

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1082號

原告 蕭吉祥

被告 黃鎮騫

蕭惟龍

蕭三勝

被告 胡怡珊

訴訟代理人 蕭金連

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11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000地號面積8704.85平方公尺
土地分割為附圖甲案所示：編號A部分面積4352.43平方公尺分歸
原告蕭吉祥取得；編號B部分面積1450.81平方公尺分歸被告黃鎮
騫取得；編號C部分面積1450.81平方公尺分歸被告蕭惟龍取得；
編號D部分面積1450.80平方公尺分歸被告蕭三勝、胡怡珊取得，
按應有部分各2分之1之比例維持共有。

訴訟費用由原告負擔2分之1，被告黃鎮騫、蕭惟龍各負擔6分之
1，被告蕭三勝、胡怡珊各負擔12分之1。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落彰化縣○○鄉○○段000地號面積8704.85平方公尺土地
(下稱系爭土地)為兩造共有，應有部分為原告2分之1，被
告黃鎮騫、蕭惟龍各6分之1，被告蕭三勝、胡怡珊各12分之
1。系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧
用地，並無不能分割情事，兩造亦無不分割約定，惟無法協
議分割，為此請求判決分割。

(二)系爭土地現況無建物，無道路，可由相鄰之210地號土地進
入。依土地登記謄本記載，彰化縣○○鄉○○段000○號建
物位在月眉段1177地號土地，在系爭土地有套繪位置。主張
依甲案分割，將套繪位置分給蕭潤松孫子蕭惟龍。系爭土地

01 山勢為東高西低，若欲把水源充分滯留，提高農作收成，擴
02 大面積耕作，最佳耕作走向為南北向梯田。甲案蕭惟龍C位
03 置寬21公尺、長約66公尺可滯水耕作。乙案蕭惟龍位置則成
04 21公尺乘21公尺，由上(東)而下(西)斷為3小區塊坵梯田式
05 耕作，不適為最佳分割方案等語。並聲明：請求判決分割系
06 爭土地。

07 二、被告答辯：不同意原告所提甲案，甲案分割位置與現地形不
08 符，不利耕作。主張依被告所提乙案分割，系爭土地是蕭惟
09 龍的祖父輩開墾，與蕭三勝所有同段210地號土地相鄰，與
10 乙案現耕作位置相符等語。

11 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
12 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
13 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
14 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
15 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配。民
16 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查
17 原告主張系爭土地為兩造共有，並無不能分割情事，亦無不
18 分割之約定，惟無法協議分割等事實，業據其提出土地登記
19 謄本、地籍圖謄本等為證，且為被告所不爭執，應堪認為真
20 實。是原告請求判決分割共有物，應予准許。

21 四、按「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分
22 割。但有下列情形之一者，不在此限：…。三、本條例中華
23 民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所
24 有。四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕
25 地，得分割為單獨所有。」、「前項第3款及第4款所定共有
26 耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法
27 院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」，
28 農業發展條例第16條第1項第3款、第4款、第2項定有明文。
29 查系爭土地為山坡地保育區之農牧用地，係屬農業發展條例
30 第3條第11款規定之耕地。而依原告所提彰化縣田中地政事
31 務所112年8月30日中地一字第1120003765號函記載…「三、

01 次查內政部103年1月2日內授中辦地字第1026042363號函：

02 『有關解除套繪事宜，請依內政部102年12月24日台內營字
03 第1020813101號函釋辦理。另關於原已配合依農業用地興建
04 農舍辦法規定辦理註記登記之耕地，如有依農業發展條例第
05 16條規定辦理分割登記時，應注意將該註記保留於分割後之
06 各筆土地地號，以利管制』。又查內政部102年12月24日台
07 內營字第1020813101號函說明四：『…爰相關案件如合於本
08 條例第16條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，
09 惟仍須受本條例第18條第4項規定限制，即已申請興建農舍
10 之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制…。』上開農
11 業發展條例所稱『農業用地』與『耕地』尚有不同，是已興
12 建農舍之耕地雖依農業發展條例第16條辦理分割後，其解除
13 套繪管制事項仍須依農業用地興建農舍辦法第12條規定辦
14 理。併予敘明。四、經查對土地所有權人異動情形，本案
15 土地得依上開規定辦理分割，分割筆數不得超過4筆；惟土
16 地所有權人『蕭三勝』於110年11月10日將部分權利範圍贈
17 與『胡怡珊』，該2人屬農業發展條例89年1月4日修正後之
18 新共有關係，故土地共有物分割後仍應維持共有。」（見本
19 院卷第21-22頁），故系爭土地得分割為4筆。

20 五、經查，系爭土地為山坡地、有種果樹，無道路，僅得由相鄰
21 之同段210地號土地進入，走石頭堆起的埂等情，業據兩造
22 陳述在卷，並有原告所提照片可參（見本院卷第95-99
23 頁）。又系爭土地已提供興建農舍使用，農舍坐落基地為社
24 頭鄉月眉段1177地號及系爭土地，建物坐落地號為月眉段11
25 77地號，有系爭土地土地登記謄本及上開建物登記謄本可稽
26 （見本院卷第15、23頁）。而上開農舍係被告蕭惟龍之祖父
27 蕭潤松興建，僅使用系爭土地一部分，套繪位置在系爭土地
28 東半部中間部分等情，則有彰化縣○○鄉○○000○○00○○
29 ○○鄉○○○○0000000000號函所附上開建物使用執照相關資
30 料為憑（見本院卷第37-77頁）。

31 六、關於系爭土地之分割方法，原告及被告分別主張依甲案、乙

01 案分割。查依甲案分割，與上開套繪管制之地形、位置（見
02 本院卷第71頁）相符。而依乙案分割，雖合於被告已開發之
03 使用現況，然不能認定兩造有分管約定，且系爭土地受套繪
04 位置係起因蕭惟龍之祖父蕭潤松興建農舍所生，如採乙案，
05 將未開發並受有之套繪管制部分分配予原告，對原告已有不
06 利。又原告分割後取得之面積超過得申請興建農舍0.25公
07 頃，依乙案分割，原告分割後取得之土地因受套繪管制，對
08 其申請興建農舍亦有重大影響。本院斟酌上情，認為應依甲
09 案分割較公允，爰判決如主文第1項所示。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述，與判決結果無影響，不
11 予論述，併此敘明。

12 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
13 後段。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
15 民事第三庭 法 官 羅秀緞

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日
20 書記官 卓俊杰