臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第406號

原　　告　陳進發

訴訟代理人　陳建良律師

被　　告　周宜和

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國111年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號、面積707平方公尺土地，分割如附圖即彰化縣和美地政事務所110年10月28日和土測字第1502號土地複丈成果圖所示，編號A部分面積353.5平方公尺分歸被告周宜和取得；編號B部分面積353.5平方公尺分歸原告陳進發取得。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

一、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○鎮○○段0000號土地（特定農業區農牧用地、面積707平方公尺，下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分均為1/2，系爭土地雖為農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款規定之耕地，然兩造於民國89年1月28日前即共有系爭土地，符合同條例第16條第1項第4款之例外規定，仍得分割系爭土地，系爭土地並無因物之使用目的致不能分割之情形，亦無定有不分割之契約，且法律無禁止分割之規定，原告商請被告協議分割，惟無法達成協議。

㈡系爭土地僅西北側臨6米寬之和美鎮和頭路，系爭土地之東北端有被告所有門牌號碼和頭路332號磚造鐵皮屋頂一層樓建物；西南端為原告所有門牌號碼和頭路326號鐵架烤漆浪板披覆一層建物，由兩造各自占有使用，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第1款之規定訴請分割，並依兩造之應有部分、共有人使用現況，分割如彰化縣和美地政事務所110年10月28日和土測字第1502號複丈成果圖所示（見卷第184

頁，下稱系爭附圖、原告方案）。

二、被告則以：系爭土地是祖先留下來的，以前就是這樣，伊希望維持原狀，能不分割就不要割，但對原告提出的分割方案沒有意見等語。

三、本院之判斷：

㈠系爭土地是否因法令限制不得分割：

1.查系爭土地為特定農業區之農牧用地，屬農發條例第3條第11款規定之耕地，有系爭土地謄本在卷為憑（見本院卷第19頁）。又被告於74年間，以系爭土地應有部分1/6之面積及其他耕地為建築基地，申請興建樓地板面積94.05平方公尺之農舍1棟，經彰化縣和美鎮公所核發（75）和鎮建字第5844號使用執照；原告再於83年間，以系爭土地應有部分1/2之面積及其他耕地為建築基地，申請除上開已興建部分外，在系爭土地再興建樓地板面積為27.78平方公尺之農舍1棟，經與被告已有之建物面積合併計算建蔽率後，經彰化縣和美鎮公所核發（83）和鎮建字第14248號使用執照等節，有彰化縣和美鎮公所110年6月11日和鎮建字第1100011801號函及檢附之使用執照申請書、竣工圖說影本在卷為憑（見卷第79至93頁）。再系爭土地上確有兩造分別所有之農舍各1棟，被告之農舍為磚造鐵皮屋頂之一層樓建物、原告之農舍為鐵架烤漆浪板之一層建物等情，復經本院會同兩造及彰化縣和美地政事務所測量人員至現場勘驗明確，有勘驗筆錄、現場照片、系爭附圖在卷為憑（見卷第150至184頁），堪信為真。是系爭土地經兩造各以1/6、1/2之應有部分面積申請興建農舍，並非整筆土地均為農舍之建築基地，應屬明確。

2.按農發條例第16條關於耕地之分割，僅限制分割後之面積及宗數，別無其他限制分割之規範。雖依農業用地興建農舍辦法（下稱興建農舍辦法）第1項規定，該辦法係依農發條例第18條第5項規定授權所訂定，惟農發條例第18條第5項規定：「前四項興建農舍之農民資格、最高樓地板面積、農舍建蔽率、容積率、最大基層建築面積與高度、許可條件、申

請程序、興建方式、許可之撤銷或廢止及其他應遵行事項之辦法，由內政部會同中央主管機關定之。」，足見其授權訂定之內容，僅限於農舍興建之資格、程序及要件，不及於已興建農舍之農業用地分割之限制，且農發條例亦無已興建農舍之農業用地，須提出未經套繪管制或解除套繪管制之證明，始得辦理分割或相類似意旨之明文，參以農發條例第18條第4項規定：「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」，可知興建農舍辦法第12條第2項至第4項有關套繪及解除套繪管制之規定，乃在落實已申請興建農舍之農業用地不得重複申請之目的，非在限制已興建農舍之農業用地之分割。查兩造申請在系爭土地興建農舍之面積本非整筆土地已如前述，尚有1/3之應有部分未經兩造申請為農舍建築基地，建築主管機關自應於兩造申請興建時，就已申請及未申請之土地面積分別標示，未受套繪管制之部分本不受分割之限制；又興建農舍辦法之規範目的，應可藉由分割前已申請興建農舍之農業用地於分割後仍不得重複申請之方式，管制農舍與其坐落農地面積、比例符合法令，使已興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整性，而無須以限制分割之方式為之。復經本院函詢彰化縣和美地政事務所系爭土地有無不得分割之限制，該所據覆略以：系爭土地所有權人2人均為農發條例89年修正前持有，符合該條例16條第1項第4款之分割規定，最多可分為2筆土地，又系爭土地上之農舍為農發條例89年修正施行前已興建完成且農舍與農地分屬不同人，由內政部104年6月23日台內地字第10404176173號函依據行政院農業委員會104年5月13日農水保字第1030244431號函解釋，得不受農發條例第18條第4項規定農舍與其坐落用地併同移轉而產生分割之限制，惟分割後二筆土地仍須套繪管制等節，有110年10月14日和地二字第1100005244號函為憑（見本院卷第146頁），亦同此認定，是系爭土地依農發條例第16條第1項第4款之規定，應可分割為兩筆單獨所有之土地，應屬明確。

㈡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。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者，法院得因任何共有人之請求，以原物分配於各共有人。民法第824條第1項、第2項第1款定有明文。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，固應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用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，但並不受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台上字第1797號判決要旨參照）。是以，共有物分割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。經查：

1.系爭土地為東北至西南走向之長方形土地，地勢平坦、地形方正，南側及西側為農地重劃後之農水路設施，北側臨和頭路，東側臨私人土地；系爭土地東北側為被告所有之水泥建物1棟，建物內為倉庫使用，放置農具、稻穀等，土地西南側為原告所有之鐵皮建物1棟，建物內為倉庫，其餘空地種植農作物或養雞使用等情，經本院會同兩造及彰化縣和美地政事務所測量人員至現場勘驗明確，有勘驗筆錄、現場照片、系爭附圖在卷為憑（見卷第150至184頁），堪信為真。

2.原告提出之分割方案（見卷第194頁），係以西北至東南走向之分割線平行地籍線，依兩造之應有部分比例及目前使用現況，分割為東北端編號A、面積353.5平方公尺、歸屬為被告單獨所有；西南端編號B、面積353.5平方公尺、歸屬原告單獨所有。本院審酌分割後兩筆土地西側均臨和頭路、南側均臨現有之農水路，並無分割為袋地或破壞已完成規劃之農水路系統之情形，且符合土地使用現況，尚無損於經濟價值；且經界線相互垂直，劃分俐落清楚；各坵塊均有相當規模之面積，並未形成畸零地，符合公平及經濟效益，亦無獨

厚一人而有損經濟效用之情形；兼衡共有物之性質、共有人之意願、利害關係等各項因素，認依原告方案即附圖所示方案分割系爭土地，尚屬公允、適當而可採。

四、綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無不能分割之約定，然未能達成分割協議，則原告訴請裁判分割，核無不合，應予准許。經本院綜觀各共有人之應有部分、使用現況、各共有人對於系爭土地之生活、情感依附關係、土地應永續經營之原則，並審酌系爭土地之地形、使用地類別及使用分區、道路聯絡情形、分割前後之土地格局方整性、各共有人間利益平衡，及共有物之經濟效用得於分割後達效益最大化等節，認系爭土地按如附圖所示方法分割，較為公平合理，爰依此定系爭土地之分割方法，俾利兩造。

五、末按分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴訟性質所不得不然；且定共有物分割之方法，可由法院自由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本件縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案分割，然因分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅供法院之參考，其分割方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其認為適當之分割方法，應認屬防禦其權利所必要，故本件訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分之比例負擔較為合理，爰就訴訟費用負擔判決如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

七、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、第80條之1、第85條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　24　　日

民事第二庭　　法　官　王姿婷

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　　111　　年　　1　　月　　24　　日

書記官　吳曉玟