

01 臺灣彰化地方法院民事判決

02 113年度訴字第1153號

03 原告 賴啓悟

04 訴訟代理人 楊錫楨律師

05 被告 黃春文

06 0000000000000000

07 黃芬卿

08 黃樹棍

09 0000000000000000

10 上三人共同

11 訴訟代理人 許崇賓律師

12 受告知人 有限責任彰化第一信用合作社

13 0000000000000000

14 法定代理人 陳彥廷

15 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年11月27日

16 言詞辯論終結，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、原告起訴主張：

22 一、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，
24 不在此限，民法第823條第1項定有明文。兩造共有彰化縣
25 ○○鄉○○段000○000地號土地，應有部分如附表所示，
26 均為都市計畫內之土地（原證1，卷第15頁）；系爭2筆土
27 地並無法令限制分割，或因物之使用目的不能分割情形，
28 兩造間亦無不分割期限之約定，則原告得依上開規定，請
29 求分割系爭2筆土地。

30 二、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
31 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有

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。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。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割，民法第824第1項、第2項第1款本文、第2款前段、第5項有明文規定。經查，系爭2筆土地共有人相同，因兩造無法取得分割方法之協議，基此，系爭2筆土地採合併分割，故為訴之聲明第一項之請求。

三、原有提出分割方案如彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號114年6月11溪測土字第878號土地複丈成果圖標示所示，嗣於114年11月27日言詞辯論期日（卷第287頁），當庭改同意被告等所提之分割方案如彰化縣溪湖地政事務所收件日期文號114年9月22日溪測土字第1401號土地複丈成果圖標示所示。

四、上開複丈成果圖雖記載本案辦理須依農業用地興建農舍辦法規定辦理（未經解除套繪不得分割）。依72年使用執照可知系爭642地號土地（重測前為舊館段708-2地號土地）及系爭643地號土地（重測前為舊館段708-1地號土地），除系爭3筆建物坐落位置外其餘均套繪為綠色區塊，因系爭3筆農舍之起造人分別為黃聰能、黃澤沂、被告黃春文，土地所有人則為黃澤沂，系爭642地號土地於107年8月30日由被告黃春文及黃樹棍分割繼承登記取得各1/4，被告黃芬卿於108年5月17日買賣登記取得1/4，原告111年7月29日買賣登記取得1/4，則系爭3筆農舍於72年建造時之土地所有人與農舍所有人並非相同，並有上開依繼承及買賣之移轉情形，與內政部104年6月23日台內地字第10404176173號函文第三點「另農業發展條例89年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍屬同一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第16條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制」（附件2，卷第193頁），似有不

01 同。

02 五、原告聲明：

03 (一)兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000○00000
04 0000地號，面積共946平方公尺土地，准予合併分割，分
05 割方法如附圖即彰化縣溪湖地政事務所收文日期字號114
06 年9月22日溪測土字第1401號土地複丈成果圖標示所示。

07 (二)訴訟費用由兩造按附表應有部分比例負擔。

08 貳、被告抗辯：

09 請求依彰化縣溪湖地政事務所收文日期字號114年9月22日溪
10 測土字第1401號土地複丈成果圖所示方法分割。

11 參、本院判斷：

12 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
13 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
14 在此限，民法第823條第1項規定可稽，所謂依法令或因使用
15 目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸一人及價
16 格補償）與變價分割在內。而農舍辦法第12條第2項明定已
17 申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關
18 應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別
19 著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割，即屬民法第82
20 3條第1項所稱因法令不得分割之限制。又農舍辦法第12條第
21 2項規定，係內政部、行政院農業委員會依農發條例第18條
22 第5項所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實農發條例第
23 18條第4項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合法
24 令（即農舍用地面積不得超過農地面積10%）外，亦在使已
25 興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基本
26 農業經營規模及農地完整性，避免農舍與農業用地分由不同
27 人所有，造成農地未確供農業經營利用、過度細分問題，達
28 成農發條例第1條所定確保農業生產環境及農村發展之立法
29 目的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越母
30 法之授權範圍。另農舍辦法第12條第2項後段「未解除套繪
31 管制不得辦理分割」之規定，雖係102年7月3日修正時所增

訂，但該項規定並無類如同辦法第16條規定：101 年12月14 日前取得直轄市、縣（市）主管機關或其他主管機關依同辦法第2條或第3條核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄市、縣（市）主管建築機關申請建造執照時，得適用102年7月1日修正施行前規定辦理，而不適用修正後農舍辦法等語，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款規定參照），甚且在此之前，規定興建農舍僅限於自耕農身分（實施區域計畫地區建築管理辦法第6條第1項規定參照），避免發生以分割或買賣方式造成農地無法農用、細分等有違國策之情形，則依不真正溯及既往原則，關於修正施行前已興建農舍之農業用地，自仍有該項規範之適用（最高法院109年台上字第2485號判決參照）。查系爭2筆土地係屬高速公路員林交流道附近特定區，劃分為農業區，又系爭2筆土地有套繪管制等情，有本院向彰化縣政府調閱之使用執照在卷，原告提珠都市計畫土地使用分區證明書（卷25頁參照），又經本院114年10月14日函詢彰化縣溪湖地政事務所（卷第277頁）：「說明二、彰化縣○○鄉○○段000○000地號是否無農業發展條例第16條耕地禁止分割或分割筆數之限制，而可分割為如附件1之分割方案？說明三、附件1之分割方案，是否無內政部104年6月23日台內地字第10404176173號函文第三點「另農業發展條例89年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍屬同一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第16條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制」之適用（農業發展條例第18條第4項：第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。（該項後段即為經套繪之土地不得再重複申請作為其他農舍之農業用地，未經解除套繪不得分割

之法源之一) 之適用，可以不經解除套繪後為分割，並且系爭2筆土地可各分割為如附件1分割方案之各4筆？」等語，該事務所於114年11月7日函覆：說明二、經查本案土地為「高速公路員林交流道附近特定區計畫」內農業區土地，屬農業發展條例第3條第1項第10款之農業用地，非前開條例第3條第1項第11款所載「耕地」，自不受農業發展條例第16條「耕地」分割限制規定，本案土地倘無提供農舍套繪管制者，分割尚無限制。說明三、依貴院來文附件所載，本案土地於72年申辦興建農舍，倘已取得使用執照者，應符合農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」，相關解除套繪事宜，應由主管建築機關考量前開農業用地興建農舍辦法第12條等相關規定核定，非本所轄管，合予敘明。說明四、綜上，本案土地倘興建農舍者，未經解除套繪管制不得辦理分割，合予敘明等語，是本件未解除套繪管制不得分割，雖原告以：因系爭3筆農舍之起造人分別為黃聰能、黃澤沂、被告黃春文，土地所有人則為黃澤沂，系爭642地號土地於107年8月30日由被告黃春文及黃樹棍分割繼承登記取得各1/4，被告黃芬卿於108年5月17日買賣登記取得1/4，原告111年7月29日買賣登記取得1/4，則系爭3筆農舍於72年建造時之土地所有人與農舍所有人並非相同，並有上開依繼承及買賣之移轉情形，與內政部104年6月23日台內地字第10404176173號函文第三點「另農業發展條例89年修正施行前已興建完成之農舍，倘農舍及提供興建農舍之農業用地仍屬同一人，縱使該農業用地得依農業發展條例第16條規定辦理分割，其移轉仍應受農業發展條例第18條第4項規定農舍應與其坐落用地併同移轉之限制」(附件2，卷第193頁)，似有不同等語置辯，惟查土地所有權移轉之際即應考慮農舍套繪管制規定，則其自願買受農地，其上有套繪管制之情形，如何解除套繪管制

01 使土地得以分割，自應詳為考量，相關法規範並無突襲情
02 形，原告抗辯不受相關法律規範即不可採信。

03 二、綜上，原告請求合併分割系爭2筆土地，因有套繪管制不能
04 分割之規定形，核屬民法第823條第1項法令另有規定不得分
05 割之情形，原告所請為無理由，應予駁回。

06 三、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
08 民事第四庭 法 官 李言孫

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日
13 書記官 廖涵萱

14 附表：

編號	共有人	新館段642地號土地		新館段643地號土地	
		面積：919m ²	應有部分	面積：946m ²	應有部分
1	黃春文	1/4	229.75	1/4	236.5
2	黃樹棍	1/4	229.75	1/4	236.5
3	黃芬卿	1/4	229.75	1/4	236.5
4	賴啟悟	1/4	229.75	1/4	236.5
總計			919		946