

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第845號

原告 陳珊瑩
訴訟代理人 林世祿 律師
複代理人 江欣鞠
被告 弘岡土木建築工程有限公司（即被告賴清進之承當
法定代理人 賴雅玲
訴訟代理人 賴錦福
被告 鄭丹華
賴意君

上一被告之

監護人 李姿慧
兼訴訟代理人 賴清鑫
被告 賴盛德
兼受告知人 賴永結
被告 賴永隆
賴泓閔
莊貴花
賴育秋（即失蹤人賴永義共同財產管理人）
賴慶桢（即失蹤人賴永義共同財產管理人）

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年2月26日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段○○號、面積1,349.33平方公
尺土地分割如附圖（即彰化縣彰化地政事務所110年1月8日收件
，員土測字2700號土地複丈成果圖）所示，即編號A部分、面積
194.56平方公尺，分歸被告賴清鑫取得；編號B部分、面積194.
56平方公尺，分歸被告賴意君取得；編號C部分、面積194.56平
方公尺，分歸被告弘岡土木建築工程有限公司（即賴清進之承當
訴訟人）取得；編號E部分、面積194.56平方公尺，分歸原告陳
珊瑩取得；編號F部分、面積97.28平方公尺，分歸被告莊貴花取
得；編號G部分、面積172.95平方公尺，分歸被告賴永結、賴泓

01 閔、賴盛德、賴永隆共同取得，並按應有部分比例繼續保持共有
02 ；編號H部分、面積21.62平方公尺，分歸被告賴永義取得；編號
03 I部分、面積97.28平方公尺，分歸被告鄭丹華取得；編號D部分
04 、面積181.96平方公尺，分歸兩造共同取得，按原應有部分比例
05 繼續保持共有，供做道路通行。

06 訴訟費用由兩造依附表一應有部分比例欄所示之比例負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序事項

09 一、按監護人於監護權限內，為受監護人之法定代理人；此於成
10 年人之監護亦準用之，民法第1098條、第1113條分別定有明
11 文。本件被告賴意君於民國（下同）109年4月7日經法院裁
12 定宣告為受監護宣告之人（見本院卷一第123頁至127頁），
13 並選定訴外人李姿慧為監護人，故本件應以李姿慧為被告賴
14 意君之法定代理人，合先敘明。

15 二、按所謂失蹤係指失蹤人離去其最後住所或居所，而陷於生死
16 不明之狀態而言。對失蹤人提起財產權上之訴訟，應由失蹤
17 人之財產管理人代為訴訟行為（司法院院解字第3445號解釋
18 、民法第10條及家事事件法第143條參照），不得逕以失蹤
19 人為被告並對之為公示送達進行訴訟程序（最高法院85年度
20 台抗字第328號裁定意旨參照）。查賴永義於86年5月30日離
21 婚，父母均已死亡，現有生存子女賴慶桢、賴育秋，於107
22 年1月16日失蹤，迄今仍未尋獲，生死不明之事實，有原告
23 提出之賴永義親屬表、賴永義及其親屬之戶籍資料及被告賴
24 永結提出之受（處）理失蹤人口案件登記表在卷可稽，並經
25 原告向本院家事庭聲請選任失蹤人財產管理人（見本院卷一
26 第319頁、第339頁，本院卷二第61頁至第73頁），且依家事
27 事件法第143條第1項第3款規定，失蹤人賴永義之子女賴慶
28 桢、賴育秋為其法定順序之共同財產管理人（按賴永義之父
29 母已亡，配偶業已離異，另成年子中之長女亦於109年2月14
30 日死亡，是所存之已成年子女，僅剩賴慶桢、賴育秋二）。
31 則原告以賴永義之共同財產管理人賴慶桢、賴育秋為被告，

01 提起本件分割共有物訴訟，請求裁判分割其與賴永義共有坐
02 落彰化縣○○鄉○○段○○號土地（下稱系爭土地），於法
03 即無不合。

04 三、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
05 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
06 之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段
07 有明文規定。經查，於訴訟繫屬中原列被告賴清進於109年
08 12月30日將系爭土地所有權應有部分12分之2以買賣為原因
09 而辦理移轉登記由弘岡土木工程有限公司（下稱弘岡公
10 司）取得，此有系爭土地登記謄本可憑（見本院卷二第81頁
11 ），被告莊貴花（即弘岡公司代表人賴雅玲之母）業於110
12 年2月1日之以民事聲明承當訴訟暨陳報方案狀聲明由弘岡公
13 司承當訴訟（見本院卷二第75頁），並經原告同意，經核於
14 法無不合，自應准許由被告弘岡公司承當訴訟，被告賴清進
15 則脫離本件訴訟。

16 四、被告鄭丹華、賴永隆、賴泓閔、賴育秋（即失蹤人賴永義共
17 同財產管理人）、賴慶桢（即失蹤人賴永義共同財產管理人）
18 ，經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法
19 第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為
20 判決。

21 貳、原告主張：

22 一、坐落彰化縣○○鄉○○段○○號（下稱系爭土地）為兩造所
23 共有，且為「農業區土地」，因兩造無法協議且無不能分割
24 之原因，爰依民法第823條、第824條、農業發展條例第16條
25 第1項第3款、第4款，請求法院依附圖甲方案分割系爭土地
26 等語。

27 二、系爭土地北側鄰接之同段2地號土地非道路用地，依被告賴
28 清鑫提出之附圖（即彰化縣彰化地政事務所110年1月8日收
29 件，員土測字2700號土地複丈成果圖）所示方案並不妥適。
30 ，伊同意被告莊貴花所提之分割方案即附圖一，另分割土地
31 有價差，故應行鑑價程序。

01 三、並聲明：(一)兩造共有彰化縣○○鄉○○段○○號農業區土地
02 准予分割如附圖一所示(二)訴訟費用由兩造依原應有部分比例
03 負擔。

04 參、被告答辯：

05 一、被告賴清鑫答辯：

06 (一)伊於系爭土地上有房屋，反對原告提出之分割方案，且不同
07 意鑑價，伊所提之分割方案即附圖（即彰化縣彰化地政事務
08 所110年1月8日收件，員土測字2700號土地複丈成果圖）所
09 示分割方法，對共有人均有利，且保存大數共有人現所居住
10 之房屋，是該最宜用以分割系爭土地。

11 (二)並聲明：同意分割系爭土地，分割方法如附圖所示（按被告
12 原聲明原告之訴駁回，後於109年10月23日言詞辯論期日時
13 提出附圖乙分割方案，見本院卷一第321頁）。

14 二、被告弘岡公司答辯：

15 (一)於110年2月1日提出附圖一之分割方案，對原告鑑價聲請無
16 意見。

17 (二)並聲明：同意分割系爭土地

18 三、被告賴意君監護人李姿慧答辯：

19 (一)系爭土地上伊沒有房子，反對原告提出之附圖甲分割方案，
20 且不同意鑑價。伊同意以附圖所示之方案用以分割系爭土地
21 。

22 (二)並聲明：同意分割系爭土地。

23 四、被告賴盛德答辯：

24 (一)伊於系爭土地上並沒有房子。但原告提出之分割方案致其分
25 得之土地過於狹長，不利日後利用，故反對之。願於分割後
26 維持共有，且不同意鑑價。伊同意以附圖所示之方案用以分
27 割系爭土地

28 (二)並聲明：同意分割系爭土地。

29 五、被告兼受告知人賴永結：

30 (一)其於系爭土地上亦未有建物。原告提出之分割方案若改成南
31 北向，共有人負擔之道路面積可減少，故反對原告提出之附

01 圖甲分割方案。只要把賴永義分出來，其他人願意維持共有
02 。不同意鑑價。伊同意以附圖所示之方案用以分割系爭土地
03 (二)並聲明：同意分割系爭土地。

04 六、被告莊貴花：

05 (一)系爭土地上我沒有房子，反對原告提出分割方案，且不同意
06 鑑價。伊同意以附圖所示之方案用以分割系爭土地

07 (二)並聲明：同意分割系爭土地。

08 七、被告鄭丹華、賴永隆、賴泓閔、賴育秋(即失蹤人賴永義共
09 同財產管理人)、賴慶桢(即失蹤人賴永義共同財產管理人)
10 未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何書狀，作何有利於自
11 己之聲明或陳述。

12 肆、得心證之理由：

13 一、原告主張兩造共有系爭土地，應有部分如附表一應有部分比
14 例欄之事實，有系爭土地登記第三類謄本在卷可證(本院卷
15 一第15頁至第21頁)，且為兩造所不爭執，是此部分之事實
16 ，堪以認定。

17 二、按我國有鑒於加入WTO後，糧食生產用地面積可適度縮小
18 ，且多年來政府已不再辦理地目等則調整工作，為因應農業
19 轉型升級及發展趨勢，因於民國九十二年二月七日修正農業
20 發展條例，將耕地之定義加以修正。所謂耕地僅限於依區域
21 計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森
22 林區之農牧用地。至於依都市計畫法劃定為農業區、保護區
23 之田、旱地目土地及非都市土地暫未依法編定之田、旱地目
24 土地與國家公園區內之田、旱地目土地，則列為耕地以外之
25 農業用地，不受耕地不得細分之限制，此觀該法第三條第十
26 一款及第十六條之立法理由即明(見最高法院95年度台上字
27 第345號民事裁判)，本件兩造所共有坐落於彰化縣○○鄉
28 ○○段○○號土地，經彰化縣大村鄉公所於109年6月24日發
29 布依都市計畫案名即大村都市計畫，劃定為農業區，有彰化
30 縣大村鄉都市計畫土地使用分區〈或公共設施用地〉證明書
31 影本1紙在卷可證(見卷第25頁)，是依上開說明，該土地

即非屬農業發展條例第3條第11款所定耕地之範圍，其分割及方法自不受農業發展條例第16條規定之限制，合先敘明。

三次按共有物之分割，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，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4項分別有明定。又按裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況，並顧及分割後全體之通路及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權為公平合理之分配，不受任何共有人主張之拘束（見最高法院70年度台上字第3468號、93年度台上字第1797號民事裁判可資參照）。經查：①系爭土地為兩造所（分別）共有，應有部分之比例如附表一權利範圍欄所示，兩造無不分割協議，此外亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法無法達成協議之事實，業據原告及被告所不爭執，是原告依首揭規定請求裁判分割系爭土地，尚無不合。②系爭土地形狀為略呈東西長、南北窄之不規則多邊形，其南側鄰接同段5地號土地，北側有部分土地接同田洋巷，西側鄰接同段14地號土地，約東南側鄰接約六米寬之大仁路二段，係系爭土地出入之主要道路。系爭土地東側坐落由西北向東南斜置之三合院建物，編號A建物即三合院右側建物坐落系爭土地東北側，現由訴外人賴劉華首使用中；編號B建物即該三合院公廳鄰接編號A建物，現由被告等共同使用中；編號C建物鄰接編號B建物，現由被告賴清鑫使用中；該三合院右側編號D為雨遮，現由被告賴清鑫、賴清進共同使用中；編號E建物即三合院左側建物鄰接編號D雨遮，現由賴清進使用中等情，業據本院會同兩造與彰化縣員林地政事務所人員履勘現場屬實，並有勘驗筆錄及彰

01 化縣員林地政事務所所製（收件日期、文號為109年7月23日
02 員土測字第1402號，見本院卷一第263頁）土地複丈成果圖
03 在卷可佐。③被告賴清鑫於本院現場履勘後之109年10月23
04 日言詞提出附圖所示之分割方案，該分割方案並經被告賴意
05 君、賴清進、賴盛德、賴永結到庭表示同意（見本院卷一第
06 321頁），則多數被告均同意採用彰化縣員林地政事務110年
07 1月8日員土測字2700號土地複丈成果圖（即附圖）所示方案
08 作為系爭土地之分割方法，多數共有人之意願，應予考量。
09 ④被告弘岡公司雖與被告莊貴花提出附圖一分割方案，惟被
10 告莊貴花於本院110年2月26日言詞辯論期日改採附圖所示之
11 分割方案，是被告弘岡公司雖與被告莊貴花提出附圖一分割
12 方案，但該方案與原告原先之所方案相去無幾，且該案亦未
13 經多數他共有人同意，故未送請地政機關繪製複丈成果圖，
14 是不考慮不予採用。⑤考量興建房屋等費用不貲，除非必要
15 ，否則儘不損及建物，而被告賴清鑫所提之附圖乙分割方案
16 僅損及被告賴清鑫使用中之建物C，惟原告所提出之分割方
17 案卻會使坐落系爭土地之三合院左側建物幾近全數拆除，就
18 建物保存之完整性有較大之傷害，故非有利共有之人之分割方
19 案，該案僅有利含原告在內之少數共有人而已，其偏頗之私
20 心，不言至明⑥是以，本院審酌系爭土地使用於分割後，各
21 分歸部分有無適宜之通路、土地坐落建物之保存等經濟效用
22 、各共有之人之利益與實質上之公平，認系爭土地採原物分割
23 ，並採附圖（即彰化縣彰化地政事務所110年1月8日員土測
24 字第2700號土地複丈成果圖）所示，即：編號A部分、面積
25 194.56平方公尺，分歸被告賴清鑫取得；編號B部分、面積
26 194,56平方公尺分歸被告賴意君取得；編號C部分、面積194
27 .56平方公尺，分歸被告弘岡公司即訴外人賴清進之訴訟承
28 當訴訟人取得；編號E部分、面積194.56平方公尺，分歸原
29 告陳珊瑩取得；編號F部分、面積97.28平方公尺，分歸被告
30 莊貴花取得；編號G部分、面積172.95平方公尺，分歸被告
31 賴永結、賴泓閔、賴盛德、賴永隆共同取得，並按應有部分

比例繼續保持共有；編號H部分、面積21.62平方公尺，分歸被告賴永義取得；編號I部分、面積97.28平方公尺，分歸被告鄭丹華取得；編號D部分、面積181.96平方公尺，分歸兩造共同取得，按原應有部分比例繼續保持共有，供做道路通行。屬適當而可採，爰判決如主文第一項所示。

四再按以原物為分配時，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。民法第824條第3項定有明文。法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之（最高法院57年台上字第2117號、63年台上字第2680號判例參照）。共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判例參照）。本件原告陳瑩主張不論依原告提出之分割方案或被告賴清鑫提出之附圖所示之分割方案，因系爭土地對外連接之道路（即同段2地號土地）並非道路用地，致各共有人分得之土地應價值不同，應鑑價後以金錢找補等語，被告賴清鑫、賴意君、賴盛德、賴永結、莊貴花均於本院言詞辯論期日表明不同意原告鑑價之請求（見本院卷二第133頁），而其餘被告經通知未於最後言詞辯論期日到庭，亦未委任訴訟代理人到院爭執，可見其餘被告就無須找補乙節亦不反對。本院觀附圖分割方案原告所分得之土地鄰接兩造共有之6米寬道路，就原告分得之土地尚不致因未經鑑價有所損失，此外同段2地號土地業經大村都市計畫指定之公共設施保留地之道路用地，各共有

01 人分得之土地均得鄰接對外道路，無明顯價值差異，是本院
02 認系爭土地採附圖所示之方案分割，即無須鑑價補償，併予
03 說明。

04 五、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
05 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
06 質人所分得之部分：（一）權利人同意分割。（二）權利人已參
07 加共有物分割訴訟。（三）權利人經共有人告知訴訟而未參加
08 ，民法第824條之1第2項定有明文。又訴訟之結果，於第三
09 人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論
10 終結前相當時期，將訴訟事件及進程程度以書面通知該第三
11 人，民事訴訟法第67條之1第1項亦有明文規定。查本件訴外
12 人游賴秀玉原為系爭土地之共有人之一，應有部分54分之1
13 ，並於99年3月10日將其應有部分設定抵押權予被告賴永結
14 後，再於100年9月22日以贈與為原因將其應有部分移轉登記
15 予被告賴泓閔，此有原告提出之地籍異動索引可憑（見本院
16 卷一第247頁至第257頁），前開抵押權人等業經本院告知訴
17 訟，系爭抵押權依法即移存於抵押人賴泓閔所分得部分。

18 六、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造
19 本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實
20 因訴訟性質所不得不然。且定共有物分割之方法，可由法院
21 自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，既
22 如前述，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告主
23 張之分割方法為分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割
24 共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅
25 係供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝
26 負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認係屬防
27 禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按
28 其應有部分之比例負擔較為合理，併予說明。

29 伍、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法、陳述及訴訟資
30 料，經本院審酌後，認均與判決結果不生影響，爰不逐一論
31 列，附此敘明。

陸、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條
第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 12 日
民 事 第 四 庭 法 官 洪 志 賢

附表一：

編號	共 有 人	應有部分比例
1	賴清鑫	2/12
2	弘岡公司即賴清進 之擔當訴訟人	2/12
3	鄭丹華	1/12
4	賴意君	1/6
5	賴盛德	8/162
6	賴永義	1/54
7	賴永結	1/54
8	賴永隆	8/162
9	賴泓閔	5/162
10	陳珊瑩	3/18

(續 上 頁)

11	莊 貴 花	1/12
----	-------	------

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 3 月 12 日

書 記 官 林 嘉 賢