

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1112號

原告 洪淑惠

訴訟代理人 楊振芳律師

被告 陳清淮

陳誌錕

上二人共同

訴訟代理人 鍾傑名律師

被告 陳楊玉燕

受告知人 彰化縣溪湖鎮農會

法定代理人 陳金源

受告知人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 王貴鋒

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積3,161平方公尺，同段886-1地號、面積89平方公尺等二筆土地，准予合併分割。分割方法如附圖四所示，即：(1)編號甲、面積590.8平方公尺土地，由被告陳誌錕取得；(2)編號乙、面積589.49平方公尺土地，由被告陳清淮取得；(3)編號丙、903.05平方公尺土地，由原告取得；(4)編號丁、面積1166.66平方公尺土地，由被告陳楊玉燕取得。

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積40平方公尺土地，准予分割。分割方法如附圖四所示，即：(1)編號A、面積4.6

01 9平方公尺土地，由被告陳誌錕取得；(2)編號B、面積6平方公尺
02 土地，由被告陳清淮取得；(3)編號C、面積4.99平方公尺土地，
03 由原告取得；(4)編號D、面積24.32平方公尺土地，由被告陳楊玉
04 燕取得。

05 訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。

06 事實及理由

07 一、被告陳楊玉燕未於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟
08 法第386條各款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論
09 而為判決。

10 二、原告起訴主張：

11 (一)坐落彰化縣○○鎮○○段000地號、面積3,161平方公尺，
12 同段866地號、面積40平方公尺，同段886-1地號、面積89
13 平方公尺等三筆土地（下合稱稱系爭三筆土地，分稱系爭
14 地號土地），為兩造所共有，應有部分比例如附表所示，
15 系爭三筆土地無不能分割之事由，亦未定有不能分割之期
16 限，惟不能為分割之協議，未盡地利，爰依民法第823
17 條、第824條之規定，請求分割系爭三筆土地。並聲明系
18 爭三筆土地按附圖二所示之方案分割。

19 (二)不爭執被告陳清淮、陳誌錕提出之房份鬮書之真正，但該
20 房份鬮書因農業發展條例第16條民國（下同）92年2月7日
21 修正公布，已可依該房份鬮書之內容辦理土地協議分割登
22 記，時效即開始起算，至107年2月7日時效已經完成，依
23 最高法院81年度台上字第2688號判決意旨，原告仍可以提
24 出分割之請求；觀卷附之房份鬮書載明，「鬮分契約書
25 立鬮分約書人 陳佳福稱甲方、陳佳標稱乙方、陳佳堆稱
26 丙方等竊維九世同居，古稱美德、兄弟析爨、原不相宜、
27 今因家口繁多、事務紛紜、支持維艱、總理不易、兄弟相
28 商，業已議妥，爰請親族將祖遺家產及父親創造業產、品
29 搭均分，拈鬮為定，毫無私曲，日後依照分書、永遠管
30 業，如敢違議引起爭端、即鳴親族、共同攻訐、恐後無
31 憑、特立此書、各執乙份存照。」，另被告陳清淮、陳誌

01 錕113年3月29日民事答辯狀亦載，「一、緣被告陳誌錕及
02 陳清淮之父親陳家福、被告陳楊玉燕之配偶陳佳標及原告
03 之配偶陳佳堆，前於渠等父親陳驚及其他親屬見證下，就
04 共有之重測前溪湖鎮四塊厝段巫厝小段393之1地號及同段
05 393之2地號土地（重測後為頂庄段885地號）簽立鬮分契
06 約書（被證1，即分割協議），其中陳佳福分得編號甲部
07 分、陳佳標分得編號乙部分、陳佳堆分得編號丙部分，其
08 中溪湖鎮四塊厝段巫厝小段393之1地號土地已依分割協議
09 完成登記，即被告陳誌錕及陳清淮取得頂庄段871-2地號
10 土地、被告陳楊玉燕取得頂庄段871-1地號土地。然就重
11 測前溪湖鎮四塊厝段巫厝小段393之2地號土地則尚未辦理
12 移轉登記。是兩造長久以來均承認鬮分契約書內容，並因
13 此分管系爭885地號土地，現原告欲主張分割系爭885地號
14 土地，應提起履行分割協議，原告逕訴請裁判分割系爭88
15 5地號土地，實屬無據，應予駁回。」即明被告陳清淮、
16 陳誌錕辯稱本件房份鬮書之請求權時效因尚未選擇而未能
17 確定，故請求權時效上不得進行等抗辯，實無理由。

18 （三）因系爭885、886-1地號二筆土地繫屬高速公路特定區員林
19 交流道附近區域計畫之農業區，系爭886地號土地則為特
20 定農業區，依法不能合併分割，爰提出附圖二所示之分割
21 方案，此方案各共有人均可藉由所分得之土地，通行至同
22 段874地號之彰化縣溪湖鎮銀錠路232巷道路，且將各共有
23 人地上物所在土地分予該地上物所有人，分割後仍得繼續
24 使用，否則即需拆除或移除。

25 （四）被告陳清淮、陳誌錕所提附圖三之方案，亦沒有照鬮分契
26 約書分割，分割筆數也違反農業發展條例之規定，且將被
27 告陳清淮、陳誌錕分於臨路部分，原告及被告陳楊玉燕要
28 另外開路，才能通至212巷，價值顯有差異；被告陳清
29 淮、陳誌錕附圖四之方案主張要與系爭三筆土地北側之同
30 段871之2地號土地合併利用，但同段871之2地號土地與系
31 爭三筆土地中間還隔著同段874地號土地之道路，無法合

01 併利用，況依地籍圖所示同段871之2地號土地與系爭三筆
02 土地東邊地籍線是對齊的，依原告方案，也可合併利用，
03 且此方案將陳清淮、陳誌錕地上物所在之土地分歸予原
04 告，實屬不妥。

05 三、被告方面：

06 (一) 被告陳清淮、陳誌錕部分：

07 (1) 伊等之父親陳佳福、被告陳楊玉燕之配偶陳佳標與原告之
08 配偶陳佳堆，前曾於其等父親陳驚及親屬之見證下，共有
09 之重測前彰化縣○○鎮○○○段○○○段000○0地號及同
10 段393之2地號（重測後即為系爭885地號土地）土地簽立
11 鬮分契約書，其中重測前彰化縣○○鎮○○○段○○○段
12 000○0地號部分，已依分割協議完成登記，即由伊等取得
13 彰化縣○○鎮○○段000○0地號土地，被告陳楊玉燕取得
14 彰化縣○○鎮○○段000○0地號土地，但就系爭885地號
15 土地部分，尚未辦理移轉登記。兩造長久以來均承認前開
16 鬮分契約書之內容，並依此分管使用系爭885地號土地，
17 原告若欲主張分割系爭885地號土地，應提起履行分割協
18 議之訴訟，原告逕訴請裁判分割系爭885地號土地，實屬
19 無據。

20 (2) 原告雖提出時效抗辯，但依鬮分契約書第二條「坐落同所
21 第參玖參之二地號田，參分參厘零毛陸絲等壹筆土地如圖
22 一之說明就實地測量分割結果，以甲田、乙田、丙田順序
23 由陳佳福、陳佳標、陳家堆等取得，但其面積計算方法如
24 下，依照第一條及第二條記明之田地兄弟等分拈鬮而定
25 之。」之記載，未明確約定約定甲田、乙田、丙田之地界
26 線，而無法確認立契約人取得之特定位置而不能請求移
27 轉，選擇之債非予特定，債務人不能為給付，債權人亦不
28 能請求特定之給付，此係因法律上障礙不得行使，依民法
29 第128條規定，時效不能起算，故本件請求權尚未罹於時
30 效。

31 (3) 另若認分原告之分割登記請求權已罹於時效，原告得請求

01 分割共有物，主張依附圖三所示之分割方案，此方案係依
02 照當初之分割協議所做的分割方案，應較符合當初分配的
03 意旨，分割筆數部分，系爭885、886之1地號土地，為都
04 市計畫內農業區，並非耕地，無分割筆數之限制；另提出
05 附圖四所示之分割方案，因系爭三筆土地北側之同段871
06 之2地號土地為被告陳清淮、陳誌錕所共有，被告陳誌
07 錕、陳清淮分別於同段871之2地號土地上建有建物及工
08 廠，此方案將伊等分在其等利用同段871之2地號土地部分
09 之對面有利於系爭885、886之1、886地號土地合併利用。
10 被告於系爭三筆土地上之鐵架、鐵皮車庫都是簡易型的，
11 若採被告方案，伊等願意拆除。

12 (4)原告所提分割方案，因被告陳誌錕持分面積較小，其所分
13 得之部分南邊會有狹小畸零無法使用之情形，反之若分給
14 原告，因原告持分比例較大，分得同樣位置不會有不利於
15 利用之情形。

16 (5)並聲明：①原告之訴駁回；②訴訟費用由原告負擔。

17 (二)被告陳楊玉燕未曾於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示
18 意見。

19 四、得心證之理由：

20 (一)本件原告主張，系爭土地為兩造所共有，應有部分如附表
21 所示，業據其提出土地登記簿謄本、地籍圖謄本為證，且
22 為到庭之被告所不爭執，未到庭之被告陳楊玉燕於相當時
23 期受合法通知未到場，亦未以書狀表示意見，依民事訴訟
24 法第280條第1項、第3項視同自認，堪信為真實。惟原告
25 主張系爭三筆土地無不能分割之事由，亦未定有不能分割
26 之期限，而依民法第823條、第824條之規定，請求分割系
27 爭三筆土地，為被告否認，並以前詞置辯。

28 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
29 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
30 者，不在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
31 外，共有人得請求合併分割，民法第823條第1項、第824

01 條第5項分別定有明文。經查：

02 (1)本件原告請求分割系爭三筆土地，被告陳清淮、陳誌錕則
03 辯稱，就系爭885地號土地部分，伊等之父親陳佳福、被
04 告陳楊玉燕之配偶陳佳標與原告之配偶陳佳堆，前曾於其
05 等父親陳驚及親屬之見證下，重測前彰化縣○○鎮○○○
06 段○○○段000○0地號及同段393之2地號（重測後即為系
07 爭885地號土地）土地簽立鬮分契約書，其中重測前彰化
08 縣○○鎮○○○段○○○段000○0地號部分，已依分割協
09 議完成登記，僅系爭885地號土地部分，尚未辦理移轉登
10 記，兩造長久以來均承認前開鬮分契約書之內容，並依此
11 分管使用系爭885地號土地，原告僅得請求履行分割協
12 議，不得請求分割系爭885地號土地云云，並據其提出鬮
13 分契約書為憑。

14 (2)然觀該鬮分契約書內容記載，「……今因家口繁多、事務
15 紛紜、支持維艱、總理不易、兄弟相商，業已議妥，爰請
16 親族將祖遺家產及父親創造業產、品搭均分，拈鬮為定，
17 毫無私曲，日後依照分書、永遠管業，如敢違議引起爭
18 端、即鳴親族、共同攻訐、恐後無憑、特立此書、各執乙
19 份存照。」等語（見本院卷第171至173頁），由陳佳福、
20 陳佳標、陳佳堆係約定「日後依照分書、永遠管業」，文
21 義上僅係約定分別管理之範圍，則該鬮分契約書之性質，
22 究為分割協議或為分管協議，並非無疑；再觀該鬮分契約
23 書上「（貳）建地房屋分配情形」部分（見本院卷第179
24 頁），僅有就房屋的部分為分配，不及於房屋坐落部分之
25 土地，且就尚未建屋之土地，更是約定將來各自得建屋之
26 位置，而非分割後各自取得，且就未分配之土地，將來有
27 建屋需求時，仍須「俟兄弟協同後，始得建屋」，就該約
28 定內容，似無使各自取得分得部分所有權之意思；況該鬮
29 分契約書係於54年2月12日作成，早於農業發展條例62年9
30 月3日之制訂及施行日期，並無農業發展條例分割及移轉
31 之限制，而該鬮分契約書乃委由代書作成（見本院卷第17

01 5頁) , 作成後本可委由該代書至地政事務所登記, 即可
02 完成分割之物權行為, 生確立取得各自分得部分所有權之
03 效果, 以止糾紛, 卻未登記僅各自留存鬮分契約書為憑
04 據, 推論當時陳佳福、陳佳標、陳佳堆成立此鬮分契約書
05 之真意, 非在使各自取得分得部分所有權, 僅係在約定各
06 自得使用之範圍, 該鬮分契約書之性質應屬分管協議, 而
07 非分割協議。則兩造就系爭三筆土地並未曾有分割之協
08 議, 即無不能分割之事由, 則原告請求分割系爭三筆土
09 地, 為有理由, 應予准許。

10 (3)至於原告所提附圖二及被告陳清淮、陳誌錕所提附圖四之
11 分割方案, 均主張合併分割系爭885、886-1土地, 被告陳
12 清淮、陳誌錕所提附圖三之分割方案, 則係主張合併分割
13 系爭三筆土地, 查系爭三筆土地之共有人均為兩造, 有土
14 地登記簿謄本可稽, 另查無不宜合併分割之情事, 依前開
15 民法第824條第5項之規定, 亦應予以准許。

16 (三)次按共有物之分割, 依共有人協議之方法行之。分割之方
17 法不能協議決定, 或於協議決定後因消滅時效完成經共有
18 人拒絕履行者, 法院得因任何共有人之請求, 命為下列之
19 分配: 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物
20 之分配顯有困難者, 得將原物分配於部分共有人。二、原
21 物分配顯有困難時, 得變賣共有物, 以價金分配於各共有
22 人; 或以原物之一部分分配於各共有人, 他部分變賣, 以
23 價金分配於各共有人。民法第823條第1項、第824條第1
24 項、第2項分別定有明文。又裁判分割共有物, 屬形成判
25 決, 法院定共有物之分割方法, 應斟酌各共有人之意願、
26 共有物之性質、經濟效用、共有土地之使用現況, 並顧及
27 分割後全體之通路及全體共有人之利益等, 而本其自由裁
28 量權為公平合理之分配, 不受當事人聲明、主張或分管約
29 定之拘束(最高法院70年度台上字第3468號、93年度台上
30 字第1797號民事裁判可資參照)。再按本條例用辭定義如
31 下: 十一、耕地: 指依區域計畫法劃定為特定農業區、一

01 般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗耕地
02 分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列
03 情形之一者，不在此限：三、本條例中華民國89年1月4
04 日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有；四、本
05 條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割
06 為單獨所有，為農業發展條例第3條第11款、第16條第1項
07 第3、4款所規定。又土地因合併申請複丈者，應以同一地
08 段、地界相連、使用性質相同之土地為限；第224條所稱
09 之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使
10 用分區及編定之使用地類別，地籍測量實施規則第224條
11 第1項、第225條之1亦有明文。經查：

12 (1)系爭885、886-1地號土地，乃都市計畫用地之農業區，系
13 爭886地號土地之使用分區地類別，則為特定農業區農牧
14 用地，此有土地登記簿謄本可稽，且為兩造所不爭執。另
15 系爭三筆土地之使用現況為附圖一編號A、佔地4.77平方
16 公尺之抽水工寮，為被告陳清淮、陳誌錕之父親所遺，編
17 號B、佔地17.45平方公尺鐵皮車庫，編號C、佔地39.69平
18 方公尺棚子，編號D、佔地1.09平方公尺棚子，為被告陳
19 誌錕所有，其餘部分則為被告陳楊玉燕之女婿耕種使用，
20 據兩造陳明在卷，復經本院會同彰化縣溪湖地政事務所人
21 員至現場勘驗測量，製有勘驗測量筆錄及複丈成果圖（即
22 附圖一）可稽。

23 (2)本院審酌被告陳清淮、陳誌錕所提附圖四之分割方案，就
24 合併系爭885、886-1地號土地後分割，因885、886-1地號
25 土地均為都市計畫用地之農業區，符合地籍測量實施規則
26 第224條第1項、第225條之1之規定，另就特定農業區農牧
27 用地之系爭886地號土地，此方案亦符合農業發展條例之
28 相關規定，且此方案分割後坵塊完整，便利於耕種使用，
29 堪認為公平妥適之方案；至於原告所提附圖二之分割方
30 案，分割方法雖與附圖四之方案類似，但此方案被告陳誌
31 錕所分得之甲區塊南方土地，過於狹窄，會造成被告陳誌

01 鋸使用上之困難，難認為公平妥適；又被告陳清淮、陳誌
02 鋸所提附圖三之分割方案，為使分割於裡地之陳楊玉燕、
03 洪淑惠出入，多分割出道路，徒增土地之浪費，亦非妥
04 適。是本院審酌系爭土地之使用現況、經濟利用價值等情
05 狀，認系爭三筆土地按被告陳清淮、陳誌鋸所提附圖四方
06 案分割，尚屬公允，適當而可採。爰判決如主文第一、二
07 項所示。

08 五、再按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割
09 而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出
10 質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參
11 加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參
12 加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用民
13 法第881條第1項、第2項或第899條第1項規定。經查本件被
14 告陳楊玉燕將其系爭885地號土地設定最高限額抵押權予彰
15 化縣溪湖鎮農會，被告陳清淮將系爭三筆土地之應有部分設
16 定最高限額抵押權予台中商業銀行股份有限公司，有土地登
17 記謄本在卷可參，彰化縣溪湖鎮農會、台中商業銀行股份有
18 限公司經本院告知訴訟，未參加本件訴訟，揆諸前揭規定，
19 彰化縣溪湖鎮農會、台中商業銀行股份有限公司之抵押權於
20 本件判決確定後，應分別移存於被告陳楊玉燕、陳清淮所分
21 得之部分，附此敘明。

22 六、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
23 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
24 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
25 文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係
26 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要，故諭知由兩造
27 按應有部分比例即附表訴訟費用負擔比例欄所示比例分擔本
28 件訴訟費用。

29 七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
30 段、第80條之1，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

民事第四庭法官 謝仁棠

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 113 年 9 月 30 日

書記官 余思瑩

附表：應有部分比例暨訴訟費用負擔比例表

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	洪淑惠	均1000分之276	1000分之276
2	陳清淮	均1000分之181	1000分之181
3	陳誌錕	均1000分之181	1000分之181
4	陳楊玉燕	均1000分之362	1000分之362