臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事簡易判決

106年度彰簡字第9號

原　　告　陳麗珠
訴訟代理人　許燦奎律師
被　　告　卓海寶
被　　告　卓海龍
被　　告　王卓阿省（兼卓黃銀之承受訴訟人）
被　　告　卓雪卿（兼卓黃銀之承受訴訟人）
被　　告　卓雪娥（兼卓黃銀之承受訴訟人）
被　　告　卓麗珠（兼卓黃銀之承受訴訟人）
被　　告　卓茂榮
被　　告　卓彩美
被　　告　卓澤宗
上四人共同　莊國禧律師
訴訟代理人
被　　告　卓麗芬（卓青年之承受訴訟人）
　　住彰化縣○○市○○街○○巷○○號
　　身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓侑廷　住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○弄○○號
　　身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓曉琪　住彰化縣○○市○○路○○○號
　　身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓怡屹　住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○弄○號
　　身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓書宇　住彰化縣○○鎮○○路○段○○○巷○○○○號
　　居彰化縣○○鎮○○路○○○號
　　身分證統一編號：Z000000000號
兼上一人　陳珮汶　住彰化縣○○鎮○○路○○○號
訴訟代理人　身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓禹志　住彰化縣○○市○○路○○○巷○○弄○號2樓

身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　王陳阿双（兼王河濱之承受訴訟人）
住彰化縣○○市○○街○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　王士嘉（王河濱之承受訴訟人）
住彰化縣○○市○○○路○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　王士豪（王河濱之承受訴訟人）
住彰化縣○○市○○街○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　王婉如（王河濱之承受訴訟人）
住臺中市○○區○○街○○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林鐘湧　住宜蘭縣○○鄉○○村○○路○段○○號3樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林鐘汶　住新北市○○區○○路○段000巷0弄00○0號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林秀美　住新北市○○區○○○路○段○○○巷○○號2樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林鐘麒　住新北市○○區○○路○○○○○號2樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林慧婷　住新北市○○區○○街○○號20樓之2
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　王素貞　住彰化縣○○市○○路○段○○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓林勉　住彰化縣○○鎮○○路○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林卓免　住彰化縣○○鎮○○路○○巷○○號

身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林卓愛　住彰化縣○○鎮○○路○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　周明章（周百智之承受訴訟人）
住彰化縣○○鄉○○村○○路○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　周銘清（周百智之承受訴訟人）
住臺中市○區○○街○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林周彩碧（周百智之承受訴訟人）
住臺北市○○區○○街○○號3樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　周彩琴（周百智之承受訴訟人）
住臺中市○區○○街○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳玉霞　住彰化縣○○市○○路○段○○巷○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林秀雄　住臺北市○○區○○街○○巷○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林鴻圖　住彰化縣○○市○○路○段○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　黃林瑟彩　住彰化縣○○市○○路○○○　號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　黃林娉　住彰化縣○○鎮○○里○○路○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　池珠欽　住彰化縣○○鄉○○村○○巷0號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　池世玉　住彰化縣○○鄉○○村○○巷0號之5
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　池昭德　住彰化縣○○鄉○○村○○巷0號
身分證統一編號：Z000000000號

被　　告　池美麗　住彰化縣○○市○○路○○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林遺貞　住彰化縣○○市○○路○○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　劉林遺津　住新北市○○區○○路○○○巷○○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　楊林遺英　住桃園市○○區○○路○○○巷○○弄○○號2樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林素枝　住彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳麗妍（兼陳歐丹之承受訴訟人）
住彰化縣○○市○○路○段○○○巷○○弄○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳栢園（兼陳歐丹之承受訴訟人）
住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳志杰（兼陳歐丹之承受訴訟人）
住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳麗如（兼陳歐丹之承受訴訟人）
住彰化縣○○市○○路○段○○巷○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳麗滿（兼陳歐丹之承受訴訟人）
住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　陳宣章　住彰化縣○○鄉○○村○○○路○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　曾陳吻　住彰化縣○○市○○路○○○號
身分證統一編號：Z000000000號

被	告	盧陳衣	住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	王文俊	住彰化縣○○市○○○街○○巷○○弄○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	王淑貞	住彰化縣○○市○○○街○巷○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	王岑云	住彰化縣○○鎮○○○村○街○巷○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	巫德和	住彰化縣○○鄉○○村○○街○○巷○○弄○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	賴海陸	住彰化縣○○鎮○○路○○○○號1樓 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓彩蘭	住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓曹子琴	住臺中市○○區○○街○巷○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓麗玉	住彰化縣○○市○○○路○○○號之1 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	莊周彩連	住臺南市○區○○路○段000巷00弄0號之16 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	周明賢	住彰化縣○○鄉○○村○○路○○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	周榮鏶	住臺中市○○區○○路○○巷○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	周煥旭	住臺中市○○區○○○街○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	周長輝	住臺中市○○區○○路○○○巷○○弄○○號 身分證統一編號：Z000000000號
被	告	林宗承	住彰化縣○○市○○路○段○○巷○號

			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	林惠敏	住彰化縣○○市○○○路○○○巷○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	林惠芬	住彰化縣○○市○○路○段○○巷○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	柯丁財	住彰化縣○○鄉○○村○○路○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	柯增發	住彰化縣○○鄉○○村○○路○段○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	張柯秀雲	住彰化縣○○鎮○○路○巷○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	柯阿專	住彰化縣○○鄉○○村○○路○○○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	柯秀環	住彰化縣○○市○○路○段○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	柯秀絨	住彰化縣○○鎮○○路○○巷○弄○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	洪增財	住高雄市○○區○○街○○○巷○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	洪增銓	住臺中市○○區鎮○街○○巷○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	洪金菊	住臺南市○區○○街○○○巷○○弄○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	周洪金隨	住臺中市○○區鎮○街○○號之2
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	黃洪金美	住臺中市○○區○○路○○○號之15
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳義峯	住彰化縣○○鎮○里路○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳重武	住彰化縣○○鎮○里路○○號

			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳重信	住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳重文	住彰化縣○○市○○路○段○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳重交	住彰化縣○○市○○路○段○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳志文	住彰化縣○○鎮○○路○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	林陳翠雲	住彰化縣○○鎮○○路○段○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	葉陳瓊雲	住彰化縣○○鎮○○路○段○○○巷○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳麗雲	住彰化縣○○市○○路○○○巷○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	陳麗華	住彰化縣○○鎮○○路○○○巷○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	賴昭菱	住彰化縣○○鎮○○路○○○○號1樓
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	賴蕙婷	住臺中市○○區○○街○○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	賴怡珊	住彰化縣○○鎮○○路○○○○號1樓
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓志鴻	住臺中市○○區○○街○巷○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓致瑩	住臺中市○○區○○街○巷○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓佳琪	住新北市○○區○○街○○號
			身分證統一編號：Z000000000號
被	告	卓貞君	住彰化縣○○市○○路○段○○○巷○號6樓

身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　洪政汶（洪墩之承受訴訟人）
住高雄市○○區○○路○○○號3樓之2
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　洪旭亮　住高雄市○○區○○○路○○○○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　洪世峰　住高雄市○○區○○○路○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　洪世烈　住高雄市○○區○○○路○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　洪玫瑰　住高雄市○○區○○街○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　楊洪桂瑛　住高雄市○鎮區○○路○○○巷○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　劉俊輝　籍設新北市○○區○○路○號（法務部
矯正署臺北監獄臺北分監）
住新北市○○區○○路○○號5樓（現應
為送達處所不明）
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　劉俊傑　住桃園市○○區○○路○○號4樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　劉慧媛　住新北市○○區○○街○○○號7樓
居新北市○○區○○路0段000巷00號4
樓（現應為送達處所不明）
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　劉恩圻即劉慧敏
住臺中市○○區鎮○街○○巷○號7樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　林敬璋　住臺中市○○區○○街○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓王淑娟　住桃園市○○區○○路○○巷○弄○號4樓

身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓巧淳　住臺中市○○區○○路○段000巷00號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓毓雯　住桃園市○○區○○路○○○○○號4樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓莉雯　住桃園市○○區○○路○○○○○號12樓
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　李玉琦（李煌村之承受訴訟人）
住彰化縣○○市○○路○段○○巷○號
居彰化縣○○市○○巷0○00號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　方麗美　住彰化縣○○市○○路○段○○○巷○○○號
身分證統一編號：Z000000000號
被　　告　卓陳素貞　住彰化縣○○市○○路○段○○○巷○○○號
身分證統一編號：Z000000000號

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國108年8月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如應就其被繼承人王河濱所遺坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記。

被告林鐘湧、林鐘汶、林秀美、林鐘麒、林慧婷應就其被繼承人林傳福所遺坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記。

被告周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴應就其被繼承人周百智所遺坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記。

被告池珠欽、池世玉、池昭德、池美麗應就其被繼承人池林遺珠所遺坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記。

被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿應就其被繼承人

陳平炎所遺坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○
○○號土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記。
被告陳志文、林陳翠雲、葉陳瓊雲、陳麗雲、陳麗華應就其被繼
承人陳吳月嬌所遺坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○○○○○○○○○○○
○○○○○○○號土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登
記。
兩造（被告卓陳素貞除外）共有坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○
○號土地，分割如附件第1至2、6、46頁所示甲案，並依附件
第1至2、21頁互以金錢補償之。
兩造（被告方麗美除外）共有坐落彰化縣○○鎮○○○段000地
號土地，分割如附件第1至2、7、47頁所示甲案，並依附件第
1至2、22頁互以金錢補償之。
兩造（被告方麗美除外）共有坐落彰化縣○○鎮○○○段000地
號土地，分割如附件第1至2、8、48頁所示甲案，並依附件第
1至2、23頁互以金錢補償之。
兩造（被告卓陳素貞除外）共有坐落彰化縣○○鎮○○○段○○○
○號土地，分割如附件第1至2、9、49頁所示甲案，並依附件
第1至2、24頁互以金錢補償之。
兩造（被告方麗美、卓陳素貞除外）共有坐落彰化縣○○鎮○○
○段○○○ ○號土地，分割如附件第1至2、10、55頁所示乙案，
並依附件第1至2、40頁互以金錢補償之。
訴訟費用由兩造按附件第41至44頁所示比例負擔。
事實及理由
壹、程序部分
一、當事人死亡者，承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明
，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第175條定有
明文。經查：原告於訴訟之初，列坐落彰化縣○○鎮○○○段
○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下僅引用地號，合
爭土地）共有人卓黃銀、卓青年、王河濱、周百智、陳歐丹、
洪墩、李煌村為被告。嗣卓黃銀、卓青年、王河濱、周百智、
陳歐丹、洪墩、李煌村於訴訟中死亡，卓黃銀繼承人為被告王

卓阿省、卓雪卿、卓雪娥、卓麗珠，已就卓黃銀所遺系爭土地所有權應有部分辦畢繼承登記，卓青年繼承人為被告卓麗芬，已就卓青年所遺系爭土地所有權應有部分辦畢分割繼承登記，王河濱繼承人為被告王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如，未就王河濱所遺系爭土地所有權應有部分辦畢繼承登記，周百智繼承人為被告周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴，未就周百智所遺系爭土地所有權應有部分辦畢繼承登記，陳歐丹繼承人為被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿，未就陳歐丹所遺系爭土地所有權應有部分辦畢繼承登記，洪墩繼承人為被告洪政汶，已就洪墩所遺系爭土地所有權應有部分辦畢分割繼承登記，李煌村繼承人為被告李玉琦，已就李煌村所遺系爭土地所有權應有部分辦畢繼承登記，有土地登記謄本、戶籍謄本可稽。原告聲明由被告王卓阿省、卓雪卿、卓雪娥、卓麗珠承受卓黃銀之訴訟，被告卓麗芬承受卓青年之訴訟，被告王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如承受王河濱之訴訟，被告周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴承受周百智之訴訟，被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿承受陳歐丹之訴訟，被告洪政汶承受洪墩之訴訟，被告李玉琦聲明承受李煌村之訴訟，應予准許。

二、被告卓海寶、卓海龍、王卓阿省、卓雪卿、卓雪娥、卓麗芬、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如、林鐘湧、林鐘汶、林秀美、林鐘麒、林慧婷、王素貞、卓林勉、林卓免、林卓愛、周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴、陳玉霞、林秀雄、黃林瑟彩、黃林娉、池珠欽、池世玉、池昭德、池美麗、林遺貞、劉林遺津、楊林遺英、林素枝、陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿、陳宣章、曾陳吻、盧陳衣、王文俊、王淑貞、王岑云、巫德和、賴海陸、卓彩蘭、卓曹子琴、卓麗玉、莊周彩連、周榮鏟、周煥旭、林宗承、林惠敏、林惠芬、柯丁財、柯增發、張柯秀雲、柯阿專、柯秀環、柯秀絨、洪增財、洪增銓、洪金菊、周洪金隨、黃洪金美、陳義峯、陳重武、陳重信、陳重文

、陳重交、陳志文、林陳翠雲、陳麗雲、陳麗華、賴昭菱、賴蕙婷、賴怡珊、卓志鴻、卓致瑩、卓佳琪、卓貞君、洪政汶、洪旭亮、洪世峰、洪世烈、洪玫瑰、楊洪桂瑛、劉俊輝、劉俊傑、劉慧媛、劉恩圻即劉慧敏（下稱劉恩圻）、林敬璋、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯、李玉琦、方麗美、卓陳素貞未於言詞辯論期日到場，被告林鴻圖、周明賢、周長輝未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依職權由原告一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告聲明：如主文第1至11項所示（第11項之分割方法除外）。陳述：

㈠系爭土地之使用分區、使用地類別、面積如附件第3頁所示，於言詞辯論終結時登記為原告與附件第5頁所示之共有人共有，所有權應有部分比例如附件第5頁所示。585、606、813地號土地由原告及被告卓怡屹以所有權應有部分合計120分之2，812、814地號土地由被告卓怡屹以所有權應有部分120分之1，為訴外人黃耀樟設定最高限額抵押權。

㈡系爭土地共有人林傳福、池林遺珠、陳吳月嬌、陳平炎於起訴前死亡，林傳福繼承人為被告林鐘湧、林鐘汶、林秀美、林鐘麒、林慧婷，池林遺珠繼承人為被告池珠欽、池世玉、池昭德、池美麗，陳吳月嬌繼承人為被告陳志文、林陳翠雲、葉陳瓊雲、陳麗雲、陳麗華，陳平炎繼承人為陳歐丹及被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿，陳歐丹嗣於訴訟中死亡，繼承人為被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿，均未各就林傳福、池林遺珠、陳吳月嬌、陳平炎所遺系爭土地所有權公同共有應有部分3分之1辦理繼承登記，為此請求其等辦理繼承登記。

㈢系爭土地共有人王河濱、周百智於訴訟中死亡，王河濱繼承人為被告王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如，周百智繼承人為被告周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴，均未各就王河濱、周百智所遺系爭土地所有權公同共有應有部分3分之1

辦理繼承登記，為此請求其等辦理繼承登記。

㈣系爭土地使用現況如附件第45頁所示，並無因物之使用目的不能分割，或契約約定有不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議，為此依民法第823 條、第824 條規定，請求分割系爭土地如附件第46至50頁甲案所示，並按附件第21至25頁所示不動產估價報告書（下稱鑑價報告），由兩造互以金錢補償之。

㈤附件第46至50頁所示甲案優於附件第51至55頁所示乙案：

1.除814地號土地為耕地外，585、606、812、813地號土地為鄉村區乙種建築用地，812、813、814地號土地地界相連，585、606地號土地間有公路即605地號土地予以區隔，606地號土地與812、813、814地號土地間有水溝即872地號土地予以區隔，585地號土地之一部現況為道路，812、813地號土地絕大部分遭第三人占有使用並起造建物，是系爭土地以每筆各自分割為宜。

2.甲案均按各共有人應有部分比例分配，並無要求彼此強買或強賣之情形，合乎公平原則。

3.甲案除因812、813地號土地絕大部分遭第三人占有使用起造建物外，585、606、814地號地號土地均按共有人占有使用之建物範圍分配，多數建物將來不虞遭拆除。

4.被告卓海寶、卓海龍、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯、方麗美、卓陳素貞已出具同意書，表明同意甲案，是甲案符合多數共有人意見。

5.關於585、606、812、813地號土地部分，多數共有人按應有部分比例換算後，固為畸零地，惟將來非不得由受分配之共有人自行整合開發。

6.乙案將585、812、813地號土地分配予被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗以外之共有人，且附件第36、38至39頁所示乙案鑑價報告認上開3 筆土地應由受分配之共有人補償被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗，其金額高達

新臺幣（下同）521萬餘元。然585地號土地之一部現況為道路，812、813地號土地絕大部分遭第三人占有使用並起造建物，可見乙案偏厚被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗，無異要求585、812、813地號其餘共有人強買，難認公平。

7.乙案將606地號土地編號C分配予被告卓澤宗，編號D分配予被告卓茂榮、卓彩美，編號E分配予被告卓麗珠，均已逾越其等應有部分3至4倍之多，無異要求606地號土地其餘共有人強賣，使被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗達成建築房屋之目的。被告卓海寶、卓海龍、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯、卓陳素貞為同一家族，並在606地號土地上建屋居住，編號G分配予其等與數名共有人繼續維持共有，明顯少於其等應有部分換算之面積約3倍之多，其等之建物將來有遭拆除之虞。可見乙案偏厚被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗，亦不公平。

二、被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗聲明：如主文第1至11項所示（第7至10項之分割方法除外）。陳述：

㈠同意於部分共有人辦理繼承登記後，分割系爭土地如附件第51至55頁所示乙案，並按附件第36至40頁所示鑑價報告，由兩造互以金錢補償之。

㈡乙案優於甲案：

1.甲案關於585、606、812、813地號土地之分割方法，將使被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗受分配部分形成畸零地，無法興建合法建物。

2.甲案關於812地號土地被告卓麗珠、卓澤宗、卓麗芬受分配部分，及813地號土地被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗受分配部分，均遭第三人占有使用，難認公平。

3.原告在系爭土地上占有使用之建物已老舊，且長年未居住其上，甲案未斟酌被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗仍在系爭土地居住，難認妥適。

4.乙案之分割方法，無造成畸零地之虞，並考量共有人使用

現況及經濟利益，較為公平。

三、被告葉陳瓊雲聲明：同意於部分共有人辦理繼承登記後，分割系爭土地。陳述：對原告主張之事實不爭執。

四、被告林鴻圖、周明賢、周長輝未於最後言詞辯論期日到場，其以前到場未為聲明，均陳述：對系爭土地狀況不明瞭，亦無具體之分割意見。

五、被告卓麗芬為卓青年之承受訴訟人，未於言詞辯論期日到場，卓青年於勘驗期日陳述：分割後應保留被告之建物。

六、被告賴蕙婷未於言詞辯論期日到場，其於勘驗期日陳述：分割後應保留被告之建物。

七、被告卓海寶、卓海龍、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯、方麗美、卓陳素貞未於言詞辯論期日到場，其等提出書狀（同意書）陳述：同意甲案。

八、其餘被告未於言詞辯論或勘驗期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。

九、民法第759條規定「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權」，第823條第1項規定「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」，第824條第1項、第2項規定「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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」。分割共有物性質上為處分行為，不動產之共有人死亡後，依民法第759條規定，於其繼承人辦理繼承登記前，固不得分割共有物，惟於分割共有物訴訟中，原告請求被告辦理繼

承登記，併為分割共有物之請求，符合訴訟經濟原則，與民法第759 條及強制執行法第130 條規定旨趣無違，自應准許。經查：

㈠原告主張系爭土地之使用分區、使用地類別、面積如附件第3 頁所示，於言詞辯論終結時登記為原告與附件第5 頁所示共有人共有，所有權應有部分比例如附件第5 頁所示，系爭土地共有人林傳福、池林遺珠、陳吳月嬌、陳平炎於起訴前死亡，林傳福繼承人為被告林鐘湧、林鐘汶、林秀美、林鐘麒、林慧婷，池林遺珠繼承人為被告池珠欽、池世玉、池昭德、池美麗，陳吳月嬌繼承人為被告陳志文、林陳翠雲、葉陳瓊雲、陳麗雲、陳麗華，陳平炎繼承人為陳歐丹及被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿，陳歐丹嗣於訴訟中死亡，繼承人為被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿，均未各就林傳福、池林遺珠、陳吳月嬌、陳平炎所遺系爭土地所有權公同共有應有部分3 分之1 辦理繼承登記，又系爭土地共有人王河濱、周百智於訴訟中死亡，王河濱繼承人為被告王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如，周百智繼承人為被告周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴，均未各就王河濱、周百智所遺系爭土地所有權公同共有應有部分3分之1 辦理繼承登記，系爭土地並無因物之使用目的不能分割，或契約約定有不能分割之情形，惟兩造就分割方法無法達成協議之事實，業據其提出土地登記謄本、異動索引、地籍圖謄本、戶籍謄本為證，並經本院向彰化縣和美地政事務所調取814 地號土地於重測前之土地登記簿謄本、異動索引提示辯論，且為被告所不爭，堪信為真。

㈡從而原告請求被告王陳阿双、王士嘉、王士豪、王婉如就其被繼承人王河濱所遺系爭土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記，被告林鐘湧、林鐘汶、林秀美、林鐘麒、林慧婷就其被繼承人林傳福所遺系爭土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記，被告周明章、周銘清、林周彩碧、周彩琴就其被繼承人周百智所遺系爭土地所有權

公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記，被告池珠欽、池世玉、池昭德、池美麗應就其被繼承人池林遺珠所遺系爭土地所有權應有部分公同共有均3分之1辦理繼承登記，被告陳麗妍、陳栢園、陳志杰、陳麗如、陳麗滿就其被繼承人陳平炎所遺系爭土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記，被告陳志文、林陳翠雲、葉陳瓊雲、陳麗雲、陳麗華就其被繼承人陳吳月嬌所遺系爭土地所有權公同共有應有部分均3分之1辦理繼承登記，並請求系爭土地各筆共有人分割系爭土地，應予准許。

十、農業發展條例第3條第11款規定「一一、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」，第16條第1項第3款、第4款、第2項規定「每宗耕地分割後每人所有面積未達〇．二五公頃者，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」、「前項第三款及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」。上開條文立法意旨，在防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性，且為強制規定。因此，於該條例民國89年1月4日修正施行後，即自89年1月28日起，如有第16條第1項第3款、第4款規定之情形，仍得分割為單獨所有，且不受分割後每人所有面積應達0.25公頃之限制。經查：依前開814地號土地重測前後土地登記謄本、異動索引所示，該筆土地使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，屬於農業發展條例第3條第11款規定之耕地，於該條例89年1月4日修正施行後，被告卓禹志等人係因繼承或分割繼承而取得應有部分。是814地號土地，得按共有人之人數分割為單獨所有，且不受分割後每人所有面積應達0.25公頃之限制。

十一、裁判分割共有物，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。其次，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。再者，建築法第44條規定「直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形，規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到規定最小面積之寬度及深度，不得建築」，第46條規定「直轄市、縣（市）主管建築機關應依照前二條規定，並視當地實際情形，訂定畸零地使用規則，報經內政部核定後發布實施」；依建築法第46條規定制定之彰化縣畸零地使用自治條例第2條第2項規定「畸零地係指建築法第3條規定地區內面積狹小之基地」，第3條第1項規定「本自治條例所稱面積狹小基地，於乙種建築用地，指建築基地深度及寬度任一項未達下列規定者：（如附表）」；地籍測量實施規則第224條第1項規定「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限」，第225條之1規定「第192條、第193條、第224條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別」。是畸零地仍得與同一地段、地界相連、使用性質相同之土地予以合併，或以合併使用之方式申請建築許可，則共有人受分配之部分縱屬畸零地，如符合上開要件，其分配方法尚難謂為違背法令。經查：

㈠585、812地號土地為四邊形，606、813、814地號土地為不規則多邊形，地上物現況如附件第45頁所示，業經本院通知兩造到場勘驗，及囑託彰化縣和美地政事務所測量製作複丈成果圖，有勘驗筆錄及土地複丈成果圖可稽；又原告主張585、606地號土地間有公路即605地號土地予以區隔，606地號土地與812、813、814地號土地間有水溝即872地號土地予以區隔，585地號土地之一部現況為道路，812、813地號土地絕大部分遭第三人占有使用並起造建物之事實，

為被告不爭執，核與前開勘驗測量所得相符，堪信實在。系爭土地之面積如附件第3頁所示，兩造所主張甲、乙方案，以原物分配為原則，符合民法第824條第2項第1款規定，有爭執者，為何者公平妥適。

㈡585地號土地部分，原告主張之甲案，除編號7既成道路範圍仍由兩造按應有部分比例繼續維持共有外，其餘各編號均按兩造應有部分比例分配，且為被告卓海寶、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯、方麗美所贊同，各編號將來不虞難以對外通行聯絡，又除編號6外，其餘各編號雖可能形成畸零地，然將來仍得以合併使用之方式申請建築許可。被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗主張之乙案，僅將該地號分割為編號A、B，其等與被告卓麗芬反而未受分配，而需由受分配之共有人金錢補償，難認優於甲案，是585地號土地分割方法應採取甲案。

㈢606地號土地部分，原告主張之甲案，除編號12既成道路範圍仍由兩造按應有部分比例繼續維持共有，及編號9至11受分配之共有人面積與按應有部分比例換算之面積互有少許增減外，其餘各編號均按兩造應有部分比例分配，且為被告卓海寶、卓海龍、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯、卓陳素貞所贊同，各編號將來不虞難以對外通行聯絡，又編號5、6雖可能形成畸零地，然將來仍得以合併使用之方式申請建築許可。被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗主張之乙案，編號H既成道路範圍仍由兩造按應有部分比例繼續維持共有，其餘各編號分配予被告卓麗芬以外之兩造，然被告卓麗芬不受分配原因不明，且需由受分配之共有人金錢補償，難認優於甲案，是606地號土地分割方法應採取甲案。

㈣812、813地號土地部分，原告主張之甲案，各編號均按兩造應有部分比例分配，且為被告卓海寶、卓海龍、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、卓王淑娟、卓巧

淳、卓毓雯、卓莉雯、方麗美、卓陳素貞所贊同，各編號將來不虞難以對外通行聯絡，又編號1至3及編號5至6雖可能形成畸零地，然將來仍得以合併使用之方式申請建築許可。被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗主張之乙案，將該地號分割為編號Ⅰ、Ｊ、Ｋ，其等反而未受分配，且王河濱之繼承人受分配面積少於按應有部分比例換算之面積甚多，其餘共有人又需對被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗金錢補償，難認優於甲案，是812、813地號土地分割方法應採取甲案。

㈤814地號土地為耕地，無庸審酌分割前之地上物使用現況，及分割後各筆能否申請建築許可，以貫徹農地農用原則。原告主張之甲案，除編號13既成道路範圍仍由兩造按應有部分比例繼續維持共有外，其餘各編號均按兩造應有部分比例分配，且為被告卓海寶、卓海龍、卓侑廷、卓曉琪、卓怡屹、卓書宇、陳珮汶、卓禹志、卓王淑娟、卓巧淳、卓毓雯、卓莉雯所贊同，各編號將來不虞難以對外通行聯絡，然編號13為L形，兩端為細長針狀，不利於農用，且編號1至6受分配人因未與編號13毗鄰，罕有機會經常使用收益編號13。被告卓麗珠、卓茂榮、卓彩美、卓澤宗主張之乙案，各編號均按兩造應有部分比例分配，將來不虞難以對外通行聯絡，且無仍由兩造按應有部分比例繼續維持共有之區塊，應認乙案優於甲案，是814地號土地分割方法應採取乙案。

十三、民法第824條第3項規定「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」，第824條之1規定「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。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。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。前條第3項之情形，如為

不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第2項但書之抵押權」。經查：

㈠585、606、812、813地號土地依甲案分割結果，及814地號土地依乙案分割結果，各共有人分配位置不同，價值有異，且606 地號土地分割後，各筆面積未與各共有人應有部分比例一致，即屬有不能按其應有部分受分配之情形，依民法第824 條第3 項規定，當以金錢補償之。本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定結果，認為依上開方案分割後，兩造增減價值如附件第11至20、26至35頁所示，應互為補償如附件第21至25、36至40頁所示，有甲案及乙案鑑價報告可稽，兩造對於鑑價結果亦不爭執，核屬可採，自應命增加分配之共有人依附件第21至24、40頁所示金額，補償其餘共有人。受補償之共有人依民法第824 條之1 第4 項規定，就其受補償金額有抵押權，於辦理分割登記時，並應依同條第5 項一併登記，附此敘明。

㈡原告起訴時，585、606、813地號土地由原告及被告卓怡屹以所有權應有部分合計120分之2，812、814地號土地由被告卓怡屹以所有權應有部分120分之1，為訴外人黃耀樟設定最高限額抵押權，有前揭土地登記謄本可參，業經本院對黃耀樟告知訴訟，惟未據其聲明參加訴訟，依民法第824條之1第2項但書第3款規定，於辦理分割登記時，該抵押權自應移存於原告及被告卓怡屹所分得之部分，一併敘明。

㈢綜上所述，原告請求系爭土地之部分共有人辦理繼承登記後，分割系爭土地，並互以金錢補償之，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1至11項所示。

㈣本件判決事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，不另論述。

㈤本件為請求共有物分割之事件，如由敗訴之被告負擔全部訴訟費用，顯失公平，應依民事訴訟法第80條之1規定，酌量情形

命勝訴之原告負擔訴訟費用之一部。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第80條之1、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　23　　日

彰化簡易庭　法　官　廖政勝

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀，並按應送達於他造之人數提出繕本或影本，及繳納第二審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　彭品嘉