地），訴請裁判分割，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定。原審判

決後，雖僅上訴人蘇見提起上訴，形式上屬有利益於共同訴訟人之行為，依上規定，其上訴效力及於未上訴之同造當事人，爰將其等併列為上訴人。

二、次按當事人死亡，應由其繼承人聲明承受訴訟。其繼承人於得為承受時，應即為承受之聲明。其繼承人不聲明承受訴訟時，法院得依職權，以裁定命其續行訴訟，此觀民事訴訟法第168條、第175條第1項、第178條規定自明。經查：㈠蘇林成枝、蔡金鎮（即林吉元之繼承人）、林敏基、徐林綿（即林吉元之繼承人）及徐林綿之繼承人徐慶福分別於民國108年12月7日、109年2月8日、106年10月12日、108年2月4日、108年9月25日死亡，業經最高法院於109年11月4日以109年度台上字第213號民事裁定：由蘇雪吟為蘇林成枝之承受訴訟人；由蔡國棟、蔡國珍、蔡國賢、蔡國輝、蔡國盛為蔡金鎮之承受訴訟人；由林妙玲為林敏基之承受訴訟人；由徐秋日、徐慶明、陳書甄、徐健程、徐婉怡、徐武田、徐憲忠、徐瑞榮、徐義能、徐文豐、謝宏興、謝宏杰、謝宏偉、徐淑勤為徐林綿之承受訴訟人。且蘇雪吟已辦理系爭土地應有部分之繼承登記（見最高法院卷一第527頁）。㈡前述徐林綿之承受訴訟人徐慶明於110年7月30日死亡，並無繼承人，已經臺灣臺中地方法院以111年度司繼字第176號裁定選任林助信律師為遺產管理人（見本院卷五第29-30頁），林助信律師具狀聲明承受訴訟（見本院卷五第35頁），核無不合。㈢前述徐林綿之承受訴訟人徐秋日於111年9月5日死亡，其繼承人為徐淑勤、徐武田、徐憲忠、徐瑞榮、徐義能、徐文豐、徐昭華、徐聖傳、徐婉怡、徐健程、謝宏興、謝宏杰、謝宏偉，有繼承系統表、戶籍謄本等可稽，且上訴人蘇見具狀聲明承受訴訟（見本院卷第163-199頁），核無不合。㈣林學於111年1月20日死亡，其繼承人為林素華、林岦穎、林序恩、林邑宸、林岳陞、林乃慧、林明慧、林靜美、林慧婷等9人（下合稱林素華等9人），有繼承系統表、繼承人名冊、戶籍謄本（含除戶部分、現戶部分）等可稽（見本院卷

四第341-363頁），林素華等9人聲明承受訴訟人（見本院卷四第337頁），亦未不合。

三、再按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。查視同上訴人林妙玲即林敏基之承受訴訟人，就系爭土地應有部分應有部分3600分之36辦理繼承登記後，旋於107年5月1日將其應有部分3600分之36以贈與為原因移轉登記予訴外人林育申（見本院卷二第127、135頁）；另視同上訴人林素華等9人即林學之承受訴訟人中僅有林豈穎、林序恩、林岳陞（下合稱林豈穎等3人）就林學於系爭土地之應有部分辦理繼承登記，有土地登記謄本、遺產分割協議書可稽（見本院卷五第337、343-347頁），依上開規定，於本件訴訟無影響。林育申既經本院告知訴訟（本院卷二第281、283頁），未依民事訴訟法第254條第1項後段、第2項之規定承當訴訟，自無庸列其為當事人；林豈穎等3人既未聲明承當訴訟，林素華、林邑宸、林岳陞、林乃慧、林明慧、林靜美、林慧婷仍應列為林學之承受訴訟人，惟後述就於系爭土地應有部分及分割，實體法權利自歸於登記共有人即林豈穎等3人，不再列林素華、林邑宸、林岳陞、林乃慧、林明慧、林靜美、林慧婷。至林育申於本件訴訟繫屬後受讓系爭土地之應有部分，依民事訴訟法第401條第1項規定，併為確定判決效力所及，即得依其繼受部分取得權利，附此敘明。

四、查林吉元原為系爭土地共有人，其應有部分177/1440，惟林吉元於69年6月21日死亡，依法應由林蒜、陳林鳳、林俊良、林定榮、林瓊花、林瓊霞、林瓊鶴、蔡國棟、蔡國珍、蔡國賢、蔡國輝、蔡國盛、林盧千鶴、林文宗、林文科、林文卿、林佑璁、林佩萱、林佩瑩、陳書甄、徐慶明之遺產管理人林助信律師、徐健程、徐婉怡、徐武田、徐憲忠、徐瑞榮、徐義能、徐文豐、謝宏興、謝宏杰、謝宏偉、徐淑勤、徐昭華、徐聖傳等(下稱林蒜等34人)共同繼承，此有繼承系統表、戶籍謄本等附卷可查（見原審卷一第95-127頁），及

前開二、㈠㈡㈢所載承受訴訟情形，且林蒜等34人就林吉元於系爭土地之應有部分177/1440尚未辦理繼承登記，已經原審判決命其等辦理繼承登記在案，應認繼承登記後可處分林吉元於系爭土地之應有部分177/1440，關於繼承登記部分不在本院審理範圍。

五、視同上訴人林玉堂、洪金樹、林蒜、陳林鳳、林俊良、林定榮、林瓊花、林瓊霞、林瓊鶴、蔡國棟、蔡國珍、蔡國賢、蔡國輝、蔡國盛、林盧千鶴、林文宗、林文科、林文卿、林佑璁、林佩萱、林佩瑩、曾明福、洪朝城、林敏鐘、洪朝枝、林秀釵、林照村、王聰懿、洪文隆、洪文達、林清福、林依靜、林鴻志、林傳傑、林永祥、林永福、連家芳、蔡宜娟、蘇春敏、徐憲忠、徐武田、徐婉怡、徐瑞榮、徐義能、徐文豐、謝宏興、謝宏杰、謝宏偉、徐淑勤、徐聖傳、徐昭華、陳書甄、徐健程、蘇雪吟、林妙玲經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人、上訴人及視同上訴人林素華等9人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、被上訴人趙映主張：系爭土地為兩造所共有，共有人間並無不分割或有分割期限之協議，亦無法令限制不能分割或使用目的不能分割之情形，為增進土地利用之經濟效益，爰依民法第823條第1項、第824條規定，求為分割系爭土地之判決【原判決分割系爭土地如臺中市龍井地政事務所（下稱龍井地政）收件日期105年4月7日、字號105年土測字第032100號土地複丈成果圖即該判決附圖及附表一所示。上訴人蘇見就原判決分割系爭土地之方法聲明不服，提起上訴】。並於本院表示希望以公平合理的原則分割土地，聲明：上訴駁回。

二、上訴人蘇見則以：原判決附圖編號D2位置，自蘇見之上一代起即在該處耕種，目前有蘇見種植之苦茶樹，且蘇見先父之墳墓亦緊鄰系爭土地北方土地即坐落臺中市○○區○○段000地號土地，該位置之土地自應分割予蘇見始符合現況之使

用。又原判決附圖所示之分割案僅有單向出口，復未依各共有人分割後實際受分配取得之土地價值差額，為共有人補償計算，亦有不當。請求以如龍井地政鑑測日期112年2月13日、收件日期112年1月11日龍土測字第004100號土地複丈成果圖即附圖丁案所示為分割方案（本院卷五第367頁，下稱丁案）等語。上訴聲明：㈠原判決主文關於第二項部分廢棄。㈡上廢棄部分，兩造共有之系爭土地請准分割如附圖丁案所示。

三、視同上訴人部分：

(一)林素華等9人：伊等被繼承人林學為自耕農，耕作面積共8233.03平方公尺，於原判決附圖編號D2位置種植芒果樹，面積為1664.68平方公尺，而蘇見該處種植苦茶樹，面積僅851.82平方公尺，就應有部分比例以及占用位置而言，顯然差別太大。且蘇見所有之同段000、000、000、000地號土地，均為道路用地，無法與系爭土地合併使用，決定系爭土地分配位置時，是無庸考慮相鄰之000地號土地。蘇見先父之墓固位於000地號土地，惟000地號土地為農業用地，依法不得作為墓地使用，本應遷葬，即不得以此作為將前述原判決附圖編號D2位置分配予蘇見，本件分割應依龍井地政鑑測日期112年2月13日、收件日期112年1月7日龍土測字第002500號土地複丈成果圖所示為分割方案（本院卷五第368-1頁，下稱戊案）。

(二)連家芳、林永祥：未於言詞辯論期日到庭爭執，僅於本院前審時表示希望維持原判決附圖所示之分割案或採龍井地政收件日期106年9月28日龍土測字第038300號土地複丈成果圖分割案（本院前審卷二第67頁，下稱乙案）。

(三)林玉堂：希望採原判決附圖之方案。

(四)蘇春敏：未於言詞辯論期日到庭爭執，僅於本院前審時表示因未於系爭土地上耕作，依原判決附圖或乙案或龍井地政收件日期106年10月18日龍土測字第045600號土地複丈成果圖分割案（本院前審卷二第69頁，下稱丙案）為分割方案，均

可接受。

(五)林秀釵：未於言詞辯論期日到庭爭執，僅於本院前審時表示依原判決附圖或乙案、丙案分配位置均是林秀釵分耕所在，但不同意關於丙案之補償金額配賦表給付。

(六)洪文隆、洪文達：未於言詞辯論期日到庭爭執，僅於本院前審時表示同意採丙案為分割方案，並就其分配位置按應有部分繼續維持共有。

(七)林助信律師即徐慶明之遺產管理人：不論採用丁案或戊案，皆有造成土地細分的問題，有違背耕地利用的價值，希望細分的土地能夠合併，維持共有。

(八)其餘視同上訴人經合法通知，均曾未於準備程序及言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀，作何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限；共有物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為原物或變價之分配，民法第823條第1項、第824條第2項分別定有明文。查系爭土地（使用分區：一般農業區、使用地類 別：農牧用地、面積13992.74平方公尺）為兩造依附表一所示應有部分比例共有，並無因使用目的不能分割之情事，兩造無不能分割之約定，亦未訂有不分割之期限，惟無法達成分割協議等情，有地籍圖、土地登記登記謄本、異動索引查詢資料等附卷可查（見原審卷一第24頁，本院卷一第509-525頁、卷五第191-221頁），並為兩造所不爭執，被上訴人訴請裁判分割系爭土地，即屬正當。

(二)次按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號裁判要旨參照）；又按共有物分割應審

酌共有人之應有部分比例，各共有人之意願，各共有人間有無符合公平之原則及整體共有人之經濟利益等因素為通盤之考量，以求得最合理之分割方法。再分割共有物固不受分管契約之拘束，惟儘量依各共有人使用現狀定分割方法，以維持現狀，減少共有人所受損害，當不失為裁判分割斟酌之一種原則（最高法院82年度台上字第1990號號判決意旨參照）。經查：

1、農業發展條例第3條第11款、第16條第1項第3款、第4款，及第2項分別規定：耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：□本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。□本條例中華民國89年1月4日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，應先取得共有人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。且依本條例第16條第1項第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，其分割後，土地宗數未超過修正前共有人數者，得申請分割，耕地分割執行要點第11點定有明文。另內政部91年8月15日台內地字第0910010422號函規定，共有人未依農業發展條例第16條第1項第3款申請分割共有耕地為單獨所有，而將繼受持分移轉他人，不得再適用該條項第3款規定辦理分割。查，系爭土地之使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，應屬農業發展條例所規定之耕地，自受上開條例第16條規定之限制。又系爭土地原共有人林古物於94年間因分割繼承移轉予林壽雄、林永祥、林永福等3人所有；嗣後林壽雄於103年間因買賣移轉予林邑宸所有；另林汝南於99年因買賣移轉予林泰岳、林邑宸等2人所有；又原共有人林泰岳於103年買賣移轉予林學。而上開共有人林壽雄、林永祥、林永福等3人，以及林泰岳、林邑宸等2人，均未依農業發展條例第16條第1項第3款申請分割共有耕地為單獨所有，而將繼受持分移轉他人，不得再

適用該條項第3款規定辦理分割。故共有人林永祥、林永福與林邑宸等3人，以及林邑宸與林學之繼承人即林岦穎等3人，於系爭土地分割後均仍應維持共有，且依農業發展條例第16條第3款及第4款規定，系爭土地之分割筆數不得超過25筆。此有龍井地政111年10月6日龍第二字第1110007427號函附卷可參（見本院卷五第253-255頁）。準此，系爭土地之分割方法，雖有如原判決附圖所示之方案，及林學、蘇見於本院前審分別提出之乙案（本院前審卷二第67頁）、丙案（本院前審卷二第69頁），以及其二人於本院修正乙案、丙案而分別提出戊案（本院卷五第368-1頁）及丁案（本院卷五第367頁），且各分割方案分割筆數均未逾25筆，惟其中「原判決附圖」將編號D2分歸林邑宸、林岦穎等3人共有、編號D24分歸林永祥、D25分歸林永福；「乙案」編號乙2分歸林邑宸、林岦穎等3人共有、編號乙24分歸林永祥、乙25分歸林永福；「丙案」編號丙3分歸林邑宸、林岦穎等3人共有、編號丙24分歸林永祥、丙25分歸林永福等分割方法有違上開規定，故關於系爭土地之分割方法，僅有丁案及戊案符合農業發展條例規定，如何讓全體共有人得有效利用系爭土地，以充分發揮該地經濟效益，乃本件審酌重點。

2、系爭土地位於臺中市市區西側，係屬非都市土地範圍，公共設施配置較為缺乏，於半徑1000公尺以內，僅有○○國小及○○派出所分布，且地形呈不規則形，但地勢平坦。又系爭土地現況並未直接臨接馬路，僅東北側有稍微靠近○○路，北側則鄰近○○路與○○路交接處，西北側鄰約三公尺寬○○路一段現有巷道（即同區段000、000地號土地），至東側與南側則無連接或鄰近道路，且東西最大寬度約162公尺，南北最大長度約128公尺，另系爭土地西側、南側多屬國土保安用地，東側為都市計畫農業區土地，現況多為未開發利用山坡地，北側沿○○路兩側為舊有村莊聚落是建築物主要分布區域，其餘則多為農牧用地以耕作為主。再系爭土地於110年8月27日前之使用現況，部分由蘇見種植苦茶樹、林學

種植芒果樹及黑板樹、趙映種植桃子、山藥、地瓜等、林秀釵種植苦茶樹、連家芳種植地瓜、菜瓜等農業使用，其餘部分則閒置未利用雜草蔓生；又依現場電線桿位置旁有土坎，北向000地號土地的方向是種植苦茶、柚樹、龍眼，南向000地號土地是種植芒果樹，故若以000地號土地與000地號土地西側為第二指界點即電線桿位置，依蘇見、林學現場指界該土地兩側按電線桿北側為蘇見耕作，南側為林學耕作；另蘇見父親墓位於000地號土地上等情，此業據原審、本院前審及本院分別於104年9月8日、106年9月29日、110年8月26日會同兩造及地政人員現場勘測屬實，並製作勘驗筆錄、現場照片，以及龍井地政鑑測日期104年9月16日及110年9月17日之複丈成果圖附卷可佐（見原審卷二第85-98、184頁，本院前審卷二第104-115頁，本院卷三第23-35頁）。

3、系爭土地之現況並未直接臨接馬路，通路情形已如上述，是丁案、戊案分別於編號丁1、戊1部分劃設全體共有人共有道路，到場共有人均同意依按應有部分比例維持共有，可使分割後每筆土地均可藉該私設道路通往馬路，不致成為袋地。該二方案雖有部分分割面積甚小，惟分歸之共有人實多未在其上耕作，亦未同意與他共有人合併維持共有，此部分之分割尚無疑義。另洪文隆、洪文達已同意就其分配位置按應繼分維持共有（見本院前審卷二第185頁）。而原共有人林吉元於69年6月21日死亡，林蒜等34人應辦理繼承登記，業如前述，故其等就林吉元於系爭土地應有部分，應保持公同共有；蘇雪吟、林依靜等二人係因繼承取得系爭土地之應有部分，亦應保持公同共有，此參前揭土地登記第一類謄本。又依前論述，林永祥、林永福2人固應與林邑宸於分割後維持共有，但其2人並未明確表示同意與林學之繼承人即林岦穎等3人亦維持共有，則丁案將編號丁2分歸予林永祥、林永福、林邑宸與林岦穎等3人共有，顯然未妥。

4、依歷次至現場勘驗之筆錄、照片及龍井地政鑑測日期110年9月17日之複丈成果圖（見本院卷三第35頁），可知當時系爭

土地西北側蘇見與林學之分耕界線為電線桿之如乙、丙案所示之A—B線土坎，兩邊種植的果樹不同。北向000地號土地的方向是種植苦茶樹，面積為851.82平方公尺；南向000地號土地是種植芒果樹，面積為1664.68平方公尺。且據蘇見、林學現場指界該土地兩側按電線桿北側為蘇見耕作，南側為林學耕作。又據證人許展維、林瑞華、詹來祥、蘇清良余金淶、洪忠祿等人分別於本院前審所證述蘇見及其父親、林學其前手於系爭土地耕作情形（見本院前審卷一第158頁正反面，卷二第7-11頁），並參臺中市大肚區公所函覆之系爭土地97年薔蜜颱風、98年莫拉克颱風，及各年度農業天然災害現金救助申請書與現場照片（見本院前審卷一第225-233頁）。足徵蘇見或其父親早年即於系爭土地之西北側靠同段000地號土地耕作，此即龍井地政所繪製之鑑定圖上A－B點以北，亦即附圖A點電線桿位置所在土坎以北之處，而林學則於104年以後始雇工於A點以南挖土並種植芒果樹，此與林學、林邑宸分別於103年8月25日、同年月21日以買賣為登記原因而取得系爭土地之應有部分，互核相吻。是丁案編號丁2或戊案編號戊2、戊3部分，均為蘇見與林學耕作範圍，雙方雖協議以如乙、丙案所示之A—B線土坎為分耕使用界線，惟因丁案及戊案均無法兼顧前開分耕位置，且如何分割亦與蘇見父親之墳墓緊鄰系爭土地北方土地即000地號土地一節無涉，本件分割本不受分耕協議拘束，則戊案將編號戊2分配予林學之繼承人即林邑宸與林岦穎等3人共有，編號戊3分配予林邑宸與林永祥、林永福共有，仍難指為違法，本件方案何者適當，尚應酌量其餘共有人意願。

5、洪文隆、洪文達2人雖曾於本院前審時表示同意採丙案為分割方案，而丁案即為丙案之修正方案，然戊案將編號16分歸予洪文隆、洪文達2人共有，實與丁案編號15分歸於該2人位置、面積相當，並無差異；林秀釵亦表示不論何方案，分配位置均在其分耕所在，僅是對於丙案之補償金額配賦表給付有意見；連家芳、林永祥、蘇春敏則於本院前審時曾表示同

意乙案，而戊案即為乙案之修正方案。至被上訴人明確表示沒有那麼多錢可以補償其他人等語（見本院卷五第432頁），由此堪認戊案（其係受補償）較諸丁案（其應為補償）合乎其意願。

6、綜上以觀，本件丁、戊案均符合農業發展條例規定，但戊案顯然較符合多數共有人意願，且依戊案所示之分割，各共有人除均得藉由編號戊1部分所預留道路而對外通行外，各共有人分得之土地區塊方整，分割後兩造可利用各自分得之土地，提高土地之利用價值及經濟效益，對兩造尚無何不利或不便之處，亦無獨厚共有人中之一人而損及其他共有人權益，或有害社會經濟效用情形。本院斟酌兩造之意願、系爭土地之地形與使用分區、分割前之使用狀態、經濟效用、多數共有人利益等因素，並兼顧公平之原則，認應採戊案予以分割為適當。

(三)關於金錢補償部分：

1、按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。民法第824條第3項定有明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得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有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年度台上字第2676號民事判決意旨參照）。

2、系爭土地面積13992.74平方公尺，現況並未直接臨接馬路，依丁案所示之方法分割，兩造分得土地之坐落位置、面寬、縱深、臨路狀況等因素各有不同，其土地價值勢必有別，依上開規定，分得土地價值超出其應有部分換算價值者，自應補償分得土地價值不足其應有部分換算價值者，始得謂平。

經囑託駿豐估價師事務所鑑定系爭土地分割前兩造依應有部分共有系爭土地之價值，及兩造依戊案取得土地之價值，該事務所針對系爭土地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況分析及勘估標的依最有效使用情況下，採用比較法及收益法等二種估價方法決定比準地價格後，以其價格為基礎，按各土地個別因素差異修正後，求得各編號土地價格（即分割後各共有人分得土地價值），另依其土地總值求得各共有人分割前應有部分權值後，依其價值差距推算各共有人間的找補金額，而製作檔案編號JZ000000000000－A估價報告書（外放）。本院審酌上開估價報告鑑價程序客觀詳實，比較條件具體明確，應屬可採，準此計算系爭土地價值、各共有人分得土地之權利價值與原應有部分之權利價值增減差額，並以之作為相互間補償金額計算之依據，應符公平。是兩造就系爭土地應金錢補償之金額，如附表三之各共有人應付（受）補償金額配賦表所示之金額。

(四)末按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。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第2項第3款定有明文。查，蔡宜娟於97年6月6日將所共有系爭土地之應有部分1062／14400，設定最高限額抵押權（下同）1900萬元予抵押權人辰遠股份有限公司；蘇見於99年12月2日將所共有系爭土地之應有部分0000000／00000000，設定最高限額抵押權200萬元予抵押權人普利司通輪胎販賣股份有限公司；蘇春敏於102年7月19日將所共有系爭土地之應有部分405／3600，設定最高限額抵押權240萬元予抵押權人台中商業銀行股份有限公司，並經原審依職權就本件分割共有物訴訟向前揭公司為告知訴訟（見原審卷一第233-235頁），而前揭公司對本件訴訟之分割方案，亦未據表示意見，依上開規定，辰遠股份有限公司、普利司通輪胎販賣股份有限公司、台中商業銀行股份有限公司之最高限額抵押權自應分別移存於蔡宜娟、蘇見、蘇春敏所分得部分及補償金

額上，附此說明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第824條第2項規定，請求分割系爭土地，自屬正當，應予准許，並分割爭土地如附圖戊案及附表二所示，且依附表三所示之方式互為補償。原判決未審酌農業發展條例規定及於本院所提出系爭土地如附圖戊案之分割方法，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，原廢棄原判決除確定部分外，改判如主文第二項所示。另因共有物分割，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，此為民事訴訟法第80條之1所明定。本件分割共有物之訴，既已由法院准予分割，並為全體共有人定分割方法，故由全體共有人按如附表一「權利範圍」欄所示應有部分比例分擔訴訟費用，始為合理，併予敘明。

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

七、據上論結，本件上訴有理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

民事第四庭　　審判長法　官　林慧貞

法　官　劉惠娟

法　官　王怡菁

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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。

如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更(追加、擴張)部分應一併繳納上訴裁判費。

書記官　洪鴻權

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　19　　日

附表一：

次序	共有人	權利範圍
1	蘇見	0000000/00000000
2	林豈穎	0000000/00000000
3	林序恩	0000000/00000000
4	林岳陞	0000000/00000000
5	林邑宸	0000000/00000000
6	林永祥	59/14400
7	林永福	59/14400
8	趙映	404/3600
9	連家芳	445399/0000000
10	林秀叡	324369/0000000
11	蘇雪吟	480/14400 （公同共有）
12	林依靜	
13	林鴻志	90/3600
14	蔡宜娟	1062/14400
15	蘇春敏	405/3600
16	洪朝城	119/6480
17	林蒜等34人（即林吉元繼承人）	177/14400（公同共有）
18	洪朝枝	1/324
19	洪金樹	1/108
20	洪文隆	1/216
21	洪文達	1/216
22	林玉堂(即林慶堂)	40/3600
23	曾明福	20/3600
24	林妙玲（已移轉登記為林育申所有，未承當訴訟）	36/3600

25	林敏鐘	36/3600
26	王聰懿	16/3600
27	林照村	8/3600
28	林清福	24/3600
29	林傳傑	7/900
	合計	1/1

附表二：附圖戊案分割後各共有人分配位置及面積

系爭土地		
編號	面積(平方公尺)	分歸所有人
戊1	1,848.41	共有道路
戊2	2,321.26	林岦穎、林序恩、林岳陞、林邑宸，並按附表一「權利範圍」欄所示比例維持共有
戊3	149.28	林永祥、林永福、林邑宸，並按附表一「權利範圍」欄所示比例維持共有
戊4	1608.28	蘇見
戊5	404.81	蘇雪吟、林依靜，並維持公同共有
戊6	303.61	林鴻志
戊7	895.64	蔡宜娟
戊8	908.06	連家芳
戊9	1,487.94	林秀叙
戊10	1,362.86	趙映
戊11	1,366.24	蘇春敏
戊12	223.02	洪朝城
戊13	149.27	林蒜等34人，並維持公同共有
戊14	37.48	洪朝枝
戊15	112.45	洪金樹
戊16	112.45	洪文隆、洪文達，並按附表一「權利範

（續上頁）

		圍」欄所示比例維持共有
戊17	134,94	林玉堂
戊18	67,47	曾明福
戊19	121,44	林敏基
戊20	121,44	林敏鐘
戊21	53.98	王聰懿
戊22	26,99	林照村
戊23	80,96	林清福
戊24	94,46	林傳傑
合計	13,992,74	

附表三：各共有人應付（受）補償金額配賦表

		應補償人							應受補償金額合計
		林豈穎	林序恩	林岳陞	林邑宸(戊2)註1	蘇見	林秀釵	洪朝城	
應受補償人	林邑宸(戊3)註1	3,550元	3,550元	7,100元	7,184元	11,334元	8,876元	607元	42,201元
	林永祥	3,550元	3,550元	7,100元	7,184元	11,334元	8,876元	607元	42,201元
	林永福	3,550元	3,550元	7,100元	7,184元	11,334元	8,876元	607元	42,201元
	蘇雪吟、林依靜	35,712元	35,712元	71,426元	72,268 元	114,023元	89,291元	6,100元	424,532元
	林鴻志	29,335元	29,335元	58,671元	59,364元	93,662元	73,347元	5,012元	348,726元
	蔡宜娟	33,811元	33,811元	67,621元	68,420元	107,949元	84,536元	5,774元	401,922元
	連家芳	34,273元	34,273元	68,546元	69,356元	109,425元	85,692元	5,854元	407,419元
	趙映	17,051元	17,051元	34,101元	34,504元	54,438元	42,631元	2,912元	202,688元
	蘇春敏	17,085元	17,085元	34,169元	34,573元	54,547元	42,717元	2,918元	203,094元
	林蒜等34人	18,196元	18,196元	36,392元	36,822元	58,096元	45,495元	3,108元	216,305元
	洪朝枝	8,039元	8,039元	16,078元	16,268元	25,666元	20,099元	1,372元	95,561元
	洪金樹	13,701元	13,701元	27,401元	27,725元	43,743元	34,256元	2,340元	162,867元
	洪文隆	6,850元	6,850元	13,701元	13,863元	21,872元	17,128元	1,170元	81,434元
	洪文達	6,850元	6,850元	13,701元	13,863元	21,872元	17,128元	1,170元	81,434元
	林慶堂（林玉堂）	16,441元	16,441元	32,882元	33,270元	52,492元	41,107元	2,808元	195,441元
	曾明福	10,491元	10,491元	20,982元	21,229元	33,495元	26,230元	1,791元	124,709元
	林妙玲（已移轉登記為林育申）	14,804元	14,804元	29,607元	29,957元	47,264元	37,013元	2,528元	175,977元
	林敏鐘	14,804元	14,804元	29,607元	29,957元	47,264元	37,013元	2,528元	175,977元
	王聰懿	8,388元	8,388元	16,776元	16,975元	26,782元	20,973元	1,433元	99,715元
	林照村	5,783元	5,783元	11,567元	11,704元	18,465元	14,460元	989元	68,715元
	林清福	11,912元	11,912元	23,824元	24,106元	38,033元	29,784元	2,035元	141,606元
	林傳傑	13,890元	13,890元	27,780元	28,109元	44,348元	34,730元	2,373元	165,120元
	應補償金額合計	328,066元	328,066元	656,132元	663,885元	1,047,438元	820,258元	56,036元	

註1：林邑宸其分割後找補金額於戊2為應補償人、於戊3則為應受補償人