

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第1095號

原告 林世農
被告 黃國政
黃國義

上二人

訴訟代理人 張崇哲律師

複代理人 黃證中律師

被告 許啓芳
許仲發
陳秋蓉

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月10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1,547.95平方公尺土地應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配予各共有人。

兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、面積7,272.60平方公尺應予變價分割，所得價金由兩造按應有部分比例分配予各共有人。

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。

事實及理由

一、被告許啓芳、許仲發未於言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所定情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：

(一) 聲明求為判決：彰化縣○○鄉○○段000地號、面積1,547.95平方公尺，以及同段285地號、面積7,272.60平方公

01 尺等二筆土地（下合稱系爭二筆土地，分稱系爭地號土
02 地）合併分割，分割方法如附圖一所示，並依鑑價報告補
03 償；訴訟費用由共有人依持分比例負擔。

04 （二）緣系爭二筆土地為兩造所共有，應有部分比例如附表所
05 示。系爭二筆土地無不能分割之情事，兩造間亦無不能分
06 割之約定，然無法達成分割之協議，爰依民法第823條第1
07 項、第824條之規定，請求合併分割系爭二筆土地。

08 （三）提出附圖一所示之分割方案，擬將編號A、面積3,674.67
09 平方公尺土地分歸被告陳秋蓉單獨取得，編號B、面積5,1
10 45.88元平方公尺土地，由伊與被告黃國政、黃國義、許
11 啓芳、許仲發等五人按應有部分比例取得；編號B部分，
12 則由共有人依附圖一編號B1至B4分管，其中編號B4部分，
13 由伊與被告黃國政、黃國義、許啓芳、許仲發等五人按應
14 有部分比例分管，寬度4公尺，供通行使用，避免產生民
15 法第789條無償袋地通行權，而導致不公之情形，除被告
16 陳秋蓉外，其餘被告分得部分，均與編號B4相鄰，可依此
17 通行，原告同意無條件供被告陳秋蓉通過編號B1部分，通
18 行至編號B4部分，則依附圖一之方案，各共有人均得順利
19 通行至公路，利於耕作，發揮土地之最大價值，現今農業
20 為機械化時代，農業機械提高工作效率、節省時間、提高
21 產量，故農機具能否順利進入耕地十分重要，若本件土地
22 有部分農地無通行道路，農地無法有效利用，會使部分農
23 地荒廢，請求依其所提附圖一所示方案為本件分割方法。
24 283、287、288地號土地雖然係伊購買，但是都沒有臨
25 路。

26 （四）本件若以附圖二所示方案分割，分配予北側之A、B等地為
27 民法第787條第1項所定義之袋地，分割原因為裁判分割，
28 將來恐涉及民法第789條無償通行權之義務，形成另一私
29 權紛爭，並損及現共有人多數權益，即分配予南側者，負
30 有被無償通行之義務，應不予憑採。

31 （五）鼎諭不動產估價師事務所所出具之鑑價報告（下稱鑑價報

01 告)及113年7月30日鼎(法)0000000-0號函暨函附答覆
02 文,鑑價內容是伊原提出方案之鑑價報告,此部分伊無意
03 見。

04 三、被告方面：

05 (一)被告黃國政、黃國義部分(下將其等合稱為被告黃國政
06 等)：

07 (1)系爭二筆土地屬農業發展條例(下稱農發條例)第3條第1
08 1款規定之耕地,分割應受農發條例第16條規定之限制,
09 但系爭二筆土地於農發條例89年1月4日修正後,有因買賣
10 行為介入而成立新共有關係,共有人間之關係及得分割之
11 原因非均因繼承所維繫,無農發條例第16條第1項第3款之
12 適用,又兩造非農發條例89年1月4日修正前之原共有人,
13 亦無農發條例第16條第1項第4款之適用;又伊等二人不願
14 意將系爭二筆土地合併分割,分割後亦不願意與他人維持
15 共有,原告所提之分割方案,將伊等與原告維持共有,違
16 反最高法院69年度台上字第1831號判決意旨,自不可採。
17 是系爭二筆土地不符合農發條例第16條第1項第3款、第4
18 款之規定,應受同條本文分割後每人面積達0.25公頃之限
19 制,原告之分割方案,未經伊等二人同意,將伊等與原告
20 分割後維持共有關係,於法已有未合,且伊等分割後取得
21 之土地面積均未達0.25公頃,與農發條例第16條第1項本
22 文規定不符,應不得辦理分割,原告訴請分割系爭二筆土
23 地,於法未合。請求駁回原告之訴訟。

24 (2)不同意原告所提附圖一之分割方案,伊等不願意與原告維
25 持共有,且此方案涉及分管契約,伊等也不同意,原告主
26 張以分管契約分配,亦非本件之訴訟標的;又原告已經購
27 得鄰近283、287、288地號土地,並非沒有道路可以通
28 行,實在沒有必要再創設道路,反而使狹長的土地更狹
29 長,不利於耕作,且原告明知系爭二筆土地位於內部仍購
30 買,再主張有通行權利,容有違反誠信原則之嫌,而且袋
31 地通行義務並非無償,法律規定仍得以適當租金彌補,本

01 件應考量的是原告方案對共有人間損害最大，且被告明確
02 表示不願意與原告維持共有，依最高法院之見解，原告之
03 方案明顯不可採。

04 (3)提出附圖二所示之分割方案；依照鑑價報告，原告方案受
05 損人受損總金額共新台幣（下同）567,096元，依被告方
06 案受損人之受損總金額只有185,238元，僅原告方案之3分
07 之1不到，可見被告方案較為可採。

08 (4)並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

09 (二)被告陳秋蓉部分：同意分割；同意原告之方案；不同意被
10 告黃國政等所提之分割方案。

11 (三)其餘被告未曾於言詞辯論期日到場，亦未以書狀表示意
12 見。

13 四、得心證之理由：

14 (一)本件原告主張系爭二筆土地為兩造所共有，應有部分比例
15 如附表所示，業據其提出土地登記簿謄本、地籍謄本為
16 憑，且為到庭之被告所不爭執，其餘被告於相當時期受合
17 法通知，未到庭亦未具狀表示意見，堪信為真實。惟原告
18 主張系爭二筆土地無不能分割之原因，請求合併分割系爭
19 二筆土地，並按附圖一所示之方法為分割，為被告否認，
20 並以前詞置辯。

21 (二)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
22 物；但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
23 者，不在此限；共有人相同之數不動產，除法令另有規定
24 外，共有人得請求合併分割；本條例用辭定義如下：十
25 一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業
26 區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗耕地分割後
27 每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但有下列情形
28 之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕地而與其耕地合併
29 者，得為分割合併；同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，
30 土地宗數未增加者，得為分割合併；三、本條例中華民國
31 89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所

01 有；四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕
02 地，得分割為單獨所有，民法第823條第1項、第824條第5
03 項、農業發展條例第3條第11款、第16條第1項第3款、第4
04 款分別定有明文。

05 (三) 本件原告主張系爭二筆土地無不能分割之原因，請求合併
06 分割系爭二筆土地，為被告黃國政等所否認，辯稱依系爭
07 二筆土地之取得情形，系爭二筆土地於農發條例89年1月4
08 日修正後，有因買賣行為介入而成立新共有關係，共有人
09 間之關係及得分割之原因非均因繼承所維繫，無農發條例
10 第16條第1項第3款之適用，又兩造非農發條例89年1月4日
11 修正前之原共有人，亦無農發條例第16條第1項第4款之適
12 用，故系爭二筆土地分割需受農發條例第16條第1項本
13 文，分割後每人面積達0.25公頃之限制，且伊等不願將系
14 爭二筆土地合併分割，分割後亦不願與原告保持共有，原
15 告所提之分割方案，伊等取得之土地未達0.25公頃，又未
16 經伊等同意與原告維持共有關係，應不得辦理分割云云。

17 (四) 經查：

- 18 (1) 系爭二筆土地之使用分區地類別為特定農業區農牧用地，
19 有土地登記簿謄本可稽，則系爭二筆土地屬農發條例第3
20 條第11款所定之耕地，分割應受農發條例第16條之限制。
- 21 (2) 又系爭二筆土地於農發條例89年1月4日修正施行後，或因
22 買賣、繼承等因素異動至今，共有人均已非屬農發條例89
23 年1月4日修正施行前之原共有人，且部分共有人非依繼承
24 取得，故不得依農發條例第16條第1項但書第3款、第4款
25 之規定分割，但得依農發條例第16條第1項但書第1款後段
26 分割為兩筆等情，此亦有原告所提系爭二筆土地之異動索
27 引（見本院卷第61至85頁）以及彰化縣北斗地政事務所11
28 3年2月22日北地二字第1130000929號函（下稱北斗地政
29 函）可稽（見本院卷第181頁），則被告黃國政等就系爭
30 二筆土地無法適用農發條例第16條第1項但書第3款、第4
31 款之規定分割之抗辯，固無非見；但不符合農發條例第16

01 條第1項但書各款情形，只是不得將耕地分割為小於0.25
02 公頃之坵塊，且縱使土地原本之面積即小於0.25公頃，依
03 農發條例第16條第1項前段防止耕地細分之立法意旨，亦
04 不限制耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關
05 係，是系爭二筆土地並不因不能依農發條例第16條第1項
06 但書第3款、第4款之規定分割，而不能分割。

07 (3)至於被告黃國政等是否同意合併分割，於分割後是否願意
08 與原告維持共有，是如何分割的問題，與系爭二筆土地能
09 否分割無涉。故被告黃國政等抗辯系爭二筆土地不得辦理
10 分割，尚屬無據，則原告請求分割系爭二筆土地，應予以
11 准許。

12 (4)又系爭二筆土地共有人均相同，又無其他法令規定不得合
13 併分割，則原告請求合併分割系爭二筆土地，亦應予以准
14 許。

15 (五)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
16 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
17 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
18 分配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之
19 分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二原物分
20 配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；
21 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金
22 分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分
23 配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以
24 原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共
25 有物之一部分仍維持共有，民法第824條第1項至第4項定
26 有明文。再按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共
27 有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之；但其應
28 有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算；依前項規定
29 之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變
30 更之；前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院
31 得因任何共有人之聲請，以裁定變更之，民法第820條第1

01 項至第3項亦有明文。

02 (六) 復按分割共有物係以消滅共有關係為目的，其分割方法，
03 除部分共有人曾明示就其分得部分，仍願維持共有關係，
04 或有民法第824條第4項規定之情形外，不得將共有物之一
05 部分歸部分共有人共有，創設另一新共有關係，最高法院
06 112年度台上字第340號判決意旨參照。又分割共有物，究
07 以原物分割，或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意
08 願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體共有人之利
09 益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割方法之拘
10 束。而共有物之分割，無論為原物分割或變價分割，原則
11 上均應按應有部分之比例分配於各共有人，最高法院87年
12 度台上字第1402號、88年度台上字第600號、91年度台上
13 字第2087號判決意旨可資參照。

14 (七) 再查：系爭二筆土地依序為系爭284地號土地、系爭285地
15 號土地南北排列，地形略呈西北-東南向，最大面寬19.4
16 公尺，最大深度約620公尺，地形狹長，另系爭二筆土地
17 最近之2.5公尺巷道，距系爭285地號土地南側約有10公尺
18 之距離，然系爭285地號土地南側所臨之316地號土地為私
19 人土地，再旁邊之314地號土地雖為彰化縣所有，但使用
20 分區地類別亦為特定農業區農牧用地，而非道路用地，且
21 其上現鋪設之柏油路面，亦僅至289地號，與系爭285地號
22 土地僅有點的接觸，系爭二筆土地至公路並無適宜之聯
23 絡，此有土地登記簿謄本、地籍圖謄本、鑑價報告可稽
24 (見本院卷第89頁、第167至169頁、鑑價報告第27頁)；
25 又系爭二筆土地之使用現況，為有共有人於其上耕種等
26 情，亦據兩造陳明在卷，復經本院至現場勘驗，製有勘驗
27 筆錄可稽(見本院卷第151至152頁)；又系爭二筆土地相
28 鄰之283地號土地為被告陳秋蓉所有，287、288地號土地
29 為原告所有，293地號土地為原告與他人所共有，此亦有
30 原告提出之土地登記第一類謄本可稽(見本院卷第105至1
31 17頁)；另外如上述，依北斗地政函(見本院卷第181

01 頁) 所載，系爭二筆土地不得依農發條例第16條第1項第3
02 款、第4款但書分割，但得依同條第1項但書第1款後段，
03 合併分割為兩筆。

04 (八) 本件之分割方案有二，即原告所提之附圖一方案，及被告
05 黃國政、黃國義所提之附圖二方案，本院審酌：

06 (1) 原告主張附圖一之方案，理由在於分得編號B土地之共有
07 人如依B1至B4之方式分管，各共有人均得通行至道路，可
08 使系爭二筆土地之利用最大化云云。但原告所主張之分
09 管，並未得「人數及應有部分過半」或「應有部分合計逾
10 3分之2」之共有人同意，且依民法第820條之規定，分管
11 無從由法院創設，則原告主張分割後編號B土地之分管方
12 式，不能成立，則此方案並不存在原告所指之優點；另
13 外，被告黃國政、黃國義也明確表示分割後不欲與原告維
14 持共有，則此方案另創設一新的共有關係，於法亦有未
15 合。是原告主張附圖一之方案，難以憑採。

16 (2) 被告黃國政、黃國義主張附圖二之方案，理由在於依鑑價
17 之結果，此方案受損共有人受損之金額較小云云。但附圖
18 二之方案，未經原告及被告許啓芳、許仲發、陳秋蓉之明
19 示同意，將編號A部分分配予其等共有，創設另一新的共
20 有關係，已有未合；再者，系爭二筆土地雖未臨路，但如
21 上所述，系爭二筆土地最近可通行之巷道，距系爭285地
22 號土地南側約10公尺，則依此方案，分得北邊編號A坵塊
23 之共有人，仍須往南通行始能至道路，被告陳秋蓉及原告
24 為夫妻，固可經由被告陳秋蓉所有、相鄰之283地號土地
25 往南通行，但被告許啓芳、許仲發之通行即受阻，將來恐
26 生通行權之私權糾紛，依此觀察，此方案亦非妥適。是被
27 告黃國政、黃國義主張附圖二之方案，亦不得憑採。

28 (九) 承上，本院考量本件兩造所提之分割方案，均不可採；再
29 者，系爭二筆土地分割上受農發條例之限制，僅得合併分
30 割為兩筆，然本件除被告黃國政等自行提出之方案，其等
31 維持共有，可認其等有意願維持共有關係，其餘共有人均

01 未有明示表示願維持共有，若本件遽然將部分共有人分配
02 予共有之坵塊，將創設新的共有關係，與分割共有物簡化
03 共有之意旨相違，且本件系爭二筆土地，地形狹長，本即
04 不利於耕種，又無通路，如若分割為南北二坵塊，將會產
05 生通行之問題，又若分割為東西二坵塊，將會使原狹長不
06 利於耕種之情形更加嚴峻，堪認系爭二筆土地以原物分配
07 於各共有人顯有困難；又本件審理迄今，並無共有人表示
08 願意多分得土地找補其他共有人，或是表示願意不受原物
09 分配以金錢找補，本件亦無法以原物分配於部分共有人、
10 其餘共有人以金錢補償之方式為分割，則系爭二筆土地無
11 法原物分割。然若以變賣共有物方式為分割時，兩造自得
12 依其對共有物之利用情形、對共有物在感情上或生活上
13 是否有密不可分之依存關係，暨評估自身之資力等各項，
14 以決定是否參與競標或行使優先承買之權利，以單獨取得
15 共有物之所有權，況如採行變賣分割之方式，經良性公平
16 競價結果，將使系爭土地之市場價值極大化，共有人所得
17 分配之金額可以增加，對於共有人而言，顯較有利。是本
18 院認系爭土地以變價方式分割，由兩造按其應有部分之
19 比例分配價金之方式為適當。

20 (十) 從而，本院於審酌共有人之意願、兩造之利益平衡與系爭
21 土地利用價值等一切情事，認為系爭二筆土地之分割方式
22 應以變價後將所得價金由兩造按應有部分比例分配取得為
23 宜，爰判決如主文第一、二項所示。

24 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
25 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
26 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明
27 文。本件係因分割共有物事件涉訟，被告等之行為，可認係
28 按當時之訴訟程度為伸張或防禦權利所必要。故諭知由兩
29 造按應有部分比例分擔本件訴訟費用。

30 六、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第385條第1項前
31 段、第80條之1，判決如主文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

02 民事第四庭法官 謝仁棠

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

07 書記官 余思瑩

08 附表：應有部分比例暨訴訟費用負擔比例表

09

編 號	共有人	應有部分比例		訴訟費用 負擔比例
		系爭284地號土地	系爭285地號土地	
1	黃國政	18分之4	240分之21	11.11%
2	黃國義	18分之4	240分之21	11.11%
3	林世農	36分之7	36分之7	19.44%
4	許啓芳	72分之6	72分之6	8.33%
5	許仲發	72分之6	72分之6	8.33%
6	陳秋蓉	36分之7	360分之167	41.66%