

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

114年度竹北簡字第79號

原 告 謝文欽  
訴訟代理人 黃敬唐律師  
林楷糖律師  
被 告 財政部國有財產署

法定代理人 曾國基  
訴訟代理人 林彥宏

被 告 謝介元  
藍清玫  
謝育倫  
謝佩倫

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年3月6日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有新竹縣○○鄉○○段000地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示「應有部分比例」欄所示之比例分配。
- 二、訴訟費用由兩造依附表所示「訴訟費用負擔比例」欄所示負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

緣坐落新竹縣○○鄉○○段000地號土地（下稱：系爭土

01 地) 為兩造所共有，面積887.86平方公尺，兩造應有部分比  
02 例如附表所示。系爭土地並無不能分割之情形，兩造間就系  
03 爭土地亦未訂立不分割協議，因就系爭土地分割方法未能達  
04 成協議，爰依民法第824條第1項、第2項規定提起本件訴  
05 訟，請求准予分割系爭土地。又系爭土地之使用分區係編定  
06 為「一般農業區」，使用地別為「農牧用地」，係屬農業發  
07 展條例(下稱：農發條例)第3條第11款所稱「耕地」，依農  
08 發條例第16條規定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公  
09 頃(即2,500平方公尺)，不得分割。但有下列情形之一  
10 者，不在此限：三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後  
11 所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89  
12 年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有者，則  
13 系爭土地除被告藍清玫係於104年11月13日以贈與取得土地  
14 持分，且其所佔土地面積不足2,500平方公尺，並不得分割  
15 為單獨所有之外，其餘之共有人雖因符合農發條例第16條第  
16 1項第3、4款之但書規定而得分割為單獨所有，然而各共有  
17 人分割後所分得之土地面積，縱以土地持份最多者財政部國  
18 有財產署充其量亦僅有約562平方公尺(折算約170坪)，其  
19 餘5人所佔持分土地面積均甚少(最少者僅有5坪、至多者僅  
20 有38坪)，因此，綜若將系爭土地以原物分割為五筆土地  
21 (其中共有人藍清玫不得分割單獨所有)，此舉勢必造成各  
22 筆土地所分得之土地面積過小，而造成農地細分之不利於耕  
23 作之情形，則如採原物分割方案，客觀上顯不適於土地之整  
24 體開發利用，更有損及土地之經濟上利用價值，堪認系爭土  
25 地顯不適宜採取原物分割方式。再者，審酌系爭土地之地形  
26 狹長(呈L型)，經原告日前至現場查看，系爭土地上有部  
27 分區域遭人堆置雜物，其餘大部分土地則屬未開發之林地原  
28 貌、雜草叢生，為協商解決系爭土地之共有關係，經原告聯  
29 繫其他共有人協商處理有關係爭土地分割一事，包括原告在  
30 內，其中被告謝介元、藍清玫、謝育倫、謝佩倫等共五人均  
31 已表示同意接受採取「變價分割」方式作為系爭土地之分割

01 方案，此有上開五人共同簽署之「同意書」可稽，另原告亦  
02 曾向共有人財政部國有財產署洽詢以原物分割方式，或辦理  
03 申請價購被告財政部國有財產署所佔土地持分120分之76方  
04 案，惟均遭被告財政部國有財產署回覆無法配合辦理，因彼  
05 此間無法協調達成共識，系爭土地迄今仍處於共有狀態而無  
06 法自由進行開發、利用等行為，為求為一體性規劃利用，方  
07 能迅速解決紛爭，徹底消滅共有關係等情，認系爭土地應予  
08 變賣，所得價金按兩造之應有部分比例分配於各共有人之分  
09 割方法俾利消滅系爭土地之共有關係，兼顧全體共有人之利  
10 益，將土地發揮最高之經濟上利用價值及公平合理之旨等  
11 語，並聲明：如主文第一項所示。

## 12 二、被告則以：

13 (一)被告謝介元、藍清玫、謝育倫、謝佩倫等均未於言詞辯論  
14 期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

15 (二)被告財政部國有財產署未於言詞辯論期日到場，惟據其提  
16 出書狀略稱：

17 系爭土地面積887.86平方公尺，國有持分76/120，應有部  
18 分面積約為562.31平方公尺，使用分區為一般農業區使用  
19 地類別為農牧用地，原告謝文欽主張系爭土地因農發條例  
20 第16條第1項但書規定，面積未達0.25公頃不得分割之限  
21 制，且共有人除本署外5人皆同意以變價分割辦理，爰本  
22 案分割共有物事件，請求本院本公平原則，依法判決等  
23 語。

## 24 三、得心證之理由：

25 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有  
26 物，但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限  
27 者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。原告主張系  
28 爭土地為兩造所共有，應有部分如附表所示，兩造就系爭  
29 土地並無不能分割之協議，且無因物之使用目的不能分  
30 割，但兩造無法協議分割等情，有系爭土地登記謄本、地  
31 籍圖為證（見本院卷第15至21頁），則原告訴請分割系爭

01 土地，於法應屬有據。

02 (二)次按共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方  
03 法不能協議決定，或於協議後因消滅時效完成經共有人拒  
04 絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列分配：  
05 一、以原物分配於各共有人，但各共有人均受原物之分配  
06 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配  
07 顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或  
08 以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分  
09 配於各共有人，亦為民法第824條第1、2項分別定有明  
10 文。再按耕地，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  
12 割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列  
13 情形之一者，不在此限：三、本條例中華民國89年1月4日  
14 修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條  
15 例中華民國89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為  
16 單獨所有；前項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為  
17 單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其  
18 分割後之宗數，不得超過共有人人數，農發條例第3條第1  
19 1款、第16條第1項第3款、第4款、第2項分別定有明文。  
20 又按請求共有物之分割，應由法院依民法第824條規定命  
21 為適當之分配，法院為共有物分割時，應斟酌共有物之性  
22 質、經濟效益及全體共有人之利益，並應符合公平原則，  
23 且社會利益亦應考慮在內。經查：

24 1、系爭土地之使用分區為一般農業區農牧用地，系爭土地入  
25 口處在與新竹縣新豐鄉康樂路一段325巷42弄交界地方鋪  
26 有水泥路面停放汽車，系爭土地在履勘當日目測雜草叢  
27 生，並有樹林存在，且有用保麗龍種植一些作物，另外系  
28 爭土地在靠近新豐鄉康樂路一段271巷45號住家附近，有  
29 以鐵皮搭建的1層樓地上物作為停放車輛使用，本院請新  
30 湖地政事務所人員就鐵皮車庫坐落在系爭土地上的位置及  
31 面積具體測繪如附圖所示等情，業經本院於114年2月3日

01 會同兩造前往系爭土地勘驗屬實，有系爭土地登記謄本、  
02 本院勘驗筆錄、現場照片、新竹縣新湖地政事務所民國11  
03 4年2月8日新湖地測字第142300038號函暨所附土地複丈成  
04 果圖在卷可參(詳本院卷第15頁、第67頁至第69頁、第77  
05 頁至第89頁)。

06 2、本院審酌系爭土地係呈L形面積狹長之農牧用地，倘採原  
07 物分割之方式，原告應有部分3600分之73，分割後取得系  
08 爭土地面積為18平方公尺，被告謝介元應有部分360分之4  
09 4，分割後取得系爭土地面積為108.52平方公尺，另被告  
10 謝育倫、謝佩倫應有部分均為1080分之44，分割後各取得  
11 系爭土地面積36.17平方公尺，至被告藍清玫則不得分割  
12 單獨所有，須與他人共有，分割後之各土地恐將更為畸  
13 零、細碎，就系爭土地之整體開發利用而言，並非妥適，  
14 系爭土地以原物分割顯有困難，如以變價分割之方式，除  
15 可避免土地細分並簡化共有關係，系爭土地在自由市場競  
16 爭之情形下，亦可反應出合理且適當之價值，對共有人而  
17 言顯較有利。再者，倘兩造如欲就系爭土地繼續利用，或  
18 對系爭土地在感情上或生活上有密不可分之依存關係，經  
19 評估自身之資力等因素後，亦得決定是否參與競標或行使  
20 優先承買之權利，以單獨取得系爭土地之所有權，對全體  
21 共有人而言，應均屬有利，系爭土地整筆出售之利益顯較  
22 原物分割所造成之不利益為大，並可免去共有人間就分配  
23 位置之糾葛。參以原告與被告謝介元、藍清玫、謝育倫、  
24 謝佩倫等共五人均表示願按「變價分割」方式作為系爭土  
25 地之分割方案，此有上開五人共同簽署之同意書附卷可稽  
26 (詳本院卷第27頁)，是以，本院審酌系爭土地之利用現況  
27 及可能性、經濟效用、兩造之利益及意願等一切情狀後，  
28 認系爭土地以變價方式分割，並將價金按兩造應有部分比  
29 例分配之分割方法為適當。

30 (三)綜上所述，本院斟酌共有人之意願、避免分割後共有人間  
31 就土地利用再生糾紛，簡化共有關係之立法意旨，及共有

01 人間之公平分配土地等考量，認以主文第一項所示之變價  
02 分割方式，核與前揭民法第824條之規定相合，且屬公  
03 平、合理及妥適之分割方案，爰判決如主文第一項所  
04 示。

05 四、未按兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起  
06 訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，係僅供法院參  
07 考，就分割方法並不生其訴有無理由之問題，況縱法院認原  
08 告請求分割共有物為有理由，依法定方法分割，然依民法第  
09 825條規定，分割後各共有人間就他共有人分得部分係互負  
10 擔保責任，即該判決尚非片面命被告負義務；遑論各共有人  
11 主張不同之分割方法，以致不能達成協議，毋寧為其等伸張  
12 或防衛權利所必要，如僅因法院准原告分割共有物之請求，  
13 即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡。從而，本件分割  
14 結果，共有人既屬均蒙其利，茲斟酌兩造所受實際利益，並  
15 參酌其於分割前應有部分之比例，命兩造依主文第二項所示  
16 比例分擔訴訟費用。

17 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經  
18 審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
21 竹北簡易庭法 官 王佳惠

22 以上正本係照原本作成。

23 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。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日  
26 書 記 官 黃伊婕

27 附表

28

編 號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	謝文欽	73/3600	73/3600
2	財政部國有財	76/120	76/120

(續上頁)

01

	產署		
3	謝介元	44/360	44/360
4	藍清玫	1541/10800	1541/10800
5	謝育倫	44/1080	44/1080
6	謝佩倫	44/1080	44/1080