

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第91號

01
02
03 原 告 吳鴻麟
04 訴訟代理人 盧錫銘律師
05 被 告 財政部國有財產署
06 0000000000000000
07 法定代理人 曾國基
08 訴訟代理人 張能軒
09 傅武郎
10 被 告 許丁義
11 吳毓崑

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

14 主 文

15 壹、兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000地號土地
16 (面積：23,532.31平方公尺；使用分區：一般農業區；使
17 用地類別：農牧用地)予以分割，如附圖即彰化縣二林地
18 政事務所土地複丈成果圖113年7月9日二土測字1162號標
19 示，編號A部分(4353.48平方公尺)由被告吳毓崑單獨取
20 得，編號B部分(1529.60平方公尺)由原告吳鴻麟單獨取
21 得，編號C部分(17649.23平方公尺)由被告許丁義單獨取
22 得。

23 貳、兩造應依附表二所載金額，互為補償。

24 參、訴訟費用由兩造按原應有部分之比例負擔如附表一訴訟費用
25 負擔比例欄所示。

26 事實及理由

27 壹、程序事項：

28 按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人
29 之聲請，由其一造辯論而為判決；民事訴訟法第385條第1項
30 前段定有明文。本件被告許丁義經合法通知且無正當理由，

01 未於言詞辯論期日到場，本院核無民事訴訟法第386條所列
02 各款之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

03 貳、原告起訴主張：

04 一、緣坐落於彰化縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土
05 地）為原告與被告所共有，並無因物之使用目的不能分割
06 或契約訂有不分割之期限，惟共有人間對於分割方法不能
07 協議決定，爰訴請裁判分割共有物，並提出分割方案如聲
08 明。

09 二、原告聲明：

10 (一)請准將兩造共有之坐落於彰化縣○○鄉○○段000000000
11 地號土地（面積：23,532.31平方公尺；使用分區：一般
12 農業區；使用地類別：農牧用地）予以分割，如彰化縣二
13 林地政事務所土地複丈成果圖113年7月9日二土測字1162
14 號標示，編號A部分（4353.48平方公尺）由被告吳毓崑單
15 獨取得，編號B部分（1529.60平方公尺）由原告吳鴻麟單
16 獨取得，編號C部分（17649.23平方公尺）由被告許丁義
17 單獨取得。

18 (二)兩造應依附表二所載金額，互為補償。

19 (三)訴訟費用由兩造按原應有部分之比例負擔如附表一訴訟費
20 用負擔比例欄所示。

21 參、原告對於被告答辯內容之陳述：

22 原告所提分割方案中，被告財政部國有財產署之應有部分由
23 原告取得並提供金錢補償；另系爭土地上之池塘係由被告
24 許丁義所使用。

25 肆、被告答辯：

26 一、被告財政部國有財產署：

27 在無其他被告提出具體可行且促進經濟之分割方案之前提
28 下，原則上同意原告所提分割方案，並應互為補償。

29 二、被告吳毓崑：無意見。

30 三、被告許丁義未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲
31 明或陳述。

01 伍、兩造不爭執事項：

02 系爭土地為原告與被告所共有，並無因物之使用目的不能分
03 割或契約訂有不分割之期限，惟共有人間對於分割方法不
04 能協議決定。

05 陸、兩造爭執事項：

06 原告所提分割方案是否合適？

07 柒、本院之判斷：

08 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
09 有不分割之期限者外，各共有人得隨時請求分割共有物，
10 民法第823條第1項定有明文。查系爭土地為兩造所共有，
11 其使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用地，登記
12 面積23,532.31平方公尺，另各共有人之應有部分如附表
13 一所示，業據原告提出系爭土地地籍圖謄本及土地登記第
14 三類謄本等件在卷可稽，被告等人對此亦未爭執，堪信為
15 真。又系爭土地為一般農業區，為農業發展條例第3條第1
16 1款所稱之耕地，惟本件土地共有人取得系爭土地之應有
17 部分，係屬農業發展條例第16條第3、4款所定例外得予分
18 割之情形，此經本院向地政機關查明屬實，有彰化縣二林
19 地政事務所113年1月30日二地二字第1130000634號函覆
20 （本院卷第69頁）：「彰化縣○○鄉○○段0000地號土地
21 為一般農業區農牧用地，為農業發展條例所稱之耕地，依
22 登記簿所載無他項權利設定，無建物保存登記，另經依建
23 築管理資料聯繫要點詢問芳苑鄉公所，該筆地號土地尚無
24 無領取建築使用執照及套繪管制。依農業發展條例第16條
25 耕地分割相關規定，本案土地於民國89年1月28日該條例
26 修正施行前共有人數為四人，歷經繼承、贈與等異動原
27 因，目前共有人數為四人（其中一人為修法前之原共有
28 人，修法前之共有關係未消滅），依耕地分割執行要點第
29 11點規定及內政部102年10月17日臺內地字第1020325003
30 號函略為：『為避免耕地遭共有人任意分割至過度細分，
31 影響農業合理經營，故於同條第2項規定分割後之宗數，

01 不得超過共有人人數……』，其得分割筆數應以申請分割
02 當時之共其得分割筆數應以申請分割當時之共有人人數判
03 斷，是以本筆土地可分割為四筆。」等語，是系爭土地並
04 無不能分割之限制，兩造間亦無不分割之協議，則原告對
05 各共有人為分割共有物之請求，按諸上述說明，為法之所
06 許，應予准許。

07 二、次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方
08 法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有
09 人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之
10 分配：一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物
11 之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人；二、原
12 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
13 人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以
14 價金分配於各共有人，民法第824條第1項、第2項分別定
15 有明文。又按裁判分割共有物屬形成判決，法院定共有物
16 之分割方法，應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、分割
17 後之經濟效用、各共有人之意願、利害關係，而本其自由
18 裁量權為公平合理之分配（最高法院89年度台上字第724
19 號、93年度台上字第1797號判決意旨參照）。故法院定共
20 有物之分割方法，應斟酌土地使用現況、各共有人之意
21 願、分割後土地有無適宜之對外聯絡道路，及各共有人就
22 各分得部分能否適當利用，是否符合公平原則等因素為通
23 盤考量，以定一適當、公允的分割方法。

24 三、系爭土地屬農業發展條例第3條第11款所稱之耕地，耕地
25 分割應受農業發展條例、耕地分割執行要點及相關解釋函
26 令之規定。查系爭土地於農業發展條例89年1月4日修正施
27 行前，原共有情形共有人共計4人，現共有人為4人，揆諸
28 相關法規、函釋意旨，系爭土地至多得分割為4筆，此情
29 業經彰化縣二林地政事務所函覆明確，是審酌系爭土地之
30 分割方案，即應受前揭法令之限制。經查：

- 01 1.系爭土地113年5月17日會同兩造及彰化縣二林地政事務所
02 勘驗系爭土地，系爭土地略呈長方形，北方部分位置臨建
03 成路879巷，臨路位置為鴨寮大門出入，大門左邊有磚造
04 房屋鴨寮一座，其餘部分為養鴨池，因分割後並無要保留
05 之地上物，本院命地政事務所本件毋庸測量現狀圖，有勘
06 驗筆錄及相關照片在卷可稽。
- 07 2.本院考量依原告所提分割方案，係以橫向方式先將系爭土
08 地由北向南區分為3區塊，每1區塊再依各共有人應有部分
09 比例分配，另經本院諭知地政機關就原告所提分割方案繪
10 製複丈成果圖，有彰化縣二林地政事務所土地複丈成果圖
11 113年7月9日二土測字11621號函檢附土地複丈成果圖附卷
12 供參。觀之分割後之土地，各區塊之形狀均為平整之長條
13 狀四邊形，又被告許丁義依其應有部分比例可分得之土地
14 面積甚大，故將編號C部分予被告許丁義，堪認被告許丁
15 義就分得後之土地得為完整之利用；另原告及被告吳毓崑
16 分得土地位置及形狀均無意見，又被告財政部國有財產署
17 應有部分面積441.23平方公尺，因面積較少不利於經濟規
18 劃使用，同意由原告吸收該面積及價金找補，是本院參酌
19 當事人之意願，並兼顧法令之限制及各共有人應有部分之
20 面積、土地完整性、土地利用方式、經濟價值及分割共有
21 物之目的、各共有人利益之衡平等一切因素，揆諸上開之
22 規定及說明，認系爭土地以附圖所示分割方案為可採。
- 23 3.再按法院裁判分割共有物，固應斟酌共有物之價格，倘各
24 共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動
25 產，其價格不相當者，法院非不得命以金錢補償之，而受
26 分配之不動產價格情形，應以言詞辯論終結時之狀態為其
27 基準（最高法院107年度台上字第32號判決意旨參照）。
28 經查，本件若以附圖所示之方法分割，各共有人會有分得
29 部分未足應有部分面積之情形，且共有人所分得之土地會
30 因臨路及個別土地條件等差異致價值不一，兩造對於分配
31 土地之價值有所爭議，經本院送石亦隆不動產估價師事務

01 所就各共有人分割前後所產生之價值差異為鑑定，該所依
02 據系爭土地之產權狀況、使用分區、臨路條件及使用現
03 況，針對系爭土地從一般因素、不動產市場概況、區域因
04 素、個別因素及最有效使用情況分析如附表三所示，所得
05 鑑定報告之結論應屬公正可採，爰據該所鑑定報告之鑑定
06 結果，諭知共有人間應相互找補之金額如主文第二項及附
07 表二所示。

08 四、綜上所述，兩造就系爭土地既未訂有不分割之期限，亦無
09 依法令或使用目的不能分割之理由，而兩造無法就分割方
10 法達成協議，則本院考量兩造之意願及利害關係、使用情
11 形、共有物之性質及價值、經濟效用，公平原則及分割共
12 有物之目的、各共有人利益之衡平等一切因素，認原告依
13 民法第823條、824條第2項規定，就系爭土地提出如附圖
14 所示之分割方法，尚符公平原則，堪稱允當，爰判決如主
15 文第1項所示。

16 五、未按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，
17 由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情
18 形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1
19 定有明文。蓋分割共有物事件，本質上並無訟爭性，兩造
20 本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可。
21 而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分
22 配，不受任何共有人主張之拘束，並係以請求分割共有物
23 之形成權為訴訟標的，當事人所提出之分割方法，僅係供
24 法院之參考，實質上並無所謂何造勝訴、敗訴之問題，倘
25 由一造負擔全部費用，顯有失公平，本院酌量兩造之情
26 形，認本件訴訟費用應由兩造依比例分擔較為公允，爰判
27 決由兩造按如主文第3項所示之比例各自負擔訴訟費用。

28 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
29 於判決結果無影響，毋庸一一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385
31 條第1項前段、第80條之1、第85條第1項但書，判決如主

01 文。
02 中華民國 113 年 11 月 18 日
03 民事第四庭 法官 李言孫

04 以上正本係照原本作成。
05 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
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中華民國 113 年 11 月 18 日
08 書記官 廖涵萱

09 附表一：彰化縣○○鄉○○段0000地號土地之各共有人應有部分
10 及本件訴訟費用負擔之比例
11

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	中華民國 (管理者：財政部國有財產署)	15/800	15/800
2	許丁義	15/20	15/20
3	吳鴻麟	37/800	37/800
4	吳毓崑	444/2400	444/2400

12 附表二：相互補償金額表（新臺幣）

應補償人	許丁義	吳鴻麟	受補償金合計
中華民國	26,636	437,304	463,940
吳毓崑	367	6,033	6,400
應補償金合計	27,003	443,337	470,340

14 附表三：各共有人差額補償表（新臺幣）

序號	各共有人	持分面積	分配面積	持分價值	分配價值	超額分配 應提供補償	分配不足 應接受補償
		平方公尺	平方公尺	元	元		
1	中華民國	441.23	0.00	463,940	0		(463,940)
2	許丁義	17,649.23	17,649.23	18,557,636	18,584,639	27,003	
3	吳鴻麟	1,088.37	1,529.60	1,144,388	1,587,725	443,337	
4	吳毓崑	4,353.48	4,353.48	4,577,554	4,571,154		(6,400)
合計		23,532.31	23,532.31	24,743,518	24,743,518	470,340	(470,340)