

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第900號

原告 楊傑安

被告 林文治

訴訟代理人 林穎俊

受告知人 台理國際有限公司

法定代理人 陳顥丞

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2427平方公尺土地，應予變價分割，所得價金由兩造按如附表二所示應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表二所示訴訟費用負擔比例分擔。

事實及理由

壹、程序部分

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第385條第1項前段定有明文。本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，亦未委任訴訟代理人到庭陳述，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張略以：緣坐落彰化縣○○鄉○○段000地號、面積2427平方公尺土地（下稱系爭地號土地，詳如附表一）為兩造所共有，各共有人之應有部分詳如附表二所示。因未約定不分割之期限，亦無因物之使用目的，或依法令規定、契約

01 約定不能分割之情形，惟無法達成分割協議，爰訴請裁判分  
02 割。又依農業發展條例第16條第1項本文及第3款、第4款分  
03 割，顯有不能為原物分割之情形，爰主張變價分割共有土地  
04 等語，並聲明如主文。

05 二、被告答辯略以：那是祖先留下來的土地不想賣，伊希望只賣  
06 原告的部分就好了，土地上沒有建物或需要保留的東西，伊  
07 不知道地上牧草是何人所種植等語。

08 三、得心證之理由

09 (一)按共有物除因物之使用目的不能分割，或共有人間契約訂有  
10 不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物；再按  
11 共有物之分割依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協  
12 議決定，或協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行  
13 者，法院得因共有人之請求，命為下列分配：一以原物分配  
14 於各共有人，但各共有人均受原物分配顯有困難者，得將原  
15 物僅分配於部分共有人；二原物分配顯有困難時，得變賣共  
16 有物以價金分配於各共有人；或以部分原物分配予共有人，  
17 他部分變賣以價金分配予共有人，民法第823條第1項、第  
18 824條第1、2項分別定有明文。查系爭土地屬兩造所共有，  
19 各共有人、應有部分比例詳如附表二所示；共有人就系爭土  
20 地並未訂有不分割之特約，而依物之使用目的並無不能分割  
21 之情形，惟無法達成分割協議等情，業據原告提出土地登記  
22 謄本、地籍圖謄本、共有人戶籍謄本等件在卷可稽（見本院  
23 卷第15至23頁），並為兩造所不爭執，堪信屬實。則以系爭  
24 土地並無民法第823條第1項所定不能分割之情事，原告主張  
25 訴請裁判分割共有土地，即屬有據。

26 (二)次按共有物之分割依共有人協議之方法行之；分割之方法不  
27 能協議決定，或協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履  
28 行者，法院得因共有人之請求，命為下列分配：一以原物分  
29 配於各共有人，但各共有人均受原物分配顯有困難者，得將  
30 原物僅分配於部分共有人；二原物分配顯有困難時，得變賣  
31 共有物以價金分配於各共有人；或以部分原物分配予共有人

01  ，他部分變賣以價金分配予共有人，民法第824條第1、2項  
02  分別定有明文。又裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有  
03  物之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割  
04  後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由裁  
05  量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724號、  
06  93年度台上字第1797號判決可資參照）。故法院定共有物之  
07  分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意願、分割後  
08  土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有人就各分得部分能  
09  否適當利用，是否符合公平原則等因素為通盤考量，以定一  
10  適當、公允的分割方法。經查：

- 11  1. 系爭土地位於彰化縣大城鄉，約呈長方形狀，為一般農業區  
12  農牧用地，土地上無建物，使用現況有人種植牧草，惟不知  
13  何人所種植，業經兩造分別陳明在卷可參，並有地籍圖謄  
14  本、現場照片等件足佐，堪信屬實。
- 15  2. 按農業發展條例第16條第1項前段規定，每宗耕地分割後每  
16  人所有面積未達0.25公頃者，不得分割；而同條例第3條第  
17  11款規定，耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般  
18  農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。上開規定之目  
19  的在於防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複  
20  雜性，如耕地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整筆  
21  耕地出售（89年1月26日農業發展條例第16條修法理由參  
22  照）。於例外符合同條例第16條第1項但書之各款規定，方  
23  得為分割，以避免耕地分割過於零散，影響農業經營；然並  
24  非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關  
25  係，非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規定」之法  
26  令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以  
27  價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開  
28  法條限制之列（最高法院97年度台上字第1816號判決參  
29  照）。關於系爭土地分割方法，原告主張將系爭土地變價，  
30  並將變價所得價金分配兩造；被告則主張是祖先所留下的土  
31  地故不想賣，可否只賣原告部分就好等語。然系爭土地為一

01 般農業區農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕  
02 地，而系爭土地面積未達0.25公頃，依同條例第16條第1項  
03 前段規定，應不得為原物分割。且本件經函詢地政關於系爭  
04 土地之分割限制，二林地政事務所回函略以：系爭土地於89  
05 年1月28日農業發展條例修正前所有權人數為1人，歷經分割  
06 繼承、信託及塗銷信託所有權移轉等異動，系爭土地無法分  
07 割為2筆等語（見本院卷第67頁）。況被告雖以前詞置辯，  
08 惟經本院闡明後，仍未提出以原物全部分配予被告，並以金  
09 錢補償原告，或其他具體之分割方案供本院審酌，則本件自  
10 無從以原物分割之方式為之。又本院斟酌上情，並考量被告  
11 並未實際使用系爭土地，而以變價分割可探知系爭土地在自  
12 由競爭市場下最合理之市場價值，藉由競價方式，可確認競  
13 價時點系爭土地之最優價格，應較有利於全體共有人，且參  
14 酌民法第824條第7項「變賣共有物時，除買受人為共有人  
15 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先  
16 承買者，以抽籤定之」規定內容，已賦予各共有人於共有物  
17 變價分配執行情序，有依相同條件優先承買之權，是以此變  
18 價分割方案，除可維持良性公平競價之結果、確認共有物最  
19 大經濟效益，更可兼顧共有人對共有物之特殊感情，有利於  
20 各共有人，亦可確實避免農地細分，使系爭土地所有權狀態  
21 最終歸於單純，徹底消滅共有關係，並使系爭土地於消滅共  
22 有後得進行整體規劃利用，應屬對各共有人最有利且最為適  
23 切公允之分割方案。從而，原告主張就系爭土地採行變價分  
24 割，所得價金分配予各共有人之方案，應屬可採。

25 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項規定，請求以裁判分割  
26 系爭土地，應予准許。本院斟酌兩造各自表示之意願、利害  
27 關係、使用狀況、共有物性質、價值、經濟效用及全體共有  
28 人之利益等事項後，認系爭土地應予變價，就所得價金按兩  
29 造各自應有部分比例分配，應屬適當，爰判決如主文第一項  
30 所示。又按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得  
31 部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共

01 有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於  
02 抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、  
03 權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴  
04 訟而未參加，民法第824條之1第1項、第2項定有明文。查原  
05 告就系爭土地之應有部分所有權係信託登記自委託人林昆  
06 毅，而林昆毅於112年4月28日將系爭土地應有部分1/2設定  
07 最高限額抵押權予訴外人台理國際有限公司，有土地登記第  
08 一類謄本可憑（見卷第15頁），經本院通知台理國際有限公  
09 司參與訴訟，受告知人並未參與訴訟，依前揭法律規定，上  
10 開抵押權人就系爭土地變價後抵押義務人受分配之價金，依  
11 民法第881條第1項、第2項或第899條第1項之規定行使權  
12 利，併予敘明。

13 五、未按因分割共有物而涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失  
14 公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民  
15 事訴訟法第80條之1定有明文。兩造就系爭土地之分割方案  
16 未能達成協議而涉訟，而共有物分割意在消滅兩造間之共有  
17 關係，使各共有人單獨取得各自分得部分之使用權能，足認  
18 各共有人均因系爭土地之分割而蒙其利，關於訴訟費用，自  
19 應由全體共有人各自按應有部分比例分擔，方不致失衡，認  
20 本件訴訟費用應由兩造就系爭土地依其權利範圍比例分擔，  
21 較為公平合理，爰諭知如主文第二項所示。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一  
24 論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第80條之1、第  
26 85條第1項但書。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日  
28 民事第一庭 法 官 范馨元

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表一：

04

編號	坐 落	使用分區及類別	面積(m <sup>2</sup> )	113年1月公告現 值(新台幣元)
1	彰化縣○○鄉○○段 000地號土地	一般農業區農牧 用地	2427.00	1,200元/m <sup>2</sup>

05 附表二：應有部分及訴訟費用負擔比例

06

坐落：彰化縣○○鄉○○段000地號土地				
編號	共有人 姓 名	應有部分 比 例	訴訟費用 負擔比例	備 註
1	林文治	1/2	1/2	
2	楊傑安 (信託委託人 林昆毅)	1/2	1/2	信託財產
	合 計	1/1	1/1	