

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第326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 巫名峻
訴訟代理人 岳世晟律師
被 告 陳登乾
陳哲儒
林柏勳
0000000000000000
0000000000000000
陳建良
林李秋桂
陳炳輝
陳春木
林斌仕
陳清祥
陳茂丁
陳博仁
0000000000000000
0000000000000000
陳毅
陳奕霖
李柏諺
王聖鈞
0000000000000000
陳月英
0000000000000000
陳月彬
陳美月
陳雨利
陳美雯
陳沛鈞

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 李森源

04 訴訟代理人 陳秋吟

05 被 告 李森榮

06 李森生

07 李秀娟

08 李博吉

09 李博文

10 李雅妮

11 陳苡馨

12 邱秀雲

13 張錦德 (即張水通之繼承人)

14 0000000000000000

15 張期翔 (即張水通之繼承人)

16 0000000000000000

17 張博凱 (即張水通之繼承人)

18 0000000000000000

19 張涵亭 (即張水通之繼承人)

20 0000000000000000

21 張辰諭 (即張水通之繼承人)

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 蔡天啟

26 陳其承

27 陳英中

28 陳雅綸

29 陳雅銘

30 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年7月2日言
31 詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 被告張錦德、張期翔、張博凱、張涵亭、張辰諭應就被繼承人張
03 水通所遺坐落臺南市○○區○○段000地號土地（權利範圍85943
04 分之3812）辦理繼承登記。

05 兩造共有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，應予變價分
06 割，所得價金由兩造按附表「權利範圍」欄所示比例分配。

07 訴訟費用由兩造按附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負
08 擔。

09 事實及理由

10 一、本件除被告林柏勳、陳博仁、陳苡馨外，其餘被告經合法通
11 知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
12 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
13 決。

14 二、原告起訴主張：

15 (一)坐落臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地，面
16 積39,519.01平方公尺）為兩造所共有，應有部分如附表
17 「權利範圍」欄所示。兩造就系爭土地無不能分割之約定，
18 亦無不能分割之情事，然迄未能達成分割之協議，爰依民法
19 第823條第1項前段及第824條第2項規定，請求裁判分割系爭
20 土地。因系爭土地屬農業發展條例規範之耕地，原告於系爭
21 土地之持分換算面積超過0.25公頃，合於農業發展條例第16
22 條關於分割後之耕地面積須大於0.25公頃之規定，故請求將
23 系爭土地分割如附圖即臺南市麻豆地政事務所（下稱麻豆地
24 政）民國113年11月11日土地複丈成果圖所示，由原告單獨
25 取得臨快速道路之附圖「148-B」部分土地（面積11,326.03
26 平方公尺），以確保原告未來耕作不受路權影響；附圖「14
27 8-A」部分土地（面積28,192.98平方公尺），則由原告保留
28 權利範圍61312分之1與被告按附圖「權利範圍」欄所示比例
29 維持共有（欄位中所示陳清泰權利範圍61312分之1161部
30 分，應更正為其繼承人即被告陳其承、陳英中、陳雅綸、陳
31 雅銘各245248分之1161，下同），原告保留權利範圍61312

01 分之1在附圖148-A部分土地，係為日後計畫行使優先購買
02 權，將土地合併使用，以避免因共有人人數眾多、各人可分
03 得之土地過於細碎而不利運用。另系爭土地共有人張水通已
04 歿，其繼承人為訴外人張天福，張天福死亡後，系爭土地權
05 利範圍由張天福之繼承人即被告張錦德、張期翔、張博凱、
06 張涵亭、張辰諭再轉繼承，爰請求張錦德、張期翔、張博
07 凱、張涵亭、張辰諭就張水通所遺系爭土地權利範圍85943
08 分之3812部分，辦理繼承登記等語。

09 (二)並聲明：

10 1.張錦德、張期翔、張博凱、張涵亭、張辰諭應就被繼承人張
11 水通所遺系爭土地權利範圍85943分之3812辦理繼承登記。

12 2.系爭土地應分割如附圖所示，即附圖148-B部分土地（面積1
13 1,326.03平方公尺）分歸原告單獨所有；附圖148-A部分土
14 地（面積28,192.98平方公尺）由兩造按附圖「權利範圍」
15 欄所示比例保持共有。

16 三、被告則以：

17 (一)林柏勳部分：原告只單獨將其持分割出，其他人卻還要繼續
18 維持共有，並不妥適，應該要分割清楚比較好，不同意原告
19 提出之分割方案，系爭土地應予變價分割等語，資為抗辯。

20 (二)陳博仁部分：原告可以行使他的權利，但也不能損害其餘被
21 告的權利，原告只單獨將其持分割出去，其他人卻還繼續維
22 持共有，並不妥適，應該要分割清楚較好，不同意原告提出
23 之分割方案，希望由政府介入，好好規劃等語，資為抗辯。

24 (三)陳苡馨部分：不同意原告提出之分割方案，亦不同意變價分
25 割，系爭土地及鄰近土地之產權與實際使用情形很複雜，希
26 望能由政府介入，好好規劃等語，資為抗辯。

27 (四)被告陳炳輝、林斌仕均未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到
28 庭表示：對於原告提出之分割方案無意見，同意原告之分割
29 方案等語。

30 (五)被告陳毅未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：不同
31 意原告之分割方案，該方案除了將原告之部分持分割出，其

01 他被告都還是繼續保持共有，還要負擔訴訟費用，並不合
02 理；且系爭土地上還有其他人在使用，兩造也不了解是何人
03 在使用，系爭土地分割後其他人也無法利用等語，資為抗
04 辯。

05 (六)被告陳雨利未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：不
06 同意原告提出之分割方案，70幾年間地政的登記很亂，我買
07 下這塊地後在辦理登記時，地政把其他共有人也全部登記進
08 去，造成系爭土地登記所有權人與實際使用人不同之情形，
09 原告主張單獨分割出之附圖148-B部分土地，實際使用人並
10 不是原告，其他被告實際使用之土地亦分散在系爭土地周
11 遭，若就系爭土地逕行分割，可能對實際使用系爭土地、但
12 非所有權人者造成影響；且原告提出之方案，僅有原告分得
13 之附圖148-B部分土地兩邊臨路，對其他被告不公平等語，
14 資為抗辯。

15 (七)被告李森源未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：不
16 同意原告主張之分割方案，好好的一塊地要分割就要一起割
17 清楚，不要分成兩塊還保持共有等語，資為抗辯。

18 (八)被告陳奕霖未於最後言詞辯論期日到場，惟曾於履勘期日到
19 場表示：對原告提出之分割方案沒有意見，沒有分割方案要
20 提出，對於系爭土地為何人使用並不知情等語。

21 (九)被告李森生未於最後言詞辯論期日到場，惟曾到庭表示：不
22 同意原告主張之分割方案，原告既然要分割，就要分割清
23 楚，不要再留一部分持分和其餘被告維持共有，訴訟費用也
24 不應由兩造共同負擔等語，資為抗辯。

25 (十)其餘被告均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
26 或陳述。

27 四、本院得心證之理由：

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「權利範圍」欄所示，該地無不

01 能分割之限制，共有人間亦無不分割之特約，且兩造迄未達
02 成分割之協議等情，有系爭土地土地建物查詢資料、地籍圖
03 謄本在卷可稽（見本院卷第151頁，第409至420頁），並據
04 原告陳述甚詳，是原告依前揭規定請求裁判分割系爭土地，
05 於法並無不合，應予准許。

06 (二)次按分割共有物，性質上為處分行為，依民法第759條規
07 定，共有不動產之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼
08 承登記以前，固不得分割共有物；惟於提起分割共有物之
09 訴，合併請求繼承人應先辦理繼承登記，不但符合訴訟經濟
10 原則，亦與民法第759條及強制執行法第130條規定之旨趣無
11 違（最高法院69年度台上字第1012號、第1134號判決意旨參
12 照）。查系爭土地共有人張水通已歿，其合法繼承人為張天
13 福，嗣張天福死亡，其繼承人為張錦德、張期翔、張博凱、
14 張涵亭、張辰諭，其等均未聲明拋棄繼承，亦未辦理繼承登
15 記等情，有前開系爭土地土地建物查詢資料及張水通、張天
16 福除戶謄本、繼承系統表、家事事件公告查詢結果、繼承人
17 戶籍謄本在卷可稽（見本院卷第31至35頁、第47至57頁、第
18 61頁），是原告請求張錦德、張期翔、張博凱、張涵亭、張
19 辰諭就再轉繼承取得之被繼承人張水通系爭土地權利範圍辦
20 理繼承登記，乃基於訴訟經濟之考量，以一訴合併請求繼承
21 人辦理繼承登記及繼承登記後分割共有物之目的，揆諸前開
22 說明，即應准許。

23 (三)再按共有物之分割方法，不能協議決定者，法院得依任何共
24 有人之聲請，命為以原物分配於各共有人。但各共有人均受
25 原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；原物
26 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
27 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分
28 配於各共有人，民法第824條第2項定有明文。又裁判分割共
29 有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共
30 有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現
31 況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本

01 其自由裁量權為公平合理之分配，不受當事人聲明、主張或
02 分管約定之拘束。經查，系爭土地使用分區為一般農業區，
03 使用地類別為農牧用地，面積為39,519.01平方公尺，此有
04 前開土地建物查詢資料在卷可佐；又系爭土地現大部分面積
05 作為魚塭使用，土地北側蓋有鐵皮造之火雞舍（魚塭及火雞
06 舍均非兩造所有或使用中），土地南北側均臨路等情，有原
07 告提出之系爭土地使用現況照片及說明、地籍圖資網路便民
08 服務系統、本院現場勘驗筆錄及照片等在卷可稽（見本院卷
09 第153至155頁，第159至167頁，第307至315頁）。本院審酌
10 系爭土地面積雖達39,519.01平方公尺，惟共有人人數多達4
11 1人，依系爭土地為農牧用地，現作為魚塭或火雞舍等需較
12 大面積使用之利用情形，若依各共有人應有部分之比例為原
13 物分割後，恐將使土地過於細碎、畸零，致日後使用困難、
14 不利耕作，無法充分發揮經濟上之效用及價值；且系爭土地
15 屬一般農業區農牧用地，為農業發展條例第3條第11項規定
16 之耕地，其分割應符農業發展條例第16條及耕地分割執行要
17 點之規定，系爭土地部分共有人係於農業發展條例施行後，
18 因買賣、贈與等原因取得，分割後仍須維持共有關係（如陳
19 月英、陳月彬、陳其承、陳英中、陳雅綸、陳雅銘因係繼承
20 後部分繼承人將繼受持分移轉他人，須維持共有；陳建良因
21 係於農業發展條例施行後移轉部分持分予邱秀雲，故兩人仍
22 須維持共有），而原告、陳苡馨固係單獨向農業發展條例施
23 行前共有人拍賣或贈與單獨取得，其持分得分割為單獨所
24 有，惟依內政部92年3月31日台內地字第0920005340號函所
25 示，依農業發展條例第16條第1項第4款辦理共有耕地分割
26 後，部分共有人仍維持共有者，不得再依該條項第4款申請
27 分割，故如僅將得分割為單獨所有之共有人持分分割為單獨
28 所有，其餘部分共有人仍維持共有，後者日後將不得再申請
29 分割等情，有麻豆地政113年3月25日所測量字第1130025532
30 號函、113年6月27日所測量字第1130054849號函、113年11
31 月28日所測量字第1130110235號函在卷可參（見本院卷第14

01 7、148、235、236、317頁），可徵系爭土地之分割因受農
02 業發展條例等規定之限制，縱原告、陳苡馨等土地共有人可
03 將其等持分分割為單獨所有，其餘共有人或仍須依規定保持
04 共有，或維持共有後將不得再申請分割，顯難將系爭土地為
05 妥適之分割，亦難順利簡化系爭土地之所有權關係。故本院
06 綜合審酌上情，斟酌系爭土地之型態、使用現況、整體經濟
07 效用及全體共有人之利害關係等一切情狀，認為採變價方式
08 分割系爭土地，不僅可使系爭土地維持完整性，利於使用，
09 更可利用市場自由競價方式使系爭土地之市場價值產生量化
10 及加乘效益，若變賣價格因拍賣競價提高，兩造所受分配之
11 金額亦可能隨之增加，較有利於各共有人，且兩造於系爭土
12 地變賣時，依民法第824條第7項規定仍有依相同條件優先承
13 買之權，任一共有人如認經由公開拍賣機制所拍定之價格，
14 係一合理可接受之價格，亦得經由優先承買權之行使，取得
15 系爭土地所有權全部，應屬系爭土地適當之分割方式。

16 (四)原告固提出如附圖所示之分割方案，主張依此分割系爭土地
17 為附圖148-A、148-B部分；惟查，原告僅就其部分持分單獨
18 分割出附圖148-B部分土地，仍保留權利範圍61312分之1與
19 被告按附圖148-A部分土地「權利範圍」欄所示比例維持共
20 有，顯然無法達到系爭土地所有權關係簡化之效果；且若依
21 原告提出之附圖方案分割後，就附圖148-A部分土地仍維持
22 共有之兩造，將不得再依農業發展條例第16條第1項第4款申
23 請分割，此有前開麻豆地政113年11月28日所測量字第11301
24 10235號函在卷可佐（見本院卷第317頁），可見若依附圖分
25 割系爭土地後，附圖148-A部分土地之共有人將須維持共
26 有，而不得再申請分割，影響各共有人之權益甚鉅，更無法
27 簡化系爭土地之共有關係。是以，原告所提方案，顯然未能
28 達到簡化系爭土地所有權關係之分割目的，亦未兼顧全體共
29 有人之利益及公平性，難認可採。

30 五、綜上所述，系爭土地共有人張水通已歿，其繼承人尚未辦理
31 繼承登記，為利於本件分割訴訟，原告訴請張水通之再轉繼

01 承人即張錦德、張期翔、張博凱、張涵亭及張辰諭就張水通
02 所遺系爭土地權利範圍辦理繼承登記，即屬必要，應予准
03 許，爰諭知如主文第1項所示。又系爭土地依其使用目的並
04 非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然迄今未能協
05 議分割，原告依民法第823條、第824條規定，請求就兩造共
06 有之系爭土地裁判分割，於法並無不合。本院審酌系爭土地
07 之使用現狀、分割後之經濟效益及兼顧兩造利益等情，認以
08 變價方式分割系爭土地，並按如附表「權利範圍」欄所示之
09 應有部分比例分配價金，為較適當之分割方式，爰判決如主
10 文第2項所示。

11 六、第按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
12 而受影響，但權利人同意分割，或權利人經共有人告知訴訟
13 而未參加者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分；
14 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881
15 條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第2
16 項、第3項定有明文。又訴訟之結果，於第三人有法律上利
17 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
18 期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人，民事訴訟
19 法第67條之1第1項亦有明文。查系爭土地共有人陳建良、張
20 水通（已歿）、訴外人即系爭土地原共有人王榮華分別將其
21 等應有部分設定抵押權予臺南市麻豆區農會（下稱麻豆農
22 會）、臺南市新營區農會（下稱新營農會）及盧烱生（已
23 歿，繼承人為盧健立）、第一商業銀行股份有限公司（下稱
24 第一銀行），此有前開系爭土地土地建物查詢資料在卷可
25 佐，而上開抵押權人業經本院告知訴訟，有本院訴訟告知函
26 文及本院送達證書在卷可佐（見本院卷第143頁；回證卷第9
27 1至99、271至279頁），僅新營農會曾於言詞辯論期日到庭
28 表示：同意將抵押權移轉到其債務人分得之土地上等語（見
29 本院卷第187、434頁），麻豆農會、盧健立及第一銀行則未
30 在言詞辯論期日到庭表示意見。揆諸前揭規定，上開抵押權
31 人之抵押權，於本件共有物分割之效力發生即本件判決確定

01 時，應僅得移存於上開土地變賣後抵押人或其繼受人所分得
02 之價金，並準用民法第881條第2項規定，抵押權人對該價金
03 債權有權利質權，併此敘明。

04 七、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
05 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
06 勝訴之當事人負擔其一部；共同訴訟人，按其人數，平均分
07 擔訴訟費用。但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，
08 法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第
09 80條之1、第85條第1項前段分別定有明文。查本件分割共有
10 物事件，原告與被告間實互蒙其利，且其等所受利益因應有
11 部分比例而有不同，依此，本院認本件訴訟費用應由兩造按
12 附表「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔，較為合理，
13 爰確定訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

14 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

15 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

16 民事第三庭 法官 陳 薇

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
20 審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 8 月 4 日

22 書記官 謝婷婷

23 附表：

24

土地坐落：臺南市○○區○○段000地號（面積39,519.01平方公尺）			
編號	共有人	權利範圍	訴訟費用負擔比例
1	陳登乾	85943分之160	10000分之18
2	陳哲儒	85943分之2939	10000分之342
3	林柏勳	85943分之4247	10000分之494
4	張水通之再轉繼承人即張錦德、張期翔、張博凱、張涵	85943分之3812	10000分之444

	亭、張辰諭		
5	陳建良	85943分之1030	10000分之119
6	林李秋桂	85943分之3006	10000分之350
7	陳炳輝	85943分之4317	10000分之502
8	陳春木	85943分之706	10000分之82
9	林斌仕	85943分之3509	10000分之408
10	陳清祥	343772分之1886	10000分之55
11	陳茂丁	343772分之1886	10000分之55
12	陳博仁	343772分之1886	10000分之55
13	陳毅	85943分之1279	10000分之149
14	陳奕霖	85943分之602	10000分之70
15	李柏諺	343772分之1886	10000分之55
16	王聖鈞	85943分之1010	10000分之118
17	陳月英	85943分之1160	10000分之135
18	陳月彬	85943分之1160	10000分之135
19	陳美月	85943分之190	10000分之22
20	陳雨利	85943分之190	10000分之22
21	陳美雯	85943分之190	10000分之22
22	陳沛鈞	85943分之190	10000分之22
23	李森源	429715分之21944	10000分之511
24	李森榮	429715分之21944	10000分之511
25	李森生	429715分之21944	10000分之511
26	李秀娟	429715分之21944	10000分之511
27	李博吉	0000000分之21944	10000分之170
28	李博文	0000000分之21944	10000分之170
29	李雅妮	0000000分之21944	10000分之170

(續上頁)

01

30	陳苡馨	85943分之494	10000分之57
31	邱秀雲	171886分之3534	10000分之205
32	巫名峻	85943分之24632	10000分之2866
33	蔡天啟	85943分之4362	10000分之508
34	陳其承	343772分之1161	10000分之34
35	陳英中	343772分之1161	10000分之34
36	陳雅綸	343772分之1161	10000分之34
37	陳雅銘	343772分之1161	10000分之34