

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第684號

原告 許秀光

訴訟代理人 鄭秀珠律師

被告 許木生

訴訟代理人 許國基

被告 許智閔

兼上一人

訴訟代理人 許智誠

被告 許敦凱

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號面積3365.88平方公尺土地，分割為附圖「原告許秀光提供方案」及附表一所示，並由原告許秀光、被告許木生、許智誠、許智閔依附表二所示金額補償被告許敦凱。

訴訟費用由原告許秀光、被告許木生、許敦凱各負擔4分之1，被告許智誠、許智閔各負擔8分之1。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落彰化縣○○鎮○○段0000地號、面積3365.88平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造共有，應有部分為原告、被告許木生、許敦凱各4分之1、被告許智誠、許智閔各8分之1。系爭土地無不能分割情事，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)系爭土地使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用地，

01 為民國89年1月4日農業發展條例修正施行前之共有耕地，依  
02 農業發展條例第16條第1項第4款得分割為單獨所有。系爭土  
03 地連接同段1174地號土地鋪設約3公尺寬之混凝土道路（員  
04 集路三段125巷），兩造均有在系爭土地種植作物，系爭土  
05 地上有原告未保存登記工寮，希望保留。主張依原告所提方  
06 案分割，依農業用地興建農舍辦法第2條第1項第3款規定，  
07 申請興建農舍之該筆農業用地面積不得小於0.25公頃，原  
08 告、許木生、許智誠、許智閔4人同意分割後維持共有，因  
09 該部分面積僅2524.41平方公尺，若再分割出道路，恐無法  
10 興建農舍，且在崁頂段1174地號土地上之道路有連接原告方  
11 案分配予被告之土地，故不必另設道路。如許敦凱分得之土  
12 地確實無法出入，原告及其他被告均同意無償再提供2公尺  
13 寬之土地供其通行。兩造嗣後已同意依原告方案分割，並依  
14 鼎諭不動產估價師事務所鑑價結果補償等語。並聲明：請求  
15 判決分割系爭土地。

## 16 二、被告方面：

17 (一)被告許木生、許智誠、許智閔陳述：同意依原告方案分割，  
18 分割後與原告維持共有，並按鑑定結果補償許敦凱等語。

19 (二)被告許敦凱陳述：原主張依附圖許敦凱所提方案分割，嗣後  
20 出具書狀表示同意依原告方案分割，並按鑑定結果補償許敦  
21 凱等語。

22 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。  
23 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  
24 在此限。共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之  
25 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  
26 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配。民  
27 法第823條第1項、第824條第1項、第2項分別定有明文。查  
28 原告主張系爭土地為兩造共有，並無不能分割情事，亦無不  
29 分割之約定，惟無法協議分割等事實，業據其提出土地登記  
30 謄本、地籍圖謄本等為證，且為被告所不爭執，應堪認為真  
31 實。是原告請求判決分割共有物，核無不合，應予准許。

01 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  
02 割。但有下列情形之一者，不在此限：…。三、本條例中華  
03 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  
04 有。四、本條例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕  
05 地，得分割為單獨所有。」、「前項第3款及第4款所定共有  
06 耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法  
07 院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。」，  
08 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。  
09 查系爭土地為特定農業區之農牧用地，係屬農業發展條例第  
10 3條第11款規定之耕地。又依彰化縣田中地政事務所112年7  
11 月21日中地二字第1120003219號函復：經查對土地所有權人  
12 異動情形，本案土地得依上開規定辦理分割為5筆單獨所有  
13 土地；惟分割方案是否符合法令規定，仍應視個案為準等語  
14 （見本院卷第61-62頁）。

15 五、經查，系爭土地一部分面臨同段1174地號土地之員集路三段  
16 125巷道路，系爭土地上有原告所有鐵皮倉庫、部分種植景  
17 觀樹、部分為空地等情，業經本院會同地政機關人員勘驗測  
18 量，分別製有勘驗筆錄（見本院卷第101-109頁）及彰化縣田  
19 中地政事務所112年12月13日複丈成果圖可稽。原告主張依  
20 所提方案分割，被告許敦凱原主張依其所提方案，惟兩造嗣  
21 後已同意依原告方案分割及依鑑價結果補償（見本院卷第25  
22 9頁）。本院斟酌系爭土地使用情形、共有人之意願，及分  
23 割後之使用效能，認依原告方案分割，應屬公允，而為可  
24 採。

25 六、末按共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係各共  
26 有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人  
27 取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為  
28 補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數  
29 時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分  
30 得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比  
31 例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分

01 互相移轉之本旨（最高法院85年台上字第2676號判例意旨參  
02 照）。系爭土地分割後之位置、地形及面臨道路等情形不  
03 同，經本院囑託鼎諭不動產估價師事務所鑑定結果，依原告  
04 所提方案分割，原告及許木生、許智誠、許智閔應依附表二  
05 金額補償許敦凱。爰判決分割如主文第1項所示。

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

08 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  
09 後段。

10 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

11 民事第三庭 法官 羅秀緞

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

16 書記官 卓俊杰

17 附表一（原告方案）

18

編號	面積(平方公尺)	取得人	應有部分
甲	2524.41	許秀光	1/3
		許木生	1/3
		許智誠	1/6
		許智閔	1/6
乙	841.47	許敦凱	全部

19 附表二（原告方案）

20

應受補償\應補償 (新台幣元)	許敦凱
許木生	220,503
許秀光	220,503

(續上頁)

01

許智誠	110,251
許智閔	110,251
合計	661,508