

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度六簡字第166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 王泰儒

被 告 林永川

林永江

林永河

林永森

林永池

林必昌

陳許鳳珠

林忠興

訴訟代理人 林靜鎂

被 告 林威叡

林澄清

林政鋒

林戎彥

01 0000000000000000

02 訴訟代理人 林秉羿

03 被 告 林明明

04 0000000000000000

05 陳明寬

06 0000000000000000

07 陳銘進

08 0000000000000000

09 林永錦

10 0000000000000000

11 林俊宏

12 (即林永順之承當訴訟人)

13 鐘秋香

14 0000000000000000

15 鐘馬含笑

16 0000000000000000

17 陳金文

18 0000000000000000

19 許仲凱

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 訴訟代理人 許瑞榮

24 被 告 陳守都

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 陳向輝

30 0000000000000000

31 上列當事人間分割共有物事件，於中華民國113年10月15日言詞

01 辯論終結，本院判決如下：

02 主 文

03 一、兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段0000地號、面積551.01平
04 方公尺土地及同段1289地號、面積25,795.31平方公尺土地
05 應合併分割如附圖，即雲林縣斗六地政事務所收件日期文號
06 民國112年11月10日斗地丈字3311號、複丈日期113年3月14
07 日土地複丈成果圖（甲案）所示：即(一)編號A部分面積1,26
08 6平方公尺分歸被告林戎彥、林永錦、林俊宏共同取得，並
09 依序按1266分之440、1266分之413、1266分之413之比例保
10 持共有；(二)編號B部分，面積3,230平方公尺土地分歸被告林
11 必昌取得；(三)編號C部分，面積1,842平方公尺土地分歸被告
12 林澄清取得；(四)編號D部分，面積面積1,863平方公尺土地分
13 歸被告林威叡取得；(五)編號E部分，面積1,842平方公尺土地
14 分歸被告林政鋒取得；(六)編號F部分，面積1,044.32平方公
15 尺土地分歸被告許仲凱取得；(七)編號G部分，面積2,317平方
16 公尺土地分歸被告陳許鳳珠取得；(八)編號H部分，面積2,428
17 平方公尺土地分歸被告鐘馬含笑、鐘秋香共同取得，並依
18 序按2428分之87、2428分之2341之比例保持共有；(九)編號I
19 部分，面積2,080平方公尺土地分歸被告陳明寬、陳銘進、
20 陳金文、陳守都、陳向輝共同取得，並依序按1040分之13
21 0、1040分之130、1040分之390、1040分之195、1040分之19
22 5之比例保持共有；(十)編號J部分，面積4,204平方公尺土地
23 分歸被告林永川、林永江、林永河、林永河、林永池共同取
24 得，並依序按4204分之1827、4204分之508、4204分之21、4
25 204分之21、4204分之1827之比例保持共有；(十一)編號K部分，
26 面積2,990平方公尺土地分歸被告林戎彥、林明明、林永
27 錦、林俊宏共同取得，並依序按2990分之1059、2990分之2
28 1、2990分之955、2990分之955之比例保持共有；(十二)編號甲
29 道路部分、面積1240平方公尺之土地，由附表一編號3至編
30 號24之共有人共同取得，並按附表一之比例保持共有。

31 二、共有人互為補償金額，如附表二所示。

01 三、訴訟費用之負擔，如附表三所示。

02 事實及理由

03 一、查被告林永順已於民國111年10月6日訴訟進行中將其所有坐
04 落雲林縣○○鄉○○段0000地號土地、面積25,795.31平方
05 公尺、應有部分18分之1之土地，以贈與為原因移轉登記於
06 被告林俊宏。原告於113年9月13日具狀聲明由林俊宏承受訴
07 訟、被告林俊宏亦於113年9月20日具狀聲明願承當林永順之
08 訴訟，則依民事訟法第254條第2項前段之規定，應由林俊宏
09 承當林永順之訴訟地位，而林永順則退出本件訴訟，先予敘
10 明。

11 二、本件被告林俊宏、鐘秋香除外之其餘被告未於最後言詞辯論
12 期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原
13 告聲請，由其一造辯論而為判決。

14 三、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
15 由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
16 於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

17 四、法院之判斷：

18 (一)按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分
19 割或契約定有不可分割之期限者，不在此限；又共有物之分
20 割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議者，法
21 院得依任何共有人之聲請，以原物分配於各共有人，以原物
22 為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受
23 分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利
24 益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有
25 人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併
26 分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應
27 有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同
28 意，得適用前項規定，請求合併分割；共有人相同之數不動
29 產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第82
30 4條第1項、第2項第1款前段、第3項至第5項分別定有
31 明文。又，裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之

01 分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效
02 用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體
03 共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，並
04 不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院70年度
05 台上字第3468號、93年度台上字第1797號判決意旨參照）。
06 再又法院為裁判分割時，如因共有人之利益或其他必要情
07 形，就共有物之一部，仍有維持共有之必要，民法第824條
08 第4項已賦予法院得對該部分仍維持共有之權限，以符實際
09 並得彈性運用（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨
10 參照）。從而，法院定共有物分割之方法，固可由法院自由
11 裁量，惟應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之性
12 質、分割前使用狀況、分割後各部分所得利用之價值及經濟
13 效用、全體共有人利益等有關情狀，於符合公平經濟原則
14 下，為適當之決定。

15 (二)經查：系爭雲林縣○○鄉○○段0000○0000地號土地（下稱
16 系爭1261、1289地號土地）相鄰，而系爭1261地號土地係包
17 覆在系爭1289地號土地內，此有地籍圖謄本可參，且系爭12
18 61地號土地之共有人與系爭1289地號土地共有人大部分相
19 同，亦有土地登記謄本可參，故系爭1261、1289地號土地若
20 能合併分割，則兩筆土地可整體規劃利用，地形較為方整，
21 將會比逐筆分割更有利於土地之使用，且合併分割後較不易
22 形成毗零或畸角之地形，而到場之共有人未有反對合併分割
23 之表示，且系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩
24 造間亦無不可分割之約定，而不能以協議定分割之方法乙
25 節，為兩造所是認，則原告請求法院判決合併分割，應予准
26 許。

27 (三)又查，系爭1261、1289地號土地位於古坑鄉棋頂地區，鄰近
28 雲216線及雲217線交叉處，顯著地標為「玉天宮」，系爭土
29 地即位於「玉天宮」東南側約1200公尺處，屬農村型態地
30 區，周遭土地利用多數為種植果樹及竹木等、部分已建築使
31 用，少數為閒置土地，此有石亦隆不動產估價師事務所不動

01 產估價報告書可參；又經本院實地勘查，系爭土地上建物及
02 地上物分別以1、2、3…作為編號，編號1至6號建物之前面
03 （北邊）為巷道，寬約4公尺，轉折處連接東北、西南走向
04 之巷道，系爭地左側為大致西北、東南走向之另一條巷道，
05 兩邊巷道於南端交會。而從北面巷道以下，由右至左起算，
06 其中編號1為林永錦之鐵皮平房、編號2為土地公廟、編號3
07 為無門牌之2層磚造加蓋樓房及鐵皮車庫（林戎彥所有）、
08 編號4為磚造平房（祖厝）為林永錦、林戎彥共有、編號5為
09 靠近編號4之二層樓房，有部分占用系爭土地、緊臨編號5之
10 編號6建物是二層磚造樓房，係林永順所有、編號7為木質磚
11 造平房（門牌：棋山113號）及水泥曬稻穀場及種植果樹；
12 面對該建物之右側房屋為被告陳金文所有；左側為陳銘進與
13 陳明寬所有；果樹是陳明寬種植、編號8係沿路種植之麻竹
14 木，為被告林必昌所種植、編號9之葡萄樹為陳明寬所種
15 植、編號10為2座墳墓為林必昌所管理、編號11為高壓電
16 塔、編號12為不明第三人之墳墓等節，有勘驗筆錄、現場照
17 片以及111年9月6日現況土地複丈成果圖可參，復考量系爭
18 土地總面積達26,346.32平方公尺，系爭土地自最北端至最
19 南端長度超過250公尺以上，自應於系爭土地內設置共有私
20 設巷道，接通既有巷道，以提供分配在未接臨既有巷道旁邊
21 之土地可以自由出入，以方便土地之利用。

22 (四)又查系爭二筆土地皆屬耕地，其中系爭1261地號土地可分割
23 為14筆土地；同段1289地號土地可分割為18筆土地，如合併
24 分割，以不超過合併後之共有人數作為分割筆數之上限等
25 情，亦有雲林縣斗六地政事務所110年12月22日函可查（卷
26 (一)第35頁），是本案分割之原則，首應符合農業發展條例第
27 16條土地分割之限制，亦即合併分割後之土地筆數，不得超
28 過24筆土地。再者，應儘量依使用之現況分割土地；次應遵
29 重分割後仍願意繼續保持共有者之意願，或者因土地持分過
30 小，不利耕作，而不分配土地，僅受金錢補償者之意願；末
31 者，應使分割後之土地都可以面臨巷道，不會變成袋地之情

01 形。本院認為，請求共有物之分割，應由法院依民法第824
02 條命為適當之分配，不受當事人主張之拘束。另以原物為分
03 配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部
04 分仍維持共有，亦為民法第824條第4項所明定，該項共有，
05 應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之2種情形，
06 此觀立法理由至明。分割共有物，以消滅共有關係為目的，
07 法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目
08 的不能分割（如為道路）或部分共有人仍願維持其共有關
09 係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有
10 關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。又法院為裁判
11 分割時，應顧及公平、當事人之聲明、應有部分之比例與實
12 際是否相當、共有物之客觀情狀、性質、價格與經濟價值、
13 共有利益、各共有人之主觀因素及使用現狀、利害關係等因
14 素為綜合判斷。而如附圖甲案之分割方案，符合上述分割原
15 則之描述，故綜合以上因素為綜合判斷，採甲案為本案之分
16 割方案，符合公平原則及共有利益，復使該土地充分發揮經
17 濟效用，並切合實際狀況及需要，而被告林永順(由林俊宏
18 承當訴訟，林俊宏到庭後亦同意甲案)、林戎彥、林永錦具
19 狀表示同意依甲案分割，並願保持共有(卷三第39頁)、被告
20 鐘秋香、鐘馬含笑均同意採甲案，並願保持共有(卷三第454
21 頁)、被告林澄清亦同意依甲案分割(卷四第166頁)，被告林
22 永森表示同意甲案，並願與林永川、林永江、林永河、林永
23 池、保持共有(卷三第319頁)、被告林必昌表示(甲案)是
24 原告幫我做的(卷二第232頁)、被告林威叡、林忠興共同
25 具狀表示林忠興不分配土地，而領取補償，應有部分移轉林
26 威叡取得(卷四第81頁)等情，本院考量多數到場之共有人均
27 主張甲案之分割案，自應尊重其等之意願，爰採甲案，並判
28 決如主文第一項所示。至於被告許仲凱主張應採乙案分割，
29 惟甲、乙兩案之差異，只在被告許仲凱所分配編號F部分，
30 係由甲案接近菱形之地形，變為乙案之長方形之地形，既無
31 證據證明，其地形之變更會導致土地價值減少，故乙案顯無

01 可採。況依甲案編號C部分，其前後原本皆有接臨私設巷
02 道，但若改採乙案，則C部分之南端與被告許仲凱之編號F接
03 臨，而未直接接通私設巷道，只有單向接通私設巷道，然就
04 乙案C部分，若用比例加以尺丈量，其長度約140幾公尺，如
05 此長之距離，若無前後可通行之巷道，將造成極大之不便利
06 利，難謂係公平之分割方案，且被告許仲凱就其乙案並未繳
07 納鑑定費用，自難以採用，而被告許仲凱爾後未再到場爭
08 執。據此，本件不採納乙案為本件之分割方案，附此敘明。

09 (五)按以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
10 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
11 明文。而法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關
12 係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人
13 中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價
14 格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。又原物分割而應
15 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
16 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
17 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
18 分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應
19 有部分互相移轉之本旨（最高法院57年台上字第2117號、85
20 年台上字第2676號判例意旨參照）。系爭土地除了原告及被
21 林忠興表示不分配土地，而願意受領補償金額代替，而依附
22 圖分割方法分割後，將造成兩造所分得之土地面積較其原應
23 有部分土地面積互有增減，或未分配土地，而有不能按其原
24 應有部分受分配之情形；又共有人分得土地地形個別條件仍
25 有差異，其經濟效益及價值尚有區別，依上開說明，自有以
26 金錢互為補償之必要。本件送石亦隆事務所鑑定，其依政策
27 面、經濟面、不動產市場概況、區域因素、近鄰地區土地利
28 用情形、近鄰地區建物利用情況、近鄰地區之公共設施、近
29 鄰地區之交通運輸、近鄰地區未來發展趨勢、土地個別條
30 件、法定管制與其他管制事項、土地利用情況、公共設施便
31 利性、基地週遭環境適合性分析、最有效使用分析，並以一

01 般性估價方法之比較法評估，進行比較、分析及調整，估算
02 上開土地分割後各共有人面積增減表，如鑑定報告表五所
03 示，而分割前後價值及找補差額，如鑑定報告表八所示，並
04 據以計算各共有人應有部分價值與分配價值之找補差額，如
05 鑑定報告附表九所示。經核，上開石亦隆事務所鑑價過程尚
06 屬客觀詳實、專業公允，其鑑定亦無何違反技術法規或與經
07 驗法則相違背之情事等其他一切情狀，認上開鑑定報告，應
08 堪採信，其補償方式如附表二所示，爰判決如主文第二項所
09 示。

10 (六)末按，應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分
11 割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或
12 出質人所分得之部分：三、權利人經共有人告知訴訟而未參
13 加。查系爭1289地號土地於74年間，經抵押權人台灣土地銀
14 行股份有限公司就被告林永川應有部分265950分之19350設
15 定抵押權，有土地登記謄本可參，而受訴訟告知人台灣土地
16 銀行，經本院訴訟告知訴訟後未到場，僅具狀表示「同段12
17 89地號土地已於109年3月27日清償塗銷，故本行不參加訴
18 訟」等語，故未具狀參加訴訟，是其抵押權既已無債權存在
19 而消滅，自應於分割共有物判決後予以塗銷；另系爭1289地
20 號土地於109年間經抵押權人雲林縣古坑鄉農會就被告鐘秋
21 香應有部分63分之6設定抵押權，有土地登記謄本可參，而
22 受訴訟告知人古坑鄉農會，經本院訴訟告知後未到場，亦未
23 具狀參加訴訟，揆諸上開規定，其權利即應移存於被告鐘秋
24 香就系爭土地所分得之部分，併此敘明。

25 五、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
26 據，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此
27 敘明。

28 六、按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
29 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
30 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
31 本件土地分割後，雙方均同蒙其利，故應依雙方對土地之應

01 有部分比例，計算各當事人應該負擔之訴訟費用比例如附表
02 三所示。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
04 斗六簡易庭

05 法 官 陳定國

06 以上正本證明與原本無異。

07 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院斗六簡易庭提出上訴
08 狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
09 判決送達後20日內補提上訴理由書（須按他造人數附繕本）。

10 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日
11 書記官 陳佩愉

12 附表一（編號甲道路共有人持分比例）
13

編號	當事人	比例
1	原告王泰儒	0
2	被告林忠興	0
3	被告林永川	9023/124000
4	被告林永江	2509/124000
5	被告林永河	104/124000
6	被告林永森	104/124000
7	被告林永池	9023/124000
8	被告林必昌	15954/124000
9	被告陳許鳳珠	11444/124000
10	被告林威叡	9201/124000
11	被告林澄清	9098/124000
12	被告鐘馬含笑	430/124000

(續上頁)

01

13	被告林政鋒	9098/124000
14	被告林戎彥	7403/124000
15	被告林明明	104/124000
16	被告陳明寬	1284/124000
17	被告陳銘進	1284/124000
18	被告林永錦	6757/124000
19	被告林俊宏	6757/124000
20	被告鐘秋香	11562/124000
21	被告陳金文	3852/124000
22	被告許仲凱	5157/124000
23	被告陳守都	1926/124000
24	被告陳向輝	1926/124000

02 附表二（共有人互為補償金額：新台幣）

03

應補償人	林必昌	林威勳	林澄清	許仲凱	受補償金額
受補償人					
林永川	1,717元	519元	419元	527元	3,182元
林永江	714元	216元	174元	219元	1,323元
林永河	422元	128元	103元	130元	783元
林永森	422元	128元	103元	130元	783元
林永池	1,717元	519元	419元	527元	3,182元
陳許鳳珠	4,599元	1,393元	1,122元	1,411元	8,525元
林忠興	10,024元	3,036元	2,445元	3,075元	18,580元
鐘馬含笑	600元	182元	146元	184元	1,112元
林政鋒	70元	21元	17元	22元	130元
林戎彥	1407元	426元	343元	432元	2,608元

(續上頁)

01

林明明	479元	145元	117元	147元	888元
王泰儒	1,363元	413元	332元	418元	2,526元
陳明寬	2,125元	644元	518元	652元	3,939元
陳銘進	2,125元	644元	518元	652元	3,939元
林永錦	991元	299元	242元	304元	1,836元
林俊宏	991元	300元	242元	303元	1,836元
鐘秋香	9,817元	2,973元	2,395元	3,012元	18,197元
陳金文	6,370元	1,929元	1,554元	1,954元	11,807元
陳守都	3,185元	965元	777元	977元	5,904元
陳向輝	3,185元	965元	777元	977元	5,904元
合計	52,323元	15,845元	12,763元	16,053元	96,984元

02

附表三 (訴訟費用負擔比例)

03

編號	當事人	訴訟費用負擔比例
1	原告王泰儒	12/100000
2	被告林永川	7272/100000
3	被告林永江	2026/100000
4	被告林永河	88/100000
5	被告林永森	88/100000
6	被告林永池	7272/100000
7	被告林必昌	12866/100000
8	被告陳許鳳珠	9228/100000
9	被告林忠興	88/100000
10	被告林威叡	7340/100000
11	被告林澄清	7340/100000
12	被告鐘馬含笑	350/100000

(續上頁)

01

13	被告林政鋒	7340/100000
14	被告林戎彥	5962/100000
15	被告林明明	88/100000
16	被告陳明寬	1036/100000
17	被告陳銘進	1036/100000
18	被告林永錦	5440/100000
19	被告林俊宏	5440/100000
20	被告鐘秋香	9325/100000
21	被告陳金文	3108/100000
22	被告許仲凱	4145/100000
23	被告陳守都	1555/100000
24	被告陳向輝	1555/100000