

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度簡上字第50號

上訴人 賴坤祥

訴訟代理人 蔡佳燁律師

視同上訴人 朱文鋒

朱鴻洋

朱盈泓

劉美月(視同上訴人賴坤義之繼承人)

賴珮如(視同上訴人賴坤義之繼承人)

賴盈至(視同上訴人賴坤義之繼承人)

賴盈傑(視同上訴人賴坤義之繼承人)

被上訴人 朱李淑鳳

訴訟代理人 黃茂松律師

複代理人 盧錫銘律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於本院民國113年1月23日112年度員簡字第289號第一審判決提起上訴，經本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

01 一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如共同訴
02 訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
03 體，此參民事訴訟法第56條第1項第1款即明。分割共有物之
04 訴為固有必要共同訴訟，其訴訟標的對於共同訴訟之各人必
05 須合一確定，而提起上訴從形式上觀之，係有利於其他同造
06 共同訴訟人之行為，是上訴人中之數人提起上訴，依前揭規
07 定，其效力及於同造之其他當事人。本件分割共有物訴訟，
08 於原審判決後，上訴人賴坤祥提起上訴，上訴效力應及於未
09 上訴之其餘原審同造之共有人，即其餘原審共同被告朱文
10 鐸、賴坤義(歿)、朱鴻洋、朱盈泓，爰併列渠等為視同上訴
11 人。

12 二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其
13 他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；依前開
14 規定所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲
15 明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168
16 條、第175條分別定有明文。原視同上訴人賴坤義於第二審
17 審理時之民國（下同）113年7月5日死亡，有死亡證明書、
18 戶籍謄本（除戶部分）在卷足稽（見本院卷第203、257
19 頁），經賴坤義之繼承人賴盈至於本院準備程序中，聲明由
20 賴坤義之繼承人劉美月、賴珮如、賴盈至、賴盈傑承受訴訟
21 （見本院卷第275頁），故列劉美月、賴珮如、賴盈至、賴
22 盈傑為視同上訴人即賴坤義之承受訴訟人，併予敘明。

23 三、本件視同上訴人劉美月、賴珮如、賴盈傑、朱鴻洋、朱盈泓
24 經本院合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
25 訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，依民事
26 訴訟法第385條第1項、第2項規定由其一造辯論而為判決。

27 貳、實體方面

28 一、被上訴人起訴及於上訴審補充略以：

29 (一)坐落彰化縣○村鄉村○段000地號土地（下稱系爭土地）為
30 兩造所共有，兩造應有部分如系爭土地之土地登記第三類謄
31 本所示，並無使用目的不能分割之情形，亦無契約訂有不分

01 割之期限，因兩造未能協議分割，爰依民法第823條第1項、
02 第824條第2項等規定訴請裁判分割。又系爭土地為特定農業
03 區之農牧用地，屬農業發展條例規定之耕地，其分割應受農
04 發條例第16條規定之限制，依農業發展條例第16條但書第4
05 款之規定，自得分割為單獨所有。被上訴人之配偶即視同上
06 訴人朱文鐸於78年10月30日以買賣為登記原因，取得系爭土
07 地70分之41之所有權，嗣於112年5月2日以配偶贈與為登記
08 原因，移轉系爭土地70分之1之所有權予被上訴人。系爭土
09 地上有未保存登記之建物，如原審民事補正狀現況圖所示編
10 號甲部分，有視同上訴人朱文鐸所有之農舍及基地，目前出
11 租予第三人使用；編號乙部分，為賴坤義、視同上訴人賴坤
12 祥2人種植水稻之用。分割方法主張依彰化縣員林地政事務
13 所收件日期112年9月15日員土測字1453號複丈成果圖所示之
14 方法分割。

15 (二)依最高法院105年度台上字第154號民事裁定意旨，農業用地
16 興建農舍辦法第12條第2項至第4項之規定，其目的在規範已
17 興建農舍之農業用地之套繪及解除套繪管制事項，以落實農
18 業發展條例第18條第4項「已申請興建農舍之農業用地不得
19 重複申請」之查核規定，此觀內政部103年4月29日台內營字
20 第1030804511號函文自明，故本件裁判分割自與農業用地興
21 建農舍辦法之適用無涉。且彰化縣員林地政事務所113年7月
22 11日員地二字第1130004475號函載明：「因該函內容係針對
23 農業用地所作之規範，而本案旨揭地號土地為特定農業區農
24 牧用地，係農業發展條例第3條所稱之耕地，故不受該令之
25 限制。」，並參本件案情相似之案件即本院108年度訴字第1
26 349號民事判決意旨，已興建農舍之耕地，如符合農業發展
27 條例第16條得辦理分割之條件者，得依該規定辦理分割，以
28 套繪管制註記於已興建農舍之農業用地即可，並無不得分割
29 之限制，由此可知，系爭土地縱受套繪管制註記，於已興建
30 農舍之農業用地，並無不能分割之限制。又系爭土地屬農業
31 發展條例第3條第11款所指耕地，系爭土地上有被上訴人之

01 配偶即視同上訴人朱文鐸，向前所有權人即訴外人賴森鎮購
02 買領有農舍使用執照之農舍，致系爭土地有套繪管制，惟因
03 該農舍套繪管制範圍並未及於全部之系爭土地，而未違反農
04 業用地興建農舍辦法第12條第2項規定，並符合農業發展條
05 例第18條第4項、第16條第2項後段規定，且上開農舍使用執
06 照為彰化縣大村鄉公所於77年7月20日核發予訴外人賴森鎮
07 之彰化縣大村鄉公所實施都市計畫以外地區自用農舍使用執
08 照，故縱系爭土地受農舍套繪管制，惟農業用地興建農舍辦
09 法係於90年4月26日發布施行，訴外人賴森鎮領於上開辦法
10 施行前即已取得彰化縣大村鄉公所核發之上開使用執照，基
11 於信賴保護原則、法律不溯及既往原則，及依臺灣高等法院
12 臺中分院110重上更一字第103號民事判決、最高法院112年
13 度台上字第2838號民事裁定意旨，系爭土地並無農業用地興
14 建農舍辦法及內政部105年4月27日台內營字第10508049062
15 號函釋之適用，而不受套繪管制，得為裁判分割。考量系爭
16 土地使用現況、原物分配相關位置、整體經濟效用及共有
17 人之利益等情，原審判決之分割方法並無違誤等語。

18 二、上訴人及視同上訴人則以：

19 (一)上訴人除援引第一審之陳述外，另補述略以：

20 農業發展條例第18條第5項授權訂定之農業用地興建農舍辦
21 法於102年7月1日修正發布。依最高法院111年度台上字第10
22 94號判決意旨，農業用地興建農舍辦法第12條第2項係屬民
23 法第823條第1項本文所稱不得請求分割之法令。系爭土地載
24 有農舍套繪管制註記，依農業用地興建農舍辦法第12條第2
25 項規定，未經解除套繪管制前，不得辦理分割。又內政部10
26 3年4月29日台內營字第1030804511號函釋要旨固揭示：「已
27 興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割者，申請人得檢
28 附法院確定判決書項地政機關申辦分割，惟仍須依據農業用
29 地興建農舍辦法第12條第2項至第4項等規定辦理解除套繪管
30 制事宜。」，惟該函釋業於105年4月27日經內政部以台內營
31 字第1050804906號令停止適用，從而，地政司自該日起，就

01 申請興建農舍之農業用地經法院判決分割共有物確定者，已
02 不受理分割登記，故系爭土地之分割共有物事件，縱經法院
03 判決確定，地政機關亦不受理分割登記。原審所採之分割方
04 案，上訴人與賴坤義二人所分得之系爭土地，仍有農舍套繪
05 管制註記，依農業用地興建農舍辦法第12條第3項之規定，
06 系爭土地是否得解除因該農舍而生之套繪管制註記，容有疑
07 義。且依彰化縣員林地政事務所112年10月3日員地二字第11
08 20006696號函所載內容「…本案如經貴院判決確定，農舍相
09 關註記將轉載於分割後各筆土地。」，準此，倘依原審所定
10 分割方案，上訴人與賴坤義二人所分得之系爭土地，將仍有
11 農舍套繪管制註記，且該農舍套繪管制註記恐因不符合農業
12 用地興建農舍辦法第12條第3項之除外規定，而無法解除套
13 繪管制，對上訴人之權益影響甚鉅。上開函文固未明確回覆
14 本件分割是否符合農業用地興建農舍辦法第12條及農業發展
15 條例第18條之規定，惟依最高行政法院109年度上字第286號
16 判決意旨，系爭土地未經解除套繪管制前，地政機關無法辦
17 理分割登記。另倘本院認為系爭土地依法得分割，聲請由專
18 業機構鑑價以釐清原審所定原物分割方案是否公平，有無互
19 為金錢找補之情形等語。

20 (二)視同上訴人朱文鋒除援引第一審之陳述外，另補述略以：毋
21 庸送鑑價等語。

22 (三)視同上訴人賴盈至到庭表示意見略以：是否鑑價，沒有意
23 見，如果可以就鑑價等語。

24 (四)視同上訴人劉美月、賴珮如、賴盈傑、朱鴻洋、朱盈泓未於
25 言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

26 三、原審斟酌兩造全辯論意旨及調查證據之結果，判決兩造共有
27 之系爭土地，准予分割如原判決附圖方案所示，其中編號
28 A，面積4,687.34平方公尺土地，分歸被上訴人及視同上訴
29 人朱文鋒、朱鴻祥、朱盈泓共同取得；編號B，面積1,076.
30 56平方公尺土地，分歸賴坤義單獨取得；編號C，面積1,07
31 6.56平方公尺土地，分歸上訴人單獨取得，並按原判決附表

01 二所示分割後應有部分比例維持共有。上訴人不服，提起上
02 訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁
03 回；(三)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。被上訴人則聲
04 明：(一)上訴駁回；(二)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

05 四、得心證之理由：

06 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
07 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
08 在此限；已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主
09 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
10 業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割，分
11 別於民法第823條第1項及農舍辦法第12條第2項定有明文。
12 而民法第823條第1項所謂依法令或因使用目的、契約不能分
13 割，自當包括原物分割（含分歸一人及價格補償）與變價分
14 割在內。而農舍辦法第12條第2項明定已申請興建農舍之農
15 業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖
16 上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經
17 解除套繪管制不得辦理分割，即屬民法第823條第1項所稱因
18 法令不得分割之限制。又農舍辦法第12條第2項規定，係內
19 政部及行政院農業委員會（現已改制為農業部）依農業發展
20 條例第18條第5項所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實
21 農業發展條例第18條第4項規定，確保農舍與其坐落農地面
22 積及比例符合法令（即農舍用地面積不得超過農地面積1
23 0%）外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業
24 生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整性，避免農舍
25 與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供農業經營利
26 用、過度細分問題，達成農業發展條例第1條所定確保農業
27 生產環境及農村發展之立法目的，依整體規定之關聯意義為
28 綜合判斷結果，並無逾越母法之授權範圍。另農舍辦法第12
29 條第2項後段「未解除套繪管制不得辦理分割」之規定，雖
30 係民國102年7月3日修正時所增訂，但該項規定並無類如同
31 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月修正施行之農業發展條例第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，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年度台上字第2485號民事判決參照）。

(二)經查，系爭土地為兩造共有，應有部分比例如附表「應有部分比例」欄所示乙情，有土地登記第一類謄本在卷可稽（見原審卷第43至45頁），堪信為真實。復系爭土地為特定農業區農牧用地，並供坐落彰化縣○村鄉○村○○○路00號建物（即領有彰化縣○村鄉○○○○○鄉○○○0000號農舍使用執照之農舍，下稱系爭農舍）使用，目前系爭土地及系爭農舍套繪管制等情，亦有彰化縣○村鄉○○○○○鄉○○○0000000000號函暨所附系爭農舍使用執照及興建之文件、圖資等相關資料及彰化縣員林地政事所地籍圖謄本等件在卷可憑（見原審卷第169至187頁），亦堪信為真實。本院依職權函詢彰化縣政府系爭土地有無不能分割之情事，即系爭土地辦理分割登記是否須依農業用地興建農舍辦法第12條解除套繪後辦理分割登記，業據彰化縣政府113年7月9日府建管字第1130260887號函覆略以：倘須辦理分割須依農業用地興建農舍辦法第12條第2項、第4項之規定，解除套繪管制後始得辦理分割等語，並審酌系爭土地為特定農業區農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地，雖無登記建物，惟其登記簿謄本載有農舍套繪管制註記建照、執照各1筆，且該建造、執照均由訴外人賴森鎮向彰化縣大村鄉公

所申請，並經彰化縣大村鄉公所核發，為興建系爭農舍使用，而屬已申請興建農舍之農業用地，自受農舍辦法第12條第2項規定所定之分割限制，於未經解除套繪管制前，不得辦理分割。且因農舍辦法第12條第2項規定，揆諸前揭說明，屬民法第823條第1項所稱因法令不得分割之限制，不得原物分割或變價分割。從而，被上訴人訴請原物分割系爭土地，自屬無據。

五、綜上所述，系爭農地因申請興建系爭農舍經套繪管制，迄未解除套繪管制，受農舍辦法第12條第2項規定所定之分割限制，而屬民法第823條第1項所稱因法令不得分割之情形。被上訴人依民法第823條第1項之規定，請求裁判分割系爭土地，為無理由，應予駁回。原審判決准予原物分割系爭土地，容有違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄並改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘爭點、攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

民事第四庭 審判長法官 王鏡明

法官 李 昕

法官 姚銘鴻

附表：

編號	共有人	應有部分比例	備註
1	朱李淑鳳	70分之1	
2	朱文鐸	70分之40	
3	賴坤義（歿）	4200分之661	繼承人劉美月、賴珮如、賴盈至、賴盈傑，尚未辦理繼

(續上頁)

01

			承登記。應有部分 比例由上列繼承人 公司共有。
4	賴坤祥	4200分之661	
5	朱鴻洋	4200分之209	
6	朱盈泓	4200分之209	

02

以上為正本係照原本作成。

03

本判決不得上訴。

04

中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

05

書記官 楊美芳