

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第543號

原告 郭德聖

訴訟代理人 林邵涵

被告 張明河

0000000000000000

張明凱

秋竹喇嘛

兼上列二人

訴訟代理人 張瑞美

0000000000000000

被告 蔡明哲

林瑞桐

0000000000000000

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落高雄市○○區○○段000地號土地，應予變賣，所得價金由兩造按原應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按原應有部分比例負擔。

事實及理由

一、本件被告蔡明哲、林瑞桐均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第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。

二、原告主張：坐落高雄市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）屬一般農業區農牧用地，原告與被告蔡明哲、林瑞桐應有部分各 $\frac{2}{27}$ ，被告張明河、張明凱、張瑞美應有部分各 $\frac{2}{9}$ ，被告秋竹喇嘛應有部分 $\frac{1}{9}$ ，系爭土地並無因其使用目的而有不能變價分割之情形，且共有人間亦未以契約訂有不分割之期限，依民法第823條及第824條規定，原告得請求裁判分割系爭土地。又關於分割方法，原告主張應變價分

01 割，所得價金由兩造按原應有部分比例受分配等情，並聲
02 明：兩造共有系爭土地，准予分割。

03 三、被告張明河、張明凱、張瑞美、秋竹喇嘛均稱：同意分割，
04 亦同意變價分割。被告蔡明哲、林瑞桐雖未於言詞辯論期日
05 到場，惟具狀陳稱：同意變價分割等語。

06 四、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。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅
09 時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請
10 求，命為下列分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人
11 均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
12 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共
13 有人；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823條第1項及第824條第2項分
15 別定有明文。本件原告主張之事實，為被告所不爭執，且有
16 高雄市政府地政局旗山地政事務所（下稱旗山地政）函、高
17 雄市政府都市發展局函、高雄市政府工務局函、土地登記謄
18 本、地籍圖謄本及異動索引在卷可稽（見審訴卷第49-67
19 頁），堪信為實在，則原告請求分割系爭土地，於法即屬有
20 據。

21 五、按分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，法院應
22 斟酌當事人意願、共有物之使用情形、物之經濟效用及全體
23 共有人之利益等情形而為適當分割，不受共有人所主張分割
24 方法之拘束（最高法院87年度台上字第1402號判決意旨參
25 照）。次按每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，
26 不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：一、因購置毗鄰
27 耕地而與其耕地合併者，得為分割合併；同一所有權人之二
28 宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。二、部
29 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
30 未變更部分，得為分割。三、本條例89年1月4日修正施行後所
31 繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例89年1月4日修正

施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。五耕地三七五租約，租佃雙方協議以分割方式終止租約者，得分割為租佃雙方單獨所有。六非農地重劃地區，變更為農水路使用者。七其他因執行土地政策、農業政策或配合國家重大建設之需要，經中央目的事業主管機關專案核准者，得為分割。農業發展條例第16條定有明文，其立法理由略為避免耕地分割過於零散，影響農業經營，簡化耕地權屬複雜性等語，惟倘整筆共有土地變價分割，即不違其立法目的，亦兼顧共有人處分土地之財產權，自應准許。查系爭土地為一般農業區農牧用地，不符農業發展條例第16條之分割規定，有旗山地政函復內容可稽（見審訴卷第55頁），惟兩造均同意變價分割，本院審酌系爭土地不能原物分割，而變價分割係以變價拍賣之方式分割，由兩造及有意願之第三人以競標之方式為之，於自由市場競爭之情形下，藉由良性公平競價之結果，各共有人能分配之金額增加，反較有利各共有人，且兩造均得於系爭土地變價程序中主張優先承買權，取得完整之土地所有權，對其權益亦無影響，自較能符合公平均衡之原則，且依上開說明，不違農業發展條例第16條規定之立法目的，因認按如主文所示方法分割系爭土地，應屬公平、適當，爰依此方法分割系爭土地。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項後段。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
民事第二庭 法 官 林昶燁

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
書記官 林慧雯