

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第769號

原告 洪介宇

被告 許茂億

追加被告 黃日緯即呂鎮平之遺產管理人

0000000000000000

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國113年1月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（面積2030平方公尺，特定農業區之農牧用地）應予變價分割，所得價金由兩造按原告16/34、被告許茂億16/34、被告黃日緯即呂鎮平之遺產管理人1/17比例予分配。

訴訟費用由原告負擔16/34、被告許茂億負擔16/34、被告黃日緯即呂鎮平之遺產管理人負擔1/17。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但因訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第5款定有明文。查原告起訴前，坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地，面積2030平方公尺，特定農業區之農牧用地）共有人呂鎮平已於民國112年1月11日死亡，有呂鎮平之戶籍謄本在卷可參（見卷第79頁），原告以呂鎮平為被告起訴請求分割系爭土地之部分，應屬不合法，嗣原告於113年1月9日追加黃日緯即呂鎮平之遺產管理人為被告，請求分割系爭土地（見卷第163頁），核屬補正分割訴訟之當事人適格，應無不合，應予准許。

二、被告許茂億、黃日緯即呂鎮平之遺產管理人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。未到庭

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：系爭土地為兩造共有，伊之應有部分為16/34、
03 被告許茂億為16/34、被告黃日緯即呂鎮平之遺產管理人為
04 1/17，系爭土地雖屬農業發展條例（下稱農發條例）所規定
05 之耕地，然被告黃日緯即呂鎮平之遺產管理人之應有部分為
06 1/17，分割後面積過於細小，不利於使用，爰依民法第82
07 3、824條規定，請求分割系爭土地，並以變價分割，由兩造
08 依應有部分分配價金為適當等語。並聲明：系爭土地應予變
09 價分割，所得價金按兩造應有部分比例分配。

10 二、被告等均未於言詞辯論期日到庭，然被告許茂億、被告黃日
11 緯即呂鎮平之遺產管理人均具狀陳稱：同意變價分割系爭土
12 地等語。

13 三、本院判斷：

14 (一)查兩造為系爭土地之共有人，各共有人之應有部分比例為原
15 告及被告許茂億均為16/34、被告黃日緯即呂鎮平之遺產管
16 理人為1/17乙節，有系爭土地謄本可參（見卷第13、15、15
17 5、156頁），本件原告起訴時，因共有人呂鎮平已死亡，且
18 其繼承人均已拋棄繼承，有戶籍謄本、臺灣台中地方法院公
19 告在卷為憑（見卷第93至131頁），是原告主張起訴前未能
20 與共有人達成協商，始提起本件分割訴訟，應屬有據。又系
21 爭土地屬特定農業區農牧用地，屬農發條例第3條第11款之
22 耕地，應受農發條例第16條耕地分割之限制，如採原物分
23 割，被告黃日緯即呂鎮平之遺產管理人可分配1筆，其餘共
24 有人維持共有等情，有彰化縣北斗地政事務所112年8月14日
25 北地二字第1120004321號函在卷可稽（見卷第57、58頁）。
26 而農發條例第16條有關於耕地不得分割之規定，係為防止耕
27 地細分，對於分割後之宗數及最小面積加以限制，僅係對於
28 分割方法之限制，並非不許耕地共有人請求裁判分割共有耕
29 地以消滅共有關係，是原告請求分割系爭土地，應予准許。

30 (二)按分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完
31 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。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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2項、第3項分別定有明文。次按分割共有物，究以原物分割，或變價共有物分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人主張之拘束，但仍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公平決定之。查系爭土地南側臨路，目前無人使用一事，業據原告提出系爭土地現場照片為據（見卷第135頁）。原告主張系爭土地應採變價分割為適當，審酌系爭土地如採原物分割，被告黃日緯即呂鎮平之遺產管理人分得之土地面積約119.4平方公尺，面積甚小，不利於農業使用；而被告許茂億、黃日緯即呂鎮平之遺產管理人均具狀表示同意變價分割等語（見卷第53、181頁）。本院考量以變價分割方案可探知系爭土地在自由競爭市場下最合理之市場價值，藉由競價方式，可確認競價時點系爭土地之最優價格，應較有利於全體共有人，且參酌民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之」規定內容，已賦予各共有人於共有物變價分配執行情序，有依相同條件優先承買之權，是以此變價分割方案，除可維持良性公平競價之結果、確認共有物最大經濟效益，更可兼顧共有人對共有物之特殊感情，有利於各共有人，亦足可確實避免農地細分，使系爭土地所有權狀態最終歸於單純，徹底消滅共有關係，並使系爭土地於消滅共有後得進行整體規劃利用，應屬對各共有人最有利且最為適切公允之分割方案。從而，原告主張就系爭土地採行變價分割，所得價金分配予各共有人等情，應屬可採。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求以裁判分割

01 系爭土地，應予准許。本院斟酌兩造各自表示之意願、利害
02 關係、使用狀況、共有物性質、價值、經濟效用及全體共有
03 人之利益等事項後，認系爭土地應予變價，就所得價金按兩
04 造各自應有部分比例分配，應屬適當。又按共有人自共有物
05 分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有
06 抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有
07 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
08 分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴
09 訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加，民法第824條
10 之1第1項、第2項定有明文。查系爭土地之共有人呂鎮平於8
11 6年間將系爭土地應有部分1/17設定最高限額抵押權與訴外
12 人林協結，有地籍謄本為憑（見卷第155頁），經本院通知
13 林協結參與訴訟，有本院函文及送達證書為憑（見卷第56
14 、56-1頁），受告知人並未參與訴訟，依前揭法律規定，上
15 開抵押權人就系爭土地變價後抵押義務人受分配之價金，依
16 民法第881條第1項、第2項或第899條第1項之規定行使權
17 利，併此敘明。

18 五、未按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失
19 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民
20 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造就系爭土地之分割方案
21 未能達成協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有
22 關係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認
23 各共有人均因系爭土地之分割而蒙其利，關於訴訟費用，自
24 應由全體共有人各自按應有部分比例分擔，方不致失衡，認
25 本件訴訟費用應由兩造就系爭土地依其權利範圍比例分擔，
26 較為公平合理，爰諭知如主文所示。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
28 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
29 論列，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

01
02
03
04
05
06

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。

書記官 謝志鑫