

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第39號

01
02
03 原 告 許珠玟
04 訴訟代理人 劉豐綸律師
05 被 告 謝惠美
06 訴訟代理人 陳明看
07 被 告 程珊妮
08 訴訟代理人 陳宗喜
09 複 代理人 陳嘉欣
10 被 告 李世煌

11
12 林煌嘉
13 上 一 人

14 訴訟代理人 林煌煜

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年4月25日言
16 詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原告之訴駁回。
19 訴訟費用由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序方面：

22 被告程珊妮、李世煌經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
23 場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告聲
24 請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（特定農
27 業區農牧用地，面積3237.83平方公尺，下稱系爭土地）為
28 兩造共有，應有部分比例如附表一所示。系爭土地上有訴外
29 人林滿堂所有之農舍（門牌號碼中央路830號）而受套繪管
30 制，林滿堂之農舍連同系爭土地應有部分輾轉由原告取得，
31 套繪管制並非法令限制不能分割，而兩造無法協議決定分割

01 方法。爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求分
02 割系爭土地，並請求依附圖一或附圖二方案分割等語。

03 二、被告方面：

04 (一)被告謝惠美答辯略以：同意附圖一方案等語。

05 (二)程珊妮未於最後言詞辯論期日到場，據其先前陳述略以：同
06 意附圖一方案等語。

07 (三)被告林煌嘉答辯略以：因為伊不想變動使用位置，所以不同
08 意附圖一方案，希望依附圖二方案分割等語。

09 (四)李世煌未於言詞辯論期日到場，據其於準備程序期日陳述略
10 以：對於2個分割方案均無意見，因為伊受分配位置都一
11 樣。伊父親即訴外人李進發有蓋農舍的土地只有一筆，伊父
12 親過世時，該農舍已經不存在了，但該農舍外貌為何，伊並
13 不清楚等語。

14 三、到庭兩造不爭執事項（卷二第32頁）：

15 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表一所示。

16 (二)系爭土地為特定農業區農牧用地，其上有1棟一層鐵皮造未
17 保存登記建物（位於系爭土地上西側一層鐵皮建物）。

18 (三)系爭土地先後因林滿堂、李進發興建農舍（分稱A農舍、B農
19 舍，合稱系爭農舍）而受部分套繪管制（並無著色標示）如
20 附表二所示，套繪管制仍未解除。

21 (四)系爭土地如可分割時，依農業發展條例第16條規定，分割筆
22 數以5筆為限。

23 四、得心證之理由：

24 (一)查兩造共有系爭土地應有部分比例如附表一所示，系爭土地
25 為特定農業區農牧用地，面積3237.83平方公尺，重測前為
26 彰化縣○○鄉○○○段00000地號土地，無因物之使用目的
27 不能分割或訂有不分割期限之約定，且兩造無法協議決定分
28 割方法等情，有土地查詢資料可稽，且未經兩造所爭執，堪
29 信為真實。

30 (二)系爭土地因受農舍套繪管制，為民法第823條第1項法令另有
31 規定不能分割之限制規定，不得分割：

01 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
02 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
03 在此限，民法第823條第1項規定可稽。所謂依法令或因使用
04 目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸一人及價
05 格補償）與變價分割在內。而農業用地興建農舍辦法（下稱
06 農舍辦法）第12條第2項明定已申請興建農舍之農業用地，
07 直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興
08 建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管
09 制不得辦理分割，即屬民法第823條第1項所稱因法令不得分
10 割之限制。又農舍辦法第12條第2項規定，係內政部、行政
11 院農業委員會依農業發展條例（下稱農發條例）第18條第5
12 項所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實農發條例第18條
13 第4項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合法令
14 （即農舍用地面積不得超過農地面積10%）外，亦在使已興
15 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
16 業經營規模及農地完整性，避免農舍與農業用地分由不同人
17 所有，造成農地未確供農業經營利用、過度細分問題，達成
18 農發條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立法目
19 的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越母法
20 之授權範圍。另農舍辦法第12條第2項後段「未解除套繪管
21 制不得辦理分割」之規定，雖係102年7月3日修正時所增
22 訂，但該項規定並無類如同辦法第16條規定：101年12月14
23 日前取得直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關依同辦
24 法第2條或第3條核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄
25 市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用102年7
26 月1日修正施行前規定辦理，而不適用修正後農舍辦法等
27 語，且依89年1月修正施行之農發條例第18條第4項規定，限
28 定農舍應與其坐落之農地併同移轉或抵押，既係因農舍與農
29 業經營有不可分離之關係（農發條例第3條第1項第10款規定
30 參照），甚且在此之前，規定興建農舍僅限於自耕農身分
31 （實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項規定參照），

01 避免發生以分割或買賣方式造成農地無法農用、細分等有違
02 國策之情形，則依不真正溯及既往原則，關於修正施行前已
03 興建農舍之農業用地，自仍有該項規範之適用（最高法院10
04 9年度台上字第2485號判決參照）。

05 2.查系爭土地為特定農業區農牧用地，屬於農發條例第3條第1
06 0款規定之農業用地，並有A農舍坐落其上，且屬B農舍之配
07 合耕地等情，已如前述。而兩造雖不爭執系爭土地因系爭農
08 舍而受部分套繪管制（並無著色標示），但無法指出套繪之
09 範圍。復經本院函詢彰化縣埤頭鄉公所，系爭土地因系爭農
10 舍而受套繪範圍為何，經該所回覆略如附表二所示，且為部
11 分套繪管制等情，雖有彰化縣埤頭鄉公所112年2月3日、112
12 年10月20日、113年1月25日、113年1月26日函（卷一第99、
13 337、435、437-438頁）可稽，惟依函覆內容，仍無從認定
14 具體套繪位置何在。而依當時法令，土地僅提供空地比以供
15 套繪，無套繪區域及範圍，故仍係以整筆土地註記，需解除
16 整筆土地套繪管制後，始得辦理分割。是系爭土地為已申請
17 興建農舍領有使用執照之農業用地，且因提供為系爭農舍之
18 空地比，致整筆土地均受套繪管制在案，雖系爭農舍興建時
19 間在農舍辦法修正施行前，惟揆諸前揭說明，修正施行前已
20 興建農舍之農業用地，仍有農舍辦法第12條第2項規定適
21 用，且農舍辦法第12條第2項亦無逾越母法授權範圍，而系
22 爭土地於本件言詞辯論終結前既仍受套繪管制，自不得分
23 割。故原告以系爭農舍均於農舍辦法第12條第2項制定前即
24 興建，不適用該規定，且只要分割後仍繼續維持套繪管制即
25 可達避免農地上重複興建農舍之目的，故該規定因逾越母法
26 授權範圍而不生效力等為由，主張系爭土地於解除套繪前仍
27 得分割等語，要屬無據。

28 3.原告雖又主張：只要A農舍繼受人即原告所分得土地位置在A
29 農舍坐落範圍上，且原告分得土地達到A農舍建築面積165.6
30 2平方公尺以上，或依原應有部分面積分割，並按原應有部
31 分面積分歸B農舍起造人李進發之繼受人即李世煌，其他部

01 分土地分給其他土地共有人，仍合乎農舍辦法第12條第2項
02 規定等語。然系爭土地因系爭農舍受整筆套繪管制，以致不
03 能分割，已如前述，系爭土地應先依法辦理解除套繪管制
04 後，始得訴請分割共有物。故原告以前揭情詞主張分割系爭
05 土地，仍無理由。

06 4.據此，系爭土地為農發條例之農業用地，其上因興建A農舍
07 且為B農舍配合耕地而受全部套繪管制，自應受農發條例、
08 農舍辦法之限制，在解除套繪管制前，不得分割。

09 五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，
10 請求分割系爭土地，為無理由，不應准許。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
12 經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附
13 此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 5 月 16 日

16 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

17 法官 劉玉媛

18 法官 張亦忱

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。(須
21 按他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併
22 繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 17 日

24 書記官 黃明慧

25 附表一

26

編號	共有人	應有部分比例
1	許珠玟	202/2000
2	謝惠美	96/2000
3	程珊妮	804/2000
4	李世煌	607/2000

(續上頁)

01

5	林煌嘉	291/2000
---	-----	----------

02

附表二

03

編號	起造人	建造執照	農舍所在地	配合農地
1	林滿堂	(80) 埤鄉建字第5537號建造執照 (門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000號)	彰化縣○○鄉○○○段00000地號 (即系爭土地), 使用面積324.72平方公尺。	彰化縣○○鎮○○段○○○○段00000地號土地, 使用面積為5254平方公尺。
2	李進發	(69) 埤鄉新建字第8854號建造執照 (門牌號碼彰化縣○○鄉○○路0000號)	彰化縣○○鄉○○○段000地號土地, 使用面積756平方公尺。	彰化縣○○鄉○○○段000地號土地, 使用面積2478平方公尺。 彰化縣○○鄉○○○段00000地號土地 (即系爭土地), 使用面積803平方公尺。 彰化縣○○鄉○○○段00地號。使用面積1771平方公尺。