

01
臺灣桃園地方法院民事簡易判決

02
107年度壠訴字第2號

03 原告 許弘章

04 被告 如附表一所示

05 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國109年4月26日
06 言詞辯論終結，判決如下：

07 主文

08 兩造共有座落於桃園市○○區○○段○○○○號土地准予分割。分
09 割方法如下：如附圖一桃園市中壠地政事務所複丈成果圖（收件
10 日期：民國一〇八年八月二十九日，案號：中地法土字第00000
11 號，測量日期：民國一〇八年九月二十日）所示，並依附表二分
12 割方法欄所示之比例分配予兩造。

13 訴訟費用由兩造依附表二訴訟費用負擔比例欄所示比例分擔。

14 事實及理由

15 壹、程序事項：

16 一、不動產之分割，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法
17 第10條第1項定有明文。查原告訴請分割之共有物為坐落於
18 桃園市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），位於
19 本院轄區，專屬本院管轄。

20 二、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依
21 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失
22 訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在
23 有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然
24 停止，民事訴訟法第168條、第170條定有明文。次按第16
25 8條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，
26 應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明
27 承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，同
28 法第175條、第176條分別定有規定。經查，被告許建藏於
29 本件起訴後即民國107年1月23日死亡，有戶籍謄本在卷可
30 稽（見本院卷二第6頁），經原告於107年3月1日具狀聲明
31 由其繼承人許劉錦雲、許時賓、許時鑫等人承受訴訟（見
32 本院卷二第9頁），核與上開規定相符，應予准許。

01 三、因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬
02 第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用
03 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官
04 繼續審理。民事訴訟法第435條第1項定有明文。查原告於
05 本件起訴時，就系爭土地之應有部分為3000分之1，訴訟標
06 的價額核為新臺幣（下同）380,060元（計算式：12,178.6
07 3平方公尺×1/3000×4,400元/平方公尺=17,862元，
08 元以下四捨五入），故由本院依簡易程序審理；嗣原告於10
09 6年12月22日本院審理中受讓許學英之應有部分，並辦理登
10 記完畢，使原告之系爭土地應有部分增加為3000分之100，
11 其因分割所受利益即本件訴訟標的價額因而增加為1,786,19
12 9元（計算式：12,178.63平方公尺×100/3000×4,400元
13 /平方公尺=1,786,199元，元以下四捨五入），故由本院
14 依裁定改依通常程序審理、判決（見本院卷第115至116頁
15 ）。

16 四、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
17 礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，或該訴訟
18 標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當
19 事人者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或
20 一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤
21 回，被告未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤
22 回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。
23 民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款、第5款、第25
24 6條、第262條第1項、第4項後段定有明文。經查：

- 25 1.原告原聲明系爭土地應予變賣，賣得價金依兩造應有部分比
26 例分配，嗣於本院108年8月15日言詞辯論期日當庭以言詞
27 追加先位聲明：將系爭土地分配予欲分配之共有人，未分配
28 土地之共有人則取得價金補償，變價分割聲明則為備位聲明
29 （見本院卷四第5至6頁），查前開追加聲明係基於同一共
30 有物分割之基礎事實，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，
31 依前開規定，自應准許。

01 2.原告於107年4月2日本院審理中追加許奐章為被告後（見
02 本院卷二第52頁），復於108年5月21日具狀追加許奐章為
03 原告（見本院卷三第11頁），惟原告於訴訟程序中，自行追
04 加原非當事人之人為原告，尚須該人有起訴之意思，同意擔
05 任共同原告，始得為之，倘其拒絕同為原告，仍不得逕將其
06 列為追加原告，始能保障其程序處分權（最高法院108年台
07 上字第1512號民事判決意旨參照），查原告以自己名義追加
08 許奐章為原告，固提出許奐章委任其為訴訟代理人之委任狀
09 （見本院卷三第12頁），而堪認許奐章有起訴之意思，然許
10 奐章既已為本件之被告，則許奐章於原告尚未撤回對其之訴
11 下，逕具狀向本院聲請追加為原告，其追加應非適法，故本
12 件原告仍為許弘章1人。再者，原告雖具狀追加許奐章為原
13 告，然本院尚未將原告追加之狀寄送除許奐章以外之其他被
14 告，而追加原告之訴訟費用部分亦尚未繳納，且原告於108
15 年5月27日具狀撤回追加許奐章為原告（見本院卷三第46頁
16 ），足認本件原告追加許奐章為原告之部分，因尚未繳納訴
17 訟費用而尚未合法追加，而原告又撤回其追加，故本件原告
18 仍僅有許弘章一人，附此敘明。

19 五、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴
20 訟無影響；前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當
21 事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得
22 聲請法院以裁定許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、
23 第2項定有明文。而民事訴訟法第254條第1項所稱「於訴訟無影
24 譬」，應理解為，若無合法承當訴訟，或者原告未及追加受移轉之第三
25 人為被告，法院以共有關係存在於原共有人間而為判決，並不違法（擬制之當事人適格）。
26 民事訴訟法上雖有承當訴訟之規定，但不等於禁止原告追加新共有人為被告。
27 若原告追加受移轉之第三人即新共有人為被告，並同時撤回其對移轉他人之原共有人之訴，已足維持
28 固有必要共同訴訟之當事人適格，自無民事訴訟法第56條第
29 1項第2款之適用（臺灣高等法院暨所屬法院100年法律座
30
31

談會民事類提案第 40 號第三案研討結果）。經查，原告起訴時原列許學英為被告，嗣許學英於訴訟進行中將其應有部分之全部分別讓予原告及被告許與章，並辦妥移轉登記，已非系爭土地之共有人，原告乃於 107 年 4 月 2 日具狀撤回對許學英之訴，同時追加許與章為被告（見本院卷二第 52 頁），許學英則經本院通知後未於 10 日內表示異議，依前開規定，視為同意原告之撤回（見本院卷二第 69 至 69-1 頁），核原告所為前開撤回及追加，已足以維持本件訴訟之當事人適格，揆諸前開說明，自應准許；復查本件訴訟繫屬後，被告許學賢、許應劭、許應彩、許正宗、許隆盛、許應舉、許應家、許應優、許時賓、許時鑫等人將其所有系爭土地之應有部分分別移轉予被告黃莉美、許盈迪，並辦理登記完畢，經本院依黃莉美、許盈迪之聲請，裁定由渠等承當訴訟，並確定在案（見本院卷二第 193 頁、第 232 至 234 頁、本院卷三第 9 至 11 頁），核與前開規定並無不合，應予准許。另查被告許學壽於 109 年 4 月 6 日（本件言詞辯論終結前）將其所有一部份系爭土地之應有部分移轉予訴外人許學全、許學森、許學洪、許益禎、許舜翔、許祐銓、許容慈，並辦妥移轉登記，有系爭土地登記謄本及異動索引在卷可考（見本院卷四第 211 至 246 頁），然原告、被告許學壽與前開第三人，均未聲明承當訴訟，從而尚未發生承當訴訟之效力，於本件訴訟無影響，上開第三人就各自取得之應有部分仍為本件訴訟標的法律關係之繼受人，亦為判決效力所及。

六、本件被告許應豪、許應傑、許應棠、許馨芳、許心怡均經合法通知，而未於最後言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第 386 條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一) 兩造分別共有系爭土地，而系爭土地並無法律或使用目的上不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟兩造

就分割方法未能達成協議，且原告與被告許奐章均無使用系爭土地之需求，故請求將系爭土地予以分割，將原物分配予欲受分配之共有人，並以價金補償原告及被告許奐章；又因系爭土地各共有人所有之應有部分甚為繁雜及細分，如以原物分配及金錢補償等分割方式，顯有法律上及事實上之困難，無法發揮經濟效用，故若不能以前開方式分割，則請求予以變價分割，拍得價金依兩造應有部分比例分配。

(二) 民法及戶籍法上並無分房之規定，我認為不應該由房來分割共有物，這是被告單方的意思表示，我覺得被告補償價格不能由鄰地的價格來認定，我認為要用鑑定後的價格補償；如果原物分割我們也要分到分割方案中 958-1 地號土地，這塊土地比較方正；依據民法第 824 條第 3 項規定，應該是要分地的共有人補償不分地的共有人，不應該以分房來區分；被告等人未得原告及被告許奐章之同意擅自將 2 人分配於分割方案之 958-3 地號土地，為次佳位置，被告許學壽所分得 958-2 地號土地則緊鄰過嶺路 2 段道路，其經濟價值顯不相當。

(三) 就被告提出之原物分割方案意見，因原告與被告許奐章都沒有農民身分，沒有使用系爭土地之需求，之前被告有表示要以每坪 2 萬元補償原告，但我們認為這樣的金額不符合常情，這是被告端的片面協議，鄰地上嶺段 1091 地號土地已經變價分割判決確定且執行完畢，鄰地上嶺段 1053 地號土地是甲種建築用地，已經辯論終結將於 109 年 5 月 29 日宣判，上開土地與本件大部分共有人均相同，被告之分割方案也不符合分割共有物應朝向消滅共有關係的意旨。

(四) 為此，爰依民法第 823 條第 1 項、第 824 條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：1. 先位聲明：系爭土地以原物分配予欲受分配之共有人，並以價金補償未分得土地之共有人；2. 備位聲明：系爭土地應予變賣，並將變得價金按附表二所示兩造應有部分比例分配於各共有人。

01 二、被告答辯：

02 (一) 被告許學壽：主張原物分割，本件除被告許奐章外，全體
03 被告均同意此分割方式，將原告及被告許奐章之應有部分
04 分在一起，他們之後仍可以出售土地；系爭土地為祖先留
05 下且為完整一塊土地，應以原物分割為原則，被告主張之
06 分割方案也不損及原告利益，每個土地分割方案都有不同
07 情形，鄰地上嶺段1091地號土地是因為面積狹小共有人眾
08 多，所以才判決變價分割，我們認為與本件情形不同，之前
09 部分共有人願以每坪2萬元價格補償原告，是因為另案
10 變價分割標售之價格就是如此等語，資為抗辯。並聲明：
11 系爭土地應依桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政事務
12 所）108年9月20日測量之複丈成果圖（下稱系爭複丈成
13 果圖，同附圖一所示）所示之方式予以分割，分割後土地
14 依附表二所示之方式分配兩造。

15 (二) 被告許應珍、許應財、許博超、許秀雄、許應乾、黃莉美
16 、許盈笛：同意被告許學壽的分割方式。

17 (三) 被告許應毅、許應華、許時維、許任疇、許豐鵬、許時誕
18 ：同意被告許學壽的分割方式，系爭土地鄰近一個建地是
19 我們老家所在，我們希望可以保持現狀。

20 (四) 被告許奐章：系爭土地為先祖遺產，分割土地事宜已歷經
21 10餘年協調而無法達成協議，目前共有人間應有部分差異
22 甚大，如依原物分割除須分割出道路用地以免形成袋地外
23 ，亦無法顧慮經濟價值作適當公平的分配，請准予變價分
24 割。

25 (五) 被告許應豪、許應傑、許應棠、許馨芳、許心怡：同意原
26 物分割。

27 三、原告主張系爭土地為原告與附表一所示之被告共有，應有部
28 分如附表二應有部分欄所示，且系爭土地之共有人就系爭土
29 地均未訂有不分割之契約，亦無因使用目的不能分割之情事
30 ，業據原告提出系爭土地之土地登記謄本、異動索引、地籍
31 圖謄本、共有人之戶籍謄本、繼承系統表等件為證（見本院

卷一第14至47頁、第179至203頁、卷二第86至113頁、第202至230頁、卷四第43至91頁、第106至131頁、第143至191頁、第211至247頁），亦為兩造所不爭執，本院審酌上開事證，堪認原告主張之前開事實為真；又本件兩造均為同宗族親戚，原告與附表一編號11至26、31號之被告為大房親戚，被告32、33為二房親戚，被告許學壽則為三房親戚，為兩造所不爭執（見本院卷二第67、177頁），亦堪信為真。

四、本院得心證之理由：

(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。民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地之共有人就系爭土地並未訂有不分割之契約，亦無因使用目的不能分割等情，業經認定如前，復參諸兩造於本件訴訟進行中曾協議原告與被告許學壽讓予其應有部分與其他被告，並由其餘被告以價金補償之，然最終未能達成合意，迄至言詞辯論終結，兩造亦未能達成其他分割協議，益徵兩造間應無為分割協議之可能，依前揭規定，原告自得訴請分割系爭土地至明。

(二) 次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。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，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；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。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項、第2項第1款、第3項及第4項定有明文。是請求分割共有物，以原物分配於各共有人為原則，例外於各共有人均受原物之分配顯有困難者，方得將原物分配於部分共有人，而以金錢補償。又定共有物分

割之方法，固可由法院自由裁量，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院74年度第1次民事庭會議決議、49年台上字第2569號判例意旨參照）。

茲就兩造主張之分割方案及意見，分論如下：

1. 本條例用辭定義如下：…十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗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：…三、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。前項第四款所定共有耕地，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，農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款、第16條第1項但書第3、4款、第2項分別定有明文。已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。農業用地興建農舍辦法（下稱興建農舍辦法）第12條第2項亦有明文。查系爭土地使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，屬前開農發條例規定之耕地，而系爭土地於農發條例89年1月4日修正施行前即屬共有耕地，被告許應豪、許應傑、許應珍、許應棠、許馨芳、許心怡、許時維、許任疇係於前開修正施行後因繼承而成為共有人，有系爭土地地籍異動索引可證（見本院卷一第179至203頁），依前開規定，系爭土地應不受分割後每宗土地面積需達0.25公頃之限制，且系爭土地共有人達28人，是被告許學壽提出之分割方案，將系爭土地分割為8宗土地，並未違反前開農發條例之限制；又系爭土地上有兩棟磚造地

上物（下合稱系爭地上物），均未辦理保存登記，且因未向主管機關申請興建農舍，故未受套繪管制等情，有中壢地政事務所 106 年 8 月 28 日複文成果圖、桃園市政府建築管理處桃建照字第 1060041972 號函（見本院卷二第 12 頁、卷一第 115 頁）及前開系爭土地登記謄本在卷可佐，並經本院會同兩造於 106 年 11 月 1 日至現場履勘，有勘驗筆錄在卷可參（見本院卷一第 235 至 236 頁），準此，系爭土地並未受前開規定不能分割之限制，首堪認定。

2.查原告先位聲明主張將系爭土地原物分割予欲分配土地之共有人，並以價金補償未受分配之共有人，惟並未提出分割之方式及補償之價金計算方式供本院審酌，本院尚無從認定系爭土地之分割方案及價金補償數額，且原告及被告許奐章曾與其餘被告就系爭土地之補償價金進行磋商，然迄本件訴訟終結仍未能就價金數額達成合意，則本院若遽依職權定補償之價金，勢難令兩造信服，致繼續興訟，不利兩造間紛爭之解決，是以，原告主張之先位聲明尚難准許，應予駁回。

3.復查被告許學壽所提出之分割方案，業經前開被告答辯欄（二）、（三）所示之被告同意，被告許應豪、許應傑、許應棠、許馨芳、許心怡亦同意以原物分配方式分割，是除原告及被告許奐章以外之共有人，均同意將系爭土地原物分割後分配予各共有人，且多數共有人均係基於繼承關係而取得系爭土地之應有部分，應有相當之宗族情誼，而盼繼續維持共有關係，堪認前開分割方案已顧及多數共有人之意思，令共有人得以保有繼承取得之祖產，而有利於共有關係之存續；又原告主張民法及戶籍法上並無分房之規定，故不應該由房來分割共有物，固非無據，惟查前開分割方案係依各共有人應有部分予以分配，使分割後之土地面積得以一致，格局亦得以方正完整，且令全體共有人取得分割後作為道路用地之 958 地號土地所有權，並非以同房作為唯一之分配依據，是原告前開主張，尚不足採；

01
02
03
04
05
06
至於原告主張如果原物分割，其要分到分割方案中 958-1
地號土地，這塊土地比較方正云云，然分割後之土地均接
近正方形或長方形，且原告與被告許奐章分得之 958-3 地
號土地係唯一一宗正矩形之土地，渠等之應有部分亦不足
以取得 958-1 地號土地之面積，此有系爭複文結果圖及前
開地籍謄本在卷可稽，是原告前開主張亦不足採。

- 07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
1
20
21
22
23
24
25
26
27
4. 再查分割後 958-1 至 958-6 地號土地均與 958 地號道路用
地相鄰，並未形成袋地，各共有人依其應有部分取得相當
之面積，分得土地之格局亦屬方正，且分割後共有 5 宗面
積為 757.46 平方公尺、2 宗面積為 3787.31 平方公尺之土
地，並無因形狀、面積零碎致無從為有效經濟利用之情形
；又系爭地上物分別座落於分割後 958-5 、958-7 地號土
地，依本件分割方案無須拆除，本院審酌系爭地上物係做
為農舍、豬圈、堆肥舍使用（見本院卷第 184 頁），與系
爭土地之農業利用目的相符，認為系爭地上物予以保留，
應有利於系爭土地之經濟利用；至於原告主張被告等人未
得原告及被告許奐章之同意擅自將 2 人分配於分割方案之
958-3 地號土地，為次佳位置，被告許學壽所分得 958-2
地號土地則緊鄰過嶺路 2 段道路，其經濟價值顯不相當云
云，惟分割共有物訴訟之當事人本得提出分割方案供法院
參酌，法院並不受分割方案之拘束，而得依職權審酌最佳
之分割方式，若認被告提出分割方案尚須原告同意，則兩
造應可逕行成立分割協議，而無須法院以判決為之；次依
系爭複文結果圖可知分割後 958-2 、958-3 地號土地相比
鄰，且均緊鄰過嶺路二段道路，958-3 地號土地，被告辯
稱因前開兩宗土地與道路用地距離差異，致其經濟價值顯
不相當云云，與前開事證不符，自不足採。
- 28
29
30
31
5. 又查原告主張鄰地上嶺段 1091 地號土地已經變價分割判決
確定且執行完畢，鄰地上嶺段 1053 地號土地是甲種建築用
地，已經辯論終結將於 109 年 5 月 29 日宣判，上開土地與
本件大部分共有人均相同，被告之分割方案不符合分割共

有物應朝向消滅共有關係的意旨等語，惟查前開1091地號土地面積僅1,416.02平方公尺，共有人數卻達28人，且各共有人應有部分比例極不平均，若依其應有部分予以原物分配，勢必造成細分而導致經濟價值大為降低，亦將有損係爭土地之完整性，難以發揮經濟效用，故該案判決予以變價分割，有本院106年度壠簡字第672號民事判決在卷可稽（見本院卷四第222至223頁），與系爭土地面積達12,178.63平方公尺，共有人僅25人，分割後各宗土地得為有效利用之情形有別，自不能相提並論；次查於多數人共有財產之狀態，固使財產之處分、使用須得共有人之全體或多數人同意，而較單獨所有之狀態繁複，然促進經濟利用效率本非民法唯一之目的，亦須兼顧人民財產權之保障，否則一味追求效率而消滅共有關係，過度犧牲共有人之財產權，將無從落實財產私有化此一自由市場經濟之重要基礎，令有產者因無從保有經濟成果而不願支出成本以維持或增進財產之效用，反而更不利財產活絡及經濟之發展，準此，原告主張將系爭土地變價分割，固可消滅系爭土地共有狀態，惟被告分割方案既可兼顧各共有人之所有權及土地之經濟效用，將系爭土地整筆拍賣則有變得價金偏低而不利共有人之風險，況多數共有人均係因繼承而取得系爭土地應有部分，自不願系爭土地因採變價分割而流落外人之手，復徵諸本件被告願以另案土地變價賣得價金即每坪2萬元價格補償原告及被告許喚章，以取得其應有部分，遭渠等拒絕，可見將整筆土地變賣所得價金實屬偏低，亦不符合原告之最佳利益，此時變價分割即非首選之方案。

6.另查原告主張因其與被告許喚章都沒有農民身分，沒有使用系爭土地之需求云云，查前開分割方案既將958-3地號土地分配予其2人共有，若無使用分得土地之需求，亦可於分割後自行出賣予本件其餘當事人或第三人以變得價金，而其自行變得之價金，亦有可能高於變價拍賣所得之價

01 金，是原告前開主張，尚不足以作為拒絕原物分配之理由
02 ；至於前開 1053 地號土地之訴訟，於本件言詞辯論終結前
03 尚未經本院終局判決，原告亦未釋明與本件訴訟有何關聯
04 性，本院自無須予以審酌，併予敘明。

05 7. 綜上所述，本院審酌系爭土地之現況、各共有人之意願、
06 及共有物之經濟效用、公平原則，衡諸被告許學壽所提之
07 分割方法，認系爭土地依如本判決附圖一及附表二所示之
08 方法予以分割，並分配予兩造，較有利於全體共有人，且
09 堪稱公允。

10 (三) 再按分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有
11 物經分割者，其抵押權不因此而受影響。此見民法第 825
12 條、第 868 條規定自明。分別共有土地，部分共有人就應
13 有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押
14 權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得
15 抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得
16 之土地上。土地登記規則第 107 條亦有明文。亦即限於分
17 割前已先徵得抵押權人同意之情形，始以原設定人分割後
18 取得之土地為抵押權之客體。對於分割前未先徵得抵押權
19 人同意之情形，前開土地登記規則抵押權之轉載方式，固可
20 避免應有部分之抵押權人因分割而受不利益，但前開土地
21 登記規則將該抵押權轉載於分割後各宗土地之上，致使
22 其他分別共有人取得之土地，亦有抵押權負擔，且抵押權
23 人得以轉載於該土地經抵押之應有部分拍賣取償。然抵押
24 權之客體既為原共有物之應有部分，故於分割前未先徵得
25 抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分
26 別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體（司法院
27 大法官釋字第 671 號解釋意旨參照）。經查，被告許學壽
28 於 109 年 4 月 6 日（本件言詞辯論終結前）以贈與為原因
29 ，將其所有一部份系爭土地之應有部分移轉予許學全、許
30 學森、許學洪、許益禎、許舜翔、許祐銓、許容慈，並辦
31 妥移轉登記，於本件訴訟無影響，如前所述，而前開受移

轉人復於同日將其應有部分設定最高限額抵押權予第三人
許麗珍、許珮容，亦有前開地籍謄本及異動索引可查，則
前開設定既係於本件言詞辯論終結前，而本院係於言詞辯
論終結後始知悉本件於109年4月6日當日有新增設定抵
押權之事，故本院尚無從告知前開抵押權人本件訴訟之進
行，依前開說明，渠等最高限額抵押權於本件分割後，應
依前開設定義務人之應有部分比例移轉至分割後之各宗土
地，查許學全、許學森、許學洪之應有部分均為15分之1
，許益禎、許舜翔、許祐銓、許容慈之應有部分均為60分
之1，是前開最高限額抵押權於分割後，應如附表二最高
限額抵押權人及設定比例欄所示之比例分別移轉於各宗分
割後土地，附此敘明。

五、綜上所述，本院斟酌各共有人之利害關係、使用情形、共有
物之性質、經濟效用等情，認如附圖一及附表二所示之分割
方法應屬適當公平，爰判決如主文第1項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不一一論述，附此敘
明。

七、分割共有物之訴，核其性質，兩造本可互換地位，原告提起
本件訴訟於法雖屬有據，然被告之應訴乃法律規定所不得不
然，其所為抗辯自為伸張或防衛權利所必要，是本件訴訟費
用應由兩造依其應有部分之比分擔，始為公允，爰諭知兩造
訴訟費用負擔之比例如主文第3項所示。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　30　　日
　　　　　民事庭　審判長法官　陳振嘉
　　　　　　　法官　張得莉
　　　　　　　法官　方楷烽

以上正本係照原本作成。

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
訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
03