臺灣彰化地方法院民事判決

108年度訴字第819號

原　　告　黃碧霞
訴訟代理人　施昱志
　　楊錫楨律師
複代理人　呂家瑤律師
被　　告　台灣糖業股份有限公司
法定代理人　陳昭義
訴訟代理人　謝邦育
　　鄭証拱
被　　告　黃貞郎
　　黃傳
　　廖木生
訴訟代理人　廖楷翔
被　　告　楊
　　楊月梅
　　王秀美
兼上一人訴訟代理人
　　洪慶煌
被　　告　楊欽賜
　　李曾不
　　洪惠玉
　　洪櫻玉
　　洪永加
　　洪玉里
　　洪美足
　　洪美蓮
　　楊雅庭
兼上一人訴訟代理人
　　楊有勝
被　　告　邱麗束
　　陳文卿

蘇泓嘉

前列邱麗束、陳文卿、蘇泓嘉共同

訴訟代理人　張崇哲律師

複代理人　李雅環

被　　告　廖順德

李雯雯

洪合

林月霞（洪進來之繼承人）

洪千雯（洪進來之繼承人）

洪靜瑛（洪進來之繼承人）

洪淑華（洪進來之繼承人）

洪陳淑貞（洪進來之繼承人）

洪士仁（洪進來之繼承人）

洪士立（洪進來之繼承人）

洪善美（洪進來之繼承人）

洪葉慈柔（洪進來之繼承人）

洪士豪（洪進來之繼承人）

洪嘉苓（洪進來之繼承人）

洪苡嫻（洪進來之繼承人）

洪伊筠（洪進來之繼承人）

洪清章（洪進來之繼承人）

王金釧（洪進來之繼承人）

王景祥（洪進來之繼承人）

王國良（洪進來之繼承人）

王淑慧（洪進來之繼承人）(公示

洪碧梅（洪進來之繼承人）

柯逸真（洪進來之繼承人）

柯逸平（洪進來之繼承人）(公示

柯海韻（洪進來之繼承人）

洪麗容（洪進來之繼承人）

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國110年1月5日言詞辯

論終結，判決如下：

主　文

被告林月霞、洪千雯、洪靜瑛、洪淑華、洪陳淑貞、洪士仁、洪士立、洪善美、洪葉慈柔、洪士豪、洪嘉苓、洪苡嫻、洪伊筠、洪清章、王金釧、王景祥、王國良、王淑慧、洪碧梅、柯逸真、柯逸平、柯海韻、洪麗容應就被繼承人洪進來所遺彰化縣○○鎮○○段○○○○○○號土地，應有部分5394分之600辦理繼承登記。

兩造共有彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地准予分割如附圖甲案所示。其中編號A1供通行部分，依黃碧霞應有部分3601/40164，黃貞郎應有部分1843/40164，楊　應有部分735/40164，楊有勝應有部分742/40164，楊欽賜應有部分1505/40164，廖木生應有部分2544/40164，廖順德應有部分1665/40164，洪慶煌應有部分12131/40164，洪惠玉、洪櫻玉及洪永加公同共有應有部分1340/40164，邱麗束應有部分2234/40164，陳文卿應有部分3394/40164，楊月梅應有部分2234/40164，蘇泓嘉應有部分2264/40164，李雯雯應有部分566/40164，李曾不應有部分566/40164，楊雅庭應有部分566/40164，黃傳應有部分2234/40164保持共有。編號B1供通行部分，依黃碧霞應有部分9092/184561，黃貞郎應有部分4110/184561，楊　應有部分1554/184561，楊有勝應有部分1526/184561，楊欽賜應有部分2986/184561，廖木生應有部分3061/184561，廖順德應有部分1737/184561，洪慶煌應有部分32400/184561，洪惠玉、洪櫻玉及洪永加公同共有應有部分8754/184561，邱麗束應有部分19305/184561，陳文卿應有部分10885/184561，洪美蓮應有部分5041/184561，洪玉里應有部分10081/184561，楊月梅應有部分15824/184561，蘇泓嘉應有部分7256/184561，李雯雯應有部分5623/184561，李曾不應有部分5623/184561，楊雅庭應有部分5623/184561，黃傳應有部分14589/184561，洪美足應有部分5041/184561保持共有。兩造並應依如附表二所示互為補償或受償。

訴訟費用由兩造依如附表一所示負擔。

事實及理由

一、被告黃貞郎、黃傳、楊月梅、李曾不、洪惠玉、洪櫻玉、洪玉里、洪美足、洪美蓮、李雯雯、洪合、林月霞（洪進來之繼承人）、洪千雯（洪進來之繼承人）、洪靜瑛（洪進來之繼承人）、洪淑華（洪進來之繼承人）、洪陳淑貞（洪進來之繼承人）、洪士仁（洪進來之繼承人）、洪士立（洪進來之繼承人）、洪善美（洪進來之繼承人）、洪葉慈柔（洪進來之繼承人）、洪士豪（洪進來之繼承人）、洪嘉苓（洪進來之繼承人）、洪苡嫻（洪進來之繼承人）、洪伊筠（洪進來之繼承人）、洪清章（洪進來之繼承人）、王金釧（洪進來之繼承人）、王景祥（洪進來之繼承人）、王國良（洪進來之繼承人）、王淑慧（洪進來之繼承人）、洪碧梅（洪進來之繼承人）、柯逸真（洪進來之繼承人）、柯逸平（洪進來之繼承人）、柯海韻（洪進來之繼承人）、洪麗容（洪進來之繼承人）經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情事，應准原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告與被告共有彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地，或各略稱391、416-1、416地號土地），共有情形如附表一所示。其中共有人洪慶煌、邱麗束及陳文卿於其應有部分設定登記抵押權或最高限額抵押權予抵押權人彰化縣溪湖鎮農會、台中商業銀行股份有限公司。已經原告聲請本院告知訴訟，但未經前開抵押權人聲請參加訴訟，依民法第824條之1第2項：「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。」，若本件判決確定時，前開抵押權人之抵押權自移存於各該抵押人所分得之部分，於此敘明。

三、原告聲明請求與被告共有之系爭土地准予分割，並為合法分割併聲明其中已過世之洪進來之繼承人林月霞、洪千雯、洪

靜瑛、洪淑華、洪陳淑貞、洪士仁、洪士立、洪善美、洪葉慈柔、洪士豪、洪嘉苓、洪苡嫻、洪伊筠、洪清章、王金釧、王景祥、王國良、王淑慧、洪碧梅、柯逸真、柯逸平、柯海韻、洪麗容應就洪進來所遺416-1地號土地，應有部分5394分之600辦理繼承登記，係陳稱略以：系爭土地共有人間無法達成分割協議，土地亦無受限法令、契約不能分割之情，且原告認以如附圖甲案即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號109年4月6日溪測土字第489號之土地複丈成果圖所示分割並依卷附華聲不動產估價師事務所報告書鑑定之各共有人應受補金額配賦表補償或受補償為適當等語。

四、被告方面：曾到庭或具狀表示意見者略述如下：

（一）台灣糖業股份有限公司（下稱台糖公司）、黃傳、廖木生、楊　、王秀美、洪慶煌、楊欽賜、李曾不、洪惠玉、洪櫻玉、洪永加、洪玉里、洪美足、洪美蓮、楊雅庭、楊有勝、廖順德、李雯雯及黃貞郎均同意以如附圖甲案分割，並依卷附華聲不動產估價師事務所報告書鑑定補償或受補償，係認甲案分割方式兼顧共有人使用現況分割土地，避免破壞地上物，且地形較為方正，有利土地使用，私設道路寬8公尺，便於通行及同意此方案之共有人達三分之二以上等語。

（二）邱麗束、陳文卿及蘇泓嘉認以如附圖乙案即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號109年7月6日溪測土字第1006號之土地複丈成果圖（乙案修正）所示分割並願依卷附華聲不動產估價師事務所報告書鑑定之各共有人應受補金額配賦表補償或受補償為適當，陳稱略以，系爭土地其中416地號土地為溪湖都市計畫農業區土地，391、416-1地號土地為都市計畫範圍外特定農業區農牧用地，416與416-1地號土地近似長方形，391地號土地為不規則形，系爭土地西側臨大溪路一段815巷對外出入，路寬約6公尺，系爭土地南、北及東側未臨路，各共有人分得位置無法全臨上述對外出入之815巷，故各共有人分割後取得土地價格有優劣

之分，被告願依卷附鑑定報告乙案之補償方案補償共有人，以衡平共有人分得之土地價值。又依行政院農委會頒布之農路設計規範，農路分為四級，一級寬度6公尺，二級寬度5公尺，三級寬度4公尺，四級寬度2.5公尺以上未滿4公尺，故系爭土地如附圖乙案為供土地內通行必要留設為共有人共有之通路者，寬度均為2.5公尺以上6公尺以下，合於上開規範。且如附圖乙案分割後編號15、16寬度約6公尺，其餘土地寬度均大於6公尺，依曳引機之最小轉彎半徑為2.2或2.3公尺，故共有人分配之土地日後於農業機械耕種或搬運毫無問題。此外，如附圖甲、乙案之鑑定補償，依卷附鑑定報告書，甲案應付補償或受補償之金額達00000000元，乙案應付補償或受補償之金額僅0000000元，足見乙案各共有人好壞均分，價差不大，自屬最適當之分割方案。此外，系爭土地屬農業區土地，應不得建工廠使用，黃碧霞、洪慶煌、廖順德、廖木生等人未經全體共有人之同意，未取得分管契約。即私自占用土地興建工廠、鐵皮屋、游泳池等，屬違章建物。且黃碧霞、洪慶煌、王美秀占用之面積均超越彼等之應有部分而為使用，因此系爭土地分割不受使用現狀所拘束，否則無異形同鼓勵非法先占先贏。前述如甲案分割之鑑定補償金額，亦顯獨厚黃碧霞、黃貞郎、洪慶煌、廖順德、邱麗束等部分共有人，甲案價差大，不利於其餘共有人等語。

（三）楊月梅同意391與416-1地號土地合併分割，陳稱其亦願取得416地號土地，但未提出主張之分割方案完成製圖。

五、得心證理由：

1、原告主張與被告共有系爭土地，應有部分如附表一所示，且系爭土地依法可予分割等情，被告並不爭執，亦有相符之土地登記謄本、地籍圖謄本等在卷可稽。本院亦會同地政事務所派員勘測在案，各製有勘驗筆錄、土地複丈成果圖附卷可佐，自可信為真正。從而，系爭土地自應准予分割。又分割土地屬處分不動產行為，依民法第759條「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。」，為達本件分割系爭土地之合法及訴訟經濟，原告聲明請求被告林月霞、洪千雯、洪靜瑛、洪淑華、洪陳淑貞、洪士仁、洪士立、洪善美、洪葉慈柔、洪士豪、洪嘉苓、洪苡嫻、洪伊筠、洪清章、王金釧、王景祥、王國良、王淑慧、洪碧梅、柯逸真、柯逸平、柯海韻、洪麗容應就被繼承人洪進來所遺系爭土地其中416-1地號土地，應有部分5394分之600辦理繼承登記，合先准許。

2、原告主張以如附圖甲案分割系爭土地為適當，被告否認，陳稱應以如附圖乙案分割為宜。本院依系爭土地由東向西為416連接416-1連接391地號土地，而416地號土地約呈北窄南寬之梯形，416-1地號土地呈細直條形，391地號土地約呈粗肥之倒Ｌ形，系爭土地只416地號土地西側臨對外之道路大溪路一段815巷，共有人對於系爭土地之現狀使用情形略如附圖使用現況圖即彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號108年9月23日溪測土字第1354號土地複丈成果圖所示（其中標示使用人黃欽賜係楊欽賜之誤植，標示坐落地號319部分係391之誤植，均予更正）。土地上建物均屬未辦保存登記之建物等情，有前述卷附本院勘驗筆錄及地政事務所所製之附圖使用現況圖可參。比較附圖甲、乙案，對於土地內通路規畫於土地北方自西向東橫貫臨西側大溪路一段815巷之位置約略相同，只異於道路寬度甲案為8公尺，乙案為6公尺，又兩方案對於洪進來之繼承人與洪合不分配土地亦屬相同，只甲案亦對台糖公司不分配土地有異。而兩案更大差異實屬416地號土地之分割配置，除通路外，甲案分割配由黃碧霞、黃貞郎、廖木生、楊　、洪慶煌、楊欽賜、楊有勝、廖順德8人取得；乙案分割配由黃碧霞、邱麗束、黃貞郎、廖木生、楊　、洪慶煌、楊欽賜、楊有勝、陳文卿、蘇泓嘉、廖順德11人取得，即乙案增多了邱麗束、陳文卿及蘇泓嘉分配取得416地號土地。揆諸416地號土地共有人除前述所列如附圖乙案

分割後配取土地之11人外，另有黃傳，楊月梅、李曾不、洪惠玉、洪永加、洪櫻玉、楊雅庭、李雯雯、洪合與台糖公司等，其中除洪合於兩方案均未予分配取得土地，台糖公司亦已具狀表示同意如甲案分割，不取得土地外，餘均分配取得於391地號之土地，即須由土地內規劃之通路通行至大溪路一段815巷，故此部分分割後只取得391地號土地者對於通路之意見，自較併可取得416地號土地者之意見宜加尊重。從而，甲案之8公尺寬通路雖較乙案已屬現行法規第一級之6公尺寬農地通路為寬，似有過度之嫌，但因除楊月梅外，其餘兩方案均只分配取得391地號土地之共有人均已明確表示同意採甲案分割，本院允認於比較兩案之優劣時，並無足認此屬乙案優於甲案之點。又秉農地以不細分為原則，併略觀分割後各共有人取得土地之形狀，容應以甲案分割筆數較少且形狀較為方正（乙案狹長形者較多）容屬較優。雖邱麗束、陳文卿及蘇泓嘉指陳，乙案鑑定各共有人補償、受償之金額較甲案為少，足見乙案各共有人好壞均分，價差不大，為適合之分割方案等語。惟價值補償部分究屬分割後之衡平事項，土地分割尚以因應分割時現狀及共有人之意見為重，故本院未足倒果為因，允宜尊重台糖公司之不分配土地，與同意甲案者係逾共有人三分之二之多數，允論以如甲案分割較能體現整體利益之均衡，允認以如甲案分割較以如乙案分割為適當，爰判准系爭土地應以如附圖甲案方式分割。

3、系爭土地以如附圖甲案分割，就兩造共有人間取得之土地面積較原應有部分換算之面積有所增減及取得位置稍有優劣之價值差別部分，揆諸民法第824條第3項「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。」，自應予以金錢補償，此經華聲不動產估價師事務所鑑定後送有報告書附卷，兩造並無意見，允認可採，爰據之判命兩造共有人間之受償、補償應如附表二所示。

六、本件為判決之事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法核不

影響判決結果，爰不贅論。

結論：原告之訴有理由，併依民事訴訟法第385條第1項前段、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　110　　年　　1　　月　　19　日

民事第三庭　　法　官　洪榮謙

附表一：應有部分及訴訟費用負擔比例。

彰化縣○○鎮○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地					
編號	共有人姓名	應有部分比例			訴訟費用負擔比例
		391地號 面積34626 平方公尺 公告土地現值 每平方公尺 新臺幣1500元	416地號 面積14478 平方公尺 公告土地現值 每平方公尺 新臺幣1800元	416-1地號 面積630 平方公尺 公告土地現值 每平方公尺 新臺幣1500元	
1	臺灣糖業股份有限公司	2600/53940	260/5394	260/5394	5%
2	黃貞郎	2035/53940	2035/53940	2035/53940	4%
3	黃傳	3000/53940	3000/53940	3000/53940	6%
4	廖木生	2272/53940	2272/53940	2272/53940	4%
5	楊	794/53940	794/53940	794/53940	2%
6	洪慶煌	12240/53940	17960/53940	11960/53940	25%
7	邱麗束	300/5394	300/5394	300/5394	6%

（續上頁）

8	楊月梅	300/5394	300/5394	300/5394	6%
9	王秀美	17200/215760	無	無	5%
10	陳文卿	120/5394	456/5394	456/5394	4%
11	楊欽賜	1586/53940	1586/53940	1586/53940	3%
12	李曾不	400/16182	228/16182	228/16182	2%
13	楊有勝	793/53940	793/53940	793/53940	1%
14	洪惠玉	180/5394	公同共有 180/5394	180/5394	連帶負擔 3%
15	洪櫻玉				
16	洪永加				
17	黃碧霞	338/5394	338/5394	338/5394	6%
18	洪玉里	3000/53940	無	無	3%
19	洪美足	1500/53940	無	無	2%
20	洪美蓮	1500/53940	無	無	2%
21	楊雅庭	400/16182	228/16182	228/16182	2%
22	蘇泓嘉	80/5394	304/5394	304/5394	3%
23	廖順德	114/5394	114/5394	114/5394	2%

（續上頁）

24	李雯雯	400/5394	228/16182	228/16182	2%
25	洪合	無	70/5394	70/5394	1%
26	洪進來之繼承人	無	無	公同共有600/5394	連帶負擔1%

附表二：補償表：單位新臺幣元

附圖甲、乙案及現況圖

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　20　　日

書記官　施秀青