

臺灣雲林地方法院民事判決

113年度簡上字第54號

上訴人 陳立華（即林忠諺之承受訴訟人）

訴訟代理人 林舒婷律師

謝雨靜律師

林志騰律師

視同上訴人 劉文海

被上訴人 楊業葳

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於民國113年5月3日本院虎尾簡易庭112年度虎簡字第188號第一審判決提起上訴，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按以原物為分配時，如共有人中有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。法院如採此分割方法，則原物分配及補償金錢已合併為分割方法之一種，兩者有不可分割之關係。若當事人僅對命補償金錢之判決提起上訴，關於原物分配部分，亦為上訴效力所及（最高法院69年台上字第1848號判決意旨參照）。又分割共有物之訴為形式形成之訴，法院得不受當事人聲明之拘束，逕依公平原則以職權酌定一適當之分割方法為之，而法院所定分割方法不論其內容為何，其性質均屬為單一且整體之判斷，當事人於法院為分割共有物之判決後，若有不服而提起上訴者，縱其實質上僅對判決中所定分割方法之一部為不服者，亦因該不服部分無法與其他未經聲明不服部分割裂認定或先

01 後確定，而仍應視為當事人對該判決為全部不服。經查，原  
02 審判決雖准許上訴人即原審被告林忠諺就坐落雲林縣○○鄉  
03 ○○○段000地號、面積2,527平方公尺土地（下稱系爭土  
04 地）分割後由其單獨取得之請求，並命林忠諺應提出如附表  
05 二所示之金額補償視同上訴人及被上訴人，其中系爭土地應  
06 分割由林忠諺單獨取得之分割方法，固與林忠諺於原審之主  
07 張相同（見原審卷第163頁），惟林忠諺於原審就補償標準未  
08 有所主張或表示意見，原審判決該部分自無與林忠諺之請求  
09 相符可言。又林忠諺於上訴後主張原審判決以日升不動產估  
10 價師事務所之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）為其  
11 應補償金額標準，實屬過鉅等語，堪認林忠諺確因原審就應  
12 補償金額標準認定與其主張不同，而有要求除去不利益結果  
13 另行改判之必要與實益（最高法院94年度台上字第2051號裁  
14 定參照），即林忠諺仍有可能透過上訴使其獲有相較於原審  
15 判決更有利之可能性，是林忠諺就本件上訴確有上訴利益。  
16 視同上訴人劉文海辯稱原審判決就林忠諺分割取得系爭土地  
17 部分與林忠諺之請求一致，林忠諺並無上訴利益，其上訴不  
18 合法等語，尚非可採。

19 二、次按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如共同  
20 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  
21 體，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。分割共有物之  
22 訴為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必  
23 須合一確定，而提起上訴從形式上觀之，係有利於其他同造  
24 共同訴訟人之行為，是上訴人中之數人提起上訴，依前揭規  
25 定，其效力及於同造之其他當事人。本件原審判決後，林忠  
26 諺提起上訴，其效力及於同造之共有人劉文海，爰併列為視  
27 同上訴人。

28 三、再接受託人之信託任務終了者，訴訟程序在新受託人或其他  
29 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條  
30 至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即  
31 為承受之聲明，民事訴訟法第171條、第175條第1項分別定

01 有明文。查林忠諺於訴訟繫屬中之民國113年7月10日就系爭  
02 土地終止與上訴人間之信託契約，將受託管理之應有部分回  
03 復登記予上訴人，此有系爭土地登記第一類謄本、地籍異動  
04 索引在卷可稽(見本院卷第75-79頁)，復經本院於113年7月  
05 30日裁定命上訴人為承受訴訟人，續行本件訴訟(見本院卷  
06 第95頁)，是依前揭規定，由上訴人承受林忠諺之地位續行  
07 本件訴訟。

## 08 貳、實體事項：

### 09 一、被上訴人即原審原告起訴主張：

10 (一)系爭土地為兩造所共有，共有人應有部分如附表一所示，兩  
11 造就系爭土地並無不分割之約定，依法令或其使用目的亦無  
12 不能分割之情形，因兩造無法達成分割協議，為消滅共有關  
13 係，促進系爭土地之經濟效用，爰依民法第823條、第824條  
14 等規定訴請裁判分割。又系爭土地為特定農業區之農牧用  
15 地，屬農業發展條例(下稱農發條例)規定之耕地，其分割  
16 應受農發條例第16條規定之限制，若採原物分割分配予全體  
17 共有人，則各共有人所得面積甚小而難以利用，既減損系爭  
18 土地共有人之利益，亦無益於土地整體經濟價值，且違反上  
19 開農發條例之規定。因林忠諺表示願取得系爭土地之全部，  
20 並以金錢補償其餘共有人，故請求將系爭土地分歸林忠諺單  
21 獨取得，並按系爭估價報告之補償標準互相找補如附表二所  
22 示之金額。並聲明：兩造共有系爭土地分歸林忠諺取得，並  
23 由林忠諺按附表二所示之價金補償共有人。

### 24 (二)上訴補充陳述：

25 依最高法院87年度台上字第2041號、80年度台上字第237號  
26 判決見解，分割共有物所謂金錢補償，係指原物依市場交易  
27 價格予以補償而言，上訴人自承系爭估價報告所載每坪6,56  
28 0元與實價登錄每坪6,398元差距甚微，可見系爭估價報告當  
29 然可作為原物市場交易之價格，原審判決以系爭估價報告為  
30 補償標準並無違誤。又林忠諺於原審確實想取得系爭土地，  
31 更對估價金額始終無異議，卻於第一審判決後更異其詞稱補

01 價價格過高等語，被上訴人不能認同。再者，依上開最高法  
02 院判決見解，原審判決以與市價相當之金錢補償，於情理法  
03 均無違誤，上訴人之上訴自非有理。

04 二、上訴人即原審被告則以：

05 (一)上訴人（即林忠諺之承受訴訟人）：

06 1.林忠諺於原審主張：

07 林忠諺未於言詞辯論期日到場，惟曾以書狀表示：系爭土地  
08 為農發條例所規定之耕地，若以原物分割方式將系爭土地原  
09 物分配於兩造，兩造可分得之面積均未達0.25公頃，顯不利  
10 於農地利用及經濟價值，有違農發條例第16條第1項前段規  
11 定。為防止耕地細分，請求將系爭土地分配予林忠諺單獨所  
12 有，並由林忠諺按鑑價結果補償其他共有人，若鈞院認由林  
13 忠諺單獨取得系爭土地之方案不可採，亦同意以變價分割之  
14 方式進行分割。

15 2.上訴補充陳述：

16 (1)原審認將系爭土地分歸林忠諺所有，並依系爭估價報告由林  
17 忠諺提出如附表二之補償金額予其他共有人，然觀之內政部  
18 不動產交易實價查詢服務網資料查詢（下稱實價登錄資  
19 料），與系爭土地鄰近之雲林縣二崙鄉惠來厝段1035、1292  
20 -1、1011-1、1172、964-3、964-4地號等6筆土地之交易價  
21 格分別為新臺幣（下同）4,500,000元、10,370,000元、6,0  
22 00,000元、7,580,000元、4,840,000元、4,840,000元，對  
23 照各筆土地面積坪數分別為742.94坪、1120.76坪、1135.58  
24 坪、1417.21坪、771.38坪、771.38坪，依此計算上開土地  
25 之交易單價約為每坪6,398元【計算式：(4,500,000元+10,  
26 370,000元+6,000,000元+7,580,000元+4,840,000元+4,840,  
27 00元)÷(742.94坪+1120.76坪+1135.58坪+1417.21坪+7  
28 71.38坪)=6,398元】，看似與系爭估價報告所載每坪6,560  
29 元差距甚微。但細繹實價登錄資料是整筆土地之交易價格，  
30 而系爭估價報告乃係以共有人之應有部分面積計算上訴人應  
31 補償金額，因整筆土地之利用價值高於持分之利用價值，衡

01 諸一般不動產交易常情，單純購買持分之交易價格必定較整  
02 筆不動產之單價為低，原審判決以系爭估價報告為上訴人應  
03 補償金額標準，實屬過鉅，自不得以系爭估價報告作為補償  
04 之依據。

05 (2)上訴人係依信託關係將系爭土地權利信託予林忠諺，但林忠  
06 諺於原審鑑價前後並未特別表示反對意見，此舉違反信託任  
07 務，上訴人已解除信託委任，塗銷信託登記，且林忠諺在原  
08 審有提出變價分割方式，若依系爭估價報告所示之金額補  
09 償，上訴人之經濟能力恐無法負擔。

10 (3)上訴聲明：原判決廢棄。兩造共有系爭土地應予變價分割，  
11 所得價金由兩造按應有部分比例分配。

12 (二)視同上訴人：

13 1.視同上訴人於原審主張：

14 同意將系爭土地分歸林忠諺單獨取得，並依系爭估價報告標  
15 準受補償。

16 2.上訴補充陳述：

17 原審係依林忠諺於原審之請求而為判決，上訴人應無上訴利  
18 益而不得上訴。被上訴人已於原審依法定程序聲明證據，表  
19 明待證事實，請求專業估價師鑑估本件應補償金額為何，系  
20 爭估價報告到院後，原審亦通知兩造閱卷，就補償金額表示  
21 意見，之後言詞辯論庭期，林忠諺未到庭，依民事訴訟法第  
22 280條規定，就被上訴人主張應依系爭估價報告補償之事  
23 實，林忠諺已經自認至為明確，上訴人再於上訴程序予以爭  
24 執，有違審級制度精神，亦增加法院額外負擔，上訴人之上  
25 訴自非有理。

26 三、原審斟酌兩造主張及攻擊防禦方法之結果，判決：(一)系爭土  
27 地應分割由林忠諺單獨取得。(二)林忠諺應提出如附表二所示  
28 之金額補償視同上訴人及被上訴人。(三)訴訟費用由兩造依附  
29 表一所示之比例負擔。上訴人提起上訴，上訴聲明如前所  
30 述。視同上訴人及被上訴人聲明：如主文第一項所示。

31 四、本院之判斷：

01 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，  
02 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  
03 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法為之；分割之  
04 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  
05 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配  
06 於各共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金  
07 分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第2  
08 項第1款前段、第2款前段分別定有明文。查被上訴人主張系  
09 爭土地為兩造所共有，應有部分比例如附表一所示，又共有  
10 人就系爭土地並無不分割之約定，依法令或其使用目的亦無  
11 不能分割等情形，已據其提出系爭土地之所有權狀、土地登  
12 記第三類謄本、現場照片、地籍異動索引、系爭土地所有權  
13 部資料等為憑（見原審卷第11-14、65-71、111-115、125  
14 頁），並有系爭土地之查詢資料等在卷可參（見原審卷第23-  
15 25、83、121頁，本院卷第117頁），復為兩造所不爭執，此  
16 部分事實堪可認定。而被上訴人與視同上訴人、林忠諺於原  
17 審均同意系爭土地全部分歸由林忠諺單獨取得，並由林忠諺  
18 以金錢補償其他共有人，雖經原審法院囑請日升不動產估價  
19 師事務所就兩造間依上開方案分配後，林忠諺應補償被上訴  
20 人、視同上訴人之金額為鑑定，此有系爭估價報告可憑（系  
21 爭估價報告置於卷外），惟林忠諺經原審法院通知均未到  
22 庭，顯然兩造無法就補償金額達成合意，可認本件無法以協  
23 議方式達成分割，則被上訴人訴請裁判分割系爭土地，即屬  
24 有據，應予准許。

25 (二)按共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起分割共  
26 有物之訴，應由法院斟酌共有物之性質、共有人之意願、全  
27 體共有人之利益、經濟效用等因素，秉持公平原則，而為適  
28 當之分配。經查：

- 29 1.本件經原審會同兩造及地政事務所測量人員至現場履勘結  
30 果，系爭土地大致呈南北走向之長方形，南北長約144公  
31 尺、東西寬約17公尺，南北兩側均有水利用地之灌溉溝渠，

01 聯外產業道路約6公尺寬，目前東側半部由訴外人田志順耕  
02 作使用等情，有勘驗筆錄、國土測繪中心圖資服務雲資料、  
03 現場照片附卷可參（見原審卷第89-96頁）。

04 2.復按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分  
05 割，但有農發條例第16條第1項第1款至第7款之情形者，不  
06 在此限，農發條例第16條第1項定有明文。經查，系爭土地  
07 為特定農業區之農牧用地，有系爭土地登記第一類謄本及查  
08 詢資料在卷可稽（見原審卷第23頁、本院卷第75頁），屬農  
09 發條例第3條第11款所規定之耕地，是其分割之最小面積及  
10 筆數，自應符合農發條例之規定。原審前於112年7月31日函  
11 詢雲林縣西螺地政事務所系爭土地得否請求分割、有無筆數  
12 之限制等情，經該事務所於112年8月7日以雲西地二字第112  
13 0003031號函覆稱：系爭土地不符農業發展條例第16條第1項  
14 第3款之規定，不得辦理分割等語（見原審卷第33-34頁），  
15 而該函所指不得辦理分割應是指不得辦理原物分割分配予各  
16 共有人之意，至於將系爭土地全部分歸予共有人之一人取  
17 得，既未有耕地細分之情形，並不違反農發條例第16條立法  
18 意旨，當不在該條所規定限制分割之範圍（最高法院80年台  
19 上字第237號判決意旨參照）。關於系爭土地之分割方法，  
20 林忠諺於原審表明願取得系爭土地全部，並以金錢補償視同  
21 上訴人及被上訴人等語，視同上訴人及被上訴人就此亦為相  
22 同主張。倘若系爭土地全部分歸林忠諺取得，視同上訴人及  
23 被上訴人未受土地分配，依前開說明，林忠諺應以金錢補償  
24 之，始符公平。原審就林忠諺應補償視同上訴人及被上訴人  
25 之金錢若干為適當乙節，囑託日升不動產估價師事務所鑑  
26 定，經該事務所領有不動產估價師證書之專業人員，於113  
27 年3月12日至現場勘查及調取相關資料後，針對系爭土地進  
28 行一般因素（含國內政策及經濟情勢分析）、不動產市場概  
29 況、區域因素（含區域環境現況及都市發展、交通及地理位  
30 置概況、近鄰地區土地利用情形、近鄰地區建物利用情況、  
31 近鄰地區之公共設施概況、近鄰地區之交通運輸概況、區域

01 環境內之重大公共建設、近鄰地區未來發展趨勢)、個別因  
02 素(含土地個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項、  
03 土地利用情況、公共設施便利性),及系爭土地依最有效使  
04 用情況等進行分析,採用比較法為估價方法,選取鄰近系爭  
05 土地之其他4筆土地為比較標的(即同段1035地號土地、雲林  
06 縣○○鄉○○段00○○0000○○000地號土地),以勘估標的價格  
07 日期為基礎,將比較標的依據情況因素、價格日期因素、區  
08 域因素及個別因素,調整參考百分比,最後決定勘估標的之  
09 土地單價為每坪6,560元,計算系爭土地總價為5,014,579  
10 元。本院審酌系爭估價報告就鑑定分析過程詳細說明,其內  
11 容及結果,符合不動產估價之相關法律規定及公平合理性,  
12 應為合理可採。是以,由上訴人依附表二所示金錢補償視同  
13 上訴人及被上訴人,應符合事理之公平。

14 3.上訴人雖主張其將系爭土地權利信託予林忠諺,林忠諺違反  
15 信託任務,上訴人已解除信託委任,塗銷信託登記;與系爭  
16 土地鄰近之同段1035、1292-1、1011-1、1172、964-3、964  
17 -4地號等6筆土地之平均交易價格為每坪6,398元,但實價登  
18 錄資料是整筆土地之交易價格,而系爭估價報告乃係以共有  
19 人之應有部分面積計算上訴人應補償金額,因整筆土地之利  
20 用價值高於持分之利用價值,衡諸一般不動產交易常情,單  
21 純購買持分之交易價格必定較整筆不動產之單價為低,系爭  
22 估價報告以系爭土地單價為每坪6,560元,估價金額顯然過  
23 鉅等語,並提出系爭土地登記第一類謄本、地籍異動索引及  
24 實價登錄資料為憑(見本院卷第39-43、75-79頁)。惟按比較  
25 法估價之程序如下:一、蒐集並查證比較標的相關資料。  
26 二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。三、對比  
27 較標的價格進行情況調整及價格日期調整。四、比較、分析  
28 勘估標的及比較標的間之區域因素及個別因素之差異,並求  
29 取其調整率或調整額。五、計算勘估標的之試算價格。六、  
30 決定勘估標的之比較價格。前項第五款所稱之試算價格,指  
31 以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整

01 及個別因素調整後所獲得之價格，不動產估價技術規則第21  
02 條定有明文。觀之上訴人提出之實價登錄資料，雲林縣二崙  
03 鄉惠來厝段1035、1292-1、1011-1、1172、964-3、964-4地  
04 號等6筆土地之交易價格分別為4,500,000元、10,370,000  
05 元、6,000,000元、7,580,000元、4,840,000元、4,840,000  
06 元，對照各筆土地面積坪數分別為742.94坪、1120.76坪、1  
07 135.58坪、1417.21坪、771.38坪、771.38坪，依此計算上  
08 開土地之交易單價約為每坪6,398元【計算式： $(4,500,000$   
09  $+10,370,000+6,000,000+7,580,000+4,840,000+$   
10  $4,840,000)\div(742.94+1120.76+1135.58+1417.21$   
11  $+771.38+771.38)=6,398$ 元】，與系爭估價報告之勘估  
12 結論每坪6,560元相較，價格上並無過大差距。又實價登錄  
13 資料固可作為不動產估價之參考資料，然該交易價格係為買  
14 賣雙方就買賣價金所為之合意，是否已有考量如系爭估價報  
15 告所審酌一般因素、區域因素及個別因素等一切影響土地價  
16 格原因，不無可疑。不動產個別情況有諸多差異，仍須綜合  
17 參考土地產權型態（單獨所有、共有、有無他項權利設定  
18 等）、有無建物坐落、所在區域、周邊交通、經濟商業活動  
19 等一般因素、市場現況而為評估，不能僅以實價登錄交易網  
20 之單價高低作為衡量標準，上訴人執此抗辯鑑定價格不合  
21 理，難謂可取。至林忠諺是否違反信託任務及其責任，乃其  
22 與上訴人間內部關係，並不影響本院上開就系爭估價報告之  
23 證據評價及認定。基上，系爭估價報告係經整體考量後所為  
24 之結果，鑑估過程中各項影響價格之因素眾多，並非單一因  
25 素即可影響整體地價，日升不動產估價師事務所估價師業已  
26 綜合考量各項因素，鑑估價格亦在當地合理之價格區間內，  
27 其就各項因素調整率亦符合不動產估價技術規則且無錯誤，  
28 是本院認系爭估價報告所載補償金額，應屬公允之參考價  
29 格，自可採認。

30 五、綜上所述，本件上訴人以系爭估價報告之估價金額過高，請  
31 求廢棄原審判決，主張兩造共有之系爭土地應改採變價分

01 割，為不可採。原審判決將系爭土地分歸林忠彥單獨取得，  
02 且兩造應相互補償之金額如附表二所示，核屬適當，並無違  
03 誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，  
04 應予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
06 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一  
07 論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第  
09 3項、第449條第1項、第78條、第85條第3項，判決如主  
10 文。

11 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
12 民事第一庭 審判長法官 蔡碧蓉

13 法官 吳福森

14 法官 林珈文

15 以上正本係照原本作成。

16 本判決不得上訴。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日  
18 書記官 陳宛榆

19 附表一：

20

編號	共有人	應有部分
1	劉文海	40000分之15435
2	楊業葳	40000分之5145
3	陳立華（即林忠彥之承受訴訟人）	10000分之4855

21 附表二：

22

編號	應補償人	陳立華（即林忠彥之承受訴訟人）

(續上頁)

01

號	受補償人 \	
1	劉文海	1,935,001元
2	楊業葳	645,000元
	合計	2,580,001元