

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第513號

01
02
03 原 告 簡吉村
04 訴訟代理人 陳才加律師
05 被 告 許清
06 簡添澤
07 許淙渠
08 0000000000000000
09 許朝隆

10 上四人共同

11 訴訟代理人 蕭博仁律師
12 複代理人 簡詩展律師

13 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月27日
14 言詞辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 兩造共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號、使用分區及使用地
17 類別為山坡地保育區農牧用地、面積3741.47平方公尺土地，其
18 分割方法如附圖(即彰化縣田中地政事務所收件日期文號113年9
19 月13日土文字第95200號土地複丈成果圖)及附表一所示。

20 訴訟費用由兩造依附表二所示之「訴訟費用負擔比例」負擔。

21 事實及理由

22 一、原告起訴主張：

23 (一)坐落於彰化縣○○鄉○○段0000號土地(下稱系爭土地)為
24 兩造所共有，原告簡吉村(持份1/4)、被告許清(持份1/
25 4)、被告簡添澤(持份1/4)、被告許淙渠(持份1/8)、被告
26 許朝隆(持份1/8)所共有，此有土地登記第三類謄本可證。
27 又系爭土地並無不分割之約定，且依其使用目的，亦無不能
28 分割之情事，兩造就系爭土地之分割無法達成協議，原告自
29 得請求分割系爭土地，合先敘明。查原告為求權利單純化，
30 避免日後兩造共有人及共有人之繼承人間因系爭土地問題產
31 生糾紛，遂向其他共有人提議分割系爭共有物，並於民國11

01 2年11月14日向彰化縣社頭鄉調解委員會聲請調解，因共有
02 人未全員出席及出席者意見不一而致調解不成立，顯然兩造
03 無法達成協議，原告爰提呈本件訴訟，請求分割系爭土地，
04 俾維權益。

05 (二)兩造共有之系爭土地為農牧用地，面積為3,741.47平方公
06 尺，如以原物分割，將不符合農業發展條例第16條之規定，
07 故應以變價分割方式為宜。按各共有人，除法令另有規定
08 外，得隨時請求分割共有物；但因物之使用目的不能分割或
09 契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條定有明
10 文。次按，耕地係指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般
11 農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，每宗耕地分割
12 後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，農業發展條例
13 第3條第11款、第16條第1項亦有明文。末按農業發展條例所
14 定耕地不得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共
15 有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係（最高法院97
16 年度台上字第1816號判決意旨參照）。查本件系爭土地之使
17 用分區及使用地類別為山坡地保育區及農牧用地，屬農發條
18 例第3條第11款所稱「耕地」，自有上開條例之適用。而系
19 爭土地面積為3,741.47平方公尺，約0.37415公頃，如予以
20 原物分割，則依各共有人應有部分比例，各共有人於原物分
21 割後所分得之面積將低於0.25公頃，不合農業發展條例第16
22 條第1項之規定。故原告認為，如採變價分割方式，既符合
23 農發條例避免耕地細分之立法意旨，復促進共有物利用價值
24 及經濟效益，自屬有利、公平且妥適之分割方法。

25 (三)本事件經函詢彰化縣田中地政事務所，該所回函表示本件系
26 爭土地雖得以分割為5筆(宗)土地，但仍應視個別之分割方
27 案是否符合其他法令規定。本件被告針對系爭土地已提出之
28 分割方案，如符合其他法令規定，原告願接受被告所提之分
29 割方案進行分割。反之，被告所提之分割方案如無法符合法
30 令規定，請求就系爭土地為變價分割等語。並聲明：(一)兩造
31 共有坐落彰化縣○○鄉○○段0000地號土地、面積3,741.47

01 平方公尺，准予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示
02 之應有部分比例分配。(二)如受有利判決，願供擔保，請准宣
03 告假執行。(三)訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔。

04 二、被告則以：

05 (一)被告均不同意變價分割，懇請駁回原告之主張。按民法第82
06 4條第1、2項規定，共有物之分割，原則上以原物分配於各
07 共有人；以原物分配如有事實或法律上之困難，致不能依應
08 有部分為分配者，法院亦得將原物分配於部分共有人，其餘
09 共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配
10 予各共有人，他部分變賣後將其價金依共有部分之價值比例
11 妥為分配，並非定出於「變賣共有物，以價金分配於各共有
12 人一途」。又法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，
13 固應由法院依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分
14 割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘
15 束，惟共有物之分割，既採原物分割為原則，如原物分配有
16 事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，始得為
17 全部原物分配以外之上述三種分配方法（最高法院101年度
18 台上字第824號判決意旨參照）。次按分割共有物，究以原
19 物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共
20 有人主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性
21 質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。必於原物分
22 配有困難者，始予變賣，以價金分配於各共有人，法院不能
23 僅因應有部分所占比例不多或甚少之共有人依其應有部分無
24 法分得足供建築用或其他使用之面積，即將共有土地變價分
25 割，不顧原可按其應有部分使用土地之其他共有人利益，尤
26 其此等共有人對共有物在感情上或生活上有密不可分之依存
27 關係（最高法院98年度台上字第2058號判決意旨參照）。經
28 查，系爭土地上仍有三合院建物（五棟），該些建物為兩造
29 之老家，且為兩造所共有，此有航照圖可參。從而，本件分
30 割仍應以原物分配為當。

31 (二)本件無農業發展條例第16條第1項本文規定之限制，故仍應

01 以原物方配方式為當。依照農業發展條例第16條第1項：

02 「每宗耕地分割後每人所有面積未達○·二五公頃者，不得
03 分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰耕
04 地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二宗
05 以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部
06 分依法變更為非耕地使用者，其依法變更部分及共有分管之
07 未變更部分，得為分割。三、本條例中華民國八十九年一月
08 四日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本
09 條例中華民國八十九年一月四日修正施行前之共有耕地，得
10 分割為單獨所有。五、耕地三七五租約，租佃雙方協議以分
11 割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六、非農
12 地重劃地區，變更為農水路使用者。七、其他因執行土地政
13 策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業
14 主管機關專案核准者，得為分割」。

15 (三)查彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（重測前為社頭鄉湳雅

16 段203地號土地，下稱系爭土地），前手為訴外人簡自所
17 有。簡自與丈夫許鐵生有7子女(其中男丁為4人，冠父或母
18 姓，分別為簡萬火、許火枝、許清，及被告簡添澤)，原告
19 簡吉村為簡萬火之小孩。茲就系爭土地繼承情形整理如下：

20 1.父親許鐵於44年7月28日買賣登記取得，並於72年4月14日
21 由許火枝、簡萬火、被告許清、被告簡添澤等四人繼承。
22 簡萬火歿後由原告簡吉村於80年12月31日繼承。許火枝歿
23 後由被告許淙渠、許朝隆等二人於103年9月5日分割繼
24 承。

25 2.母親簡自於65年3月30日繼承登記取得，並於83年1月29日
26 由許火枝、被告簡吉村、被告許清，及83年1月28日由被
27 告簡吉村等人分割繼承。許火枝歿後由被告許淙渠、許朝
28 隆等二人於103年9月5日分割繼承。

29 (四)次查，本件屬於農業發展條例第16條第1項第3、4款例外之
30 情形，自得可以分割：

31 1.父親許鐵的持份，係許火枝、簡萬火、被告許清、被告簡

01 添澤等四人於72年4月14日繼承，屬於農業發展條例第16
02 條第1項第4款，89年1月4日前所繼承共有之情形。許火枝
03 歿後由被告許淙渠、許朝隆等二人於103年9月5日分割繼
04 承，屬於農業發展條例第16條第1項第3款，89年1月4日後
05 所繼承之情形。是以，此部分可以分割。

06 2.母親簡自的部分，係許火枝、簡萬火、被告許清、被告簡
07 添澤等四人於83年1月28日、29日所繼承共有，屬於農業
08 發展條例第16條第1項第4款，89年1月4日前所繼承共有之
09 情形。許火枝歿後由被告許淙渠、許朝隆等二人於103年9
10 月5日分割繼承，屬於農業發展條例第16條第1項第3款89
11 年1月4日後所繼承之情形。是以，此部分可以分割等語。
12 並聲明：被告提出分割方案，懇請准分割方案如方案所
13 示。

14 三、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限，民法第823條第1項定有明文。查原告主張坐落彰化
17 縣○○鄉○○段0000地號、使用分區及使用地類別為山坡地
18 保育區農牧用地、面積3741.47平方公尺土地（下稱系爭土
19 地）為兩造所共有，應有部分如附表二所示等情，業據其提
20 出土地登記第三類謄本為證，且為被告等所不爭執，自堪信
21 為真實。兩造間既無不分割之約定，亦無因物之使用目的不
22 能分割之情形，惟就分割方法則不能獲致協議，從而，原告
23 訴請分割系爭土地即無不合。

24 四、又查，系爭土地上有如附圖二（即彰化縣田中地政事務所收
25 件日期文號113年5月22日土丈字第54100號土地複丈成果圖）
26 所示，被告許清、簡添澤各自所有之地上建物及簡姓、許姓
27 之公廳等未保存登記建物，南側臨柏油道路等情，業經本院
28 會同彰化縣田中地政事務所人員勘驗現場屬實，並製有勘驗
29 筆錄、如附圖二所示現況圖附卷可稽。

30 五、另按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
31 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

01 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
02 一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有
03 困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有困難
04 時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一
05 部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有
06 人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其
07 應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因
08 共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持
09 共有，民法第824條第1至4項分別定有明文。另按法院定分
10 割方法時，必須考量兩造之利益、意願，由土地上建物現
11 況、各共有人原使用位置、分割後各共有人分得土地之方整
12 及利用價值，予以衡量；裁判分割共有物，屬形成判決，法
13 院定共有物之分割方法，固應斟酌當事人之聲明、共有物之
14 性質、經濟效用及全體共有人之利益等，而本其自由裁量權
15 為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分管約定
16 之拘束。故裁判分割共有物，如採原物分割者，法院須斟酌
17 共有物之性質及其經濟效用，作公平合理之分配，各共有
18 人在分割前之使用狀況，亦應加以考量。查系爭土地依農業發
19 展條例之規定得辦理分割為5筆，分割方案是否符合法令規
20 定，仍應視個案為準等情，此有彰化縣田珠地政事務所11
21 3年7月10日中地二字第1130002844號函在卷足參，被告所提
22 出如附圖一所示之分割方案，共分割為5筆，雖分割後各筆
23 土地未達0.25公頃，然符合農業發展條例第16條第1項之規
24 定，其中編號甲分歸許清、簡添澤、許淙渠、許朝隆共有取
25 得，編號乙分歸被告許淙渠、許朝隆共有取得，業經渠等同
26 意於分割後保持共有；又系爭土地上之建物均為未保存登
27 記，並無農舍，即無因農舍經套繪而有限制分割規定之適
28 用；再如附圖一所示之分割方案復經兩造所同意，對共有人
29 自無不利之情事。從而，本院審酌上情認如附圖一所示之分
30 割方案，分割後各筆土地較為方整，有利日後土地利用，應
31 足採用，乃判決如主文第一項所示。

01 六、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由
02 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命
03 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文
04 ，故本件勝訴之原告亦應負擔一部分訴訟費用，並以各共有
05 人就系爭土地如附表二所示應有部分之比例負擔訴訟費用，
06 併此敘明。

07 七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之
08 1、第85條第1項但書，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 12 月 18 日
10 民事第二庭 法官 黃倩玲

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 23 日
15 書記官 謝志鑫

16 附表一：分割方法
17

編號	分配取得人	面積(m ²)	共有取得比例
甲 (共有取得)	許清	395.3	1/3
	簡添澤		1/3
	許淙渠		1/6
	許朝隆		1/6
乙 (共有取得)	許淙渠	803.6	1/2
	許朝隆		1/2
丙	簡吉村	935.37	
丁	許清	803.6	
戊	簡添澤	803.6	
合計		3741.47	

01 附表二：

02

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	許清	1/4	1/4
2	簡添澤	1/4	1/4
3	簡吉村	1/4	1/4
4	許淙渠	1/8	1/8
5	許朝隆	1/8	1/8