

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第237號

原告 林祥豪即林朝財

訴訟代理人 林宜君律師

複代理人 徐瑞霞律師

被告 林國文

林辰泰（即林陳秋月之繼承人）

林正山（即林陳秋月之繼承人）

林英華（即林陳秋月之繼承人）

林純如（即林陳秋月之繼承人）

上列五被告

訴訟代理人 黃裕中律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造所共有坐落嘉義縣○○市○○段○○○段0000地號、面積3117平方公尺、使用地類別：農牧用地、使用分區特定農業區土地，應予變價分割，所得價金分別按附表一所示兩造權利範圍之比例分配之。

兩造所共有坐落嘉義縣○○市○○段000地號、面積1423.88平方公尺、使用地類別：甲種建築用地土地，應分割如嘉義縣水上地政事務所民國113年11月7日發給之土地複丈成果圖所示，即附圖

01 一編號乙、面積379.63平方公尺土地部分，分歸原告所有；編號
02 丙、面積379.63平方公尺土地部分，分歸被告林辰泰、林正山、
03 林英華、林純如按權利範圍各4分之1之比例分別共有取得；編號
04 丁、面積379.63平方公尺土地部分，分歸被告林國文單獨取得；
05 編號甲、面積284.99平方公尺土地部分，由兩造按附表二所示之
06 權利範圍比例分別共有取得。

07 訴訟費用中（除撤回部分外）之47%由附表一所示之兩造各依附
08 表一所示之權利範圍欄比例負擔，其餘由附表二所示之兩造各依
09 附表二所示之權利範圍欄比例負擔。

10 事實及理由

11 壹、原告主張：

12 一、坐落嘉義縣○○市○○段000地號、面積1423.88平方公尺、
13 使用地類別：甲種建築用地土地，與嘉義縣○○市○○段
14 ○○○段0000地號、面積3117平方公尺、使用地類別：農牧
15 用地、使用分區特定農業區土地，為兩造所分別共有，各共
16 有人之權利範圍如附表一、二所示（原證1，土地登記第二
17 類謄本、土地登記第一類謄本，本院卷第19至31頁；原證1-
18 1，土地登記第一類謄本，本院卷第53至60頁；原證1-2，土
19 地登記第一類謄本，本院卷第381至388頁）。而系爭土地並
20 無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦無不分割之約
21 定，且兩造無法達成分割協議，爰依民法第823條、第824條
22 之規定請求裁判變價分割。

23 二、對被告抗辯之陳述：

24 （一）同意系爭159地號土地分割如嘉義縣水上地政事務所民國
25 113年11月7日發給之土地複丈成果圖即附圖一所示。

26 （二）系爭1807地號土地面積為3,117平方公尺，為特定農業區
27 之農牧用地，屬於耕地。按農業發展條例第16條第1項規
28 定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分
29 割。是系爭1807地號土地如依兩造共有人權利範圍原物分
30 割，每人分得面積未達0.25公頃即2,500平方公尺，依前
31 開規定不得分割，只能採變價分割，以符合系爭土地分割

01 之整體效益及共有人全體之利益。

02 三、並聲明：（一）求為判決如主文第1、2項所示。（二）訴訟
03 費用由兩造按原權利範圍比例負擔。

04 貳、被告則以：

05 一、系爭159地號土地部分，同意分割如附圖一所示。

06 二、系爭1807地號土地為特定農業區之農牧用地，係農業發展條
07 例89年1月4日修正施行前之共有耕地，依農業發展條例第16
08 條第1項第3、4款雖得分割，但被告未從事耕作，同意採變
09 價分割等語，資為抗辯。

10 參、本院之判斷

11 一、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物；
12 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
13 在此限，民法第823條第1項定有明文。共有物之分割，依共
14 有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議
15 決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何
16 共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有
17 人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配
18 於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，
19 以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人
20 ，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，
21 如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得
22 以金錢補償之，民法第824條第1、2、3項亦著有規定。又按
23 分割共有物，除應斟酌各共有人之意願、利害關係及共有物
24 之性質外，尚應斟酌分得部分所得利用之價值、經濟效用等
25 原則。且裁判分割共有物，屬形成判決，法院定共有物之分
26 割方法，固應斟酌當事人之聲明及上開事項等，而本其自由
27 裁量權為公平合理之分配，但並不受當事人聲明、主張或分
28 管約定之拘束。查：

29 （一）系爭土地現為附表一、二所示之人所分別共有，權利範圍
30 亦如附表一、二所示；與系爭土地兩造並無不分割之約定
31 ，亦無因物之使用目的而不能分割之情事，惟系爭土地兩

01 造無法達成分割協議；與系爭1807地號土地使用地類別為
02 農牧用地、系爭159地號土地之使用類別為甲種建築用地
03 等事實，為兩造所不爭，並有原告所提土地登記第二類謄
04 本、土地登記第一類謄本（見本院卷第19至31頁）、土地
05 登記第一類謄本（見本院卷第53至60頁）、土地登記第一
06 類謄本（見本院卷第381至388頁）等在卷可證，自堪信為
07 真實。則為系爭2筆土地使用類別不同（不得合併分割）
08 ，為系爭土地之原告，請求分別裁判分割系爭土地，自屬
09 有據。

10 （二）依前開說明，斟酌系爭2筆土地共有人之利益與系爭土地
11 目前使用狀態、兩造之意願、系爭共有物之性質與地形現
12 況、分割後之經濟效用、兩造前開應有部分等情狀，本院
13 因認系爭1807地號土地以原物分配與各共有人顯有困難，
14 故本院斟酌系爭1807地號土地之前開性質、共有人之人
15 數、兩造即共有人之利益及意願、系爭共有物分割後之經
16 濟效用等一切情形，因認系爭1807地號土地應予變價分割
17 ，將所得價金依附表一所示權利範圍比例分配與兩造為適
18 當。且透過變價拍賣之方式，可由雙方及公正有意願之人
19 以競標方式，透過自由市場加以競爭，使系爭土地之市場
20 價值得以極大化，爰判決如主文第1項所示。又系爭159地
21 號土地部分，附圖一既為兩造均同意之分割方案，本院亦
22 認無不適當之處，爰判決如主文第2項所示。

23 二、再按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。因共
24 有物分割事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者
25 ，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部。共同訴訟
26 人，按其人數，平均分擔訴訟費用，但共同訴訟人於訴訟之
27 利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分
28 別負擔；共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負
29 擔訴訟費用，民事訴訟法第87條第1項、第80條之1、第85條
30 第1、2項分別定有明文。而法院准予分割共有物之判決，被
31 告有數人時，非因連帶或不可分之債敗訴（除共同共有部分

01 外)，自無庸引用民事訴訟法第85條第2項；且依前開民事
02 訴訟法第80條之1之立法理由觀之，民事訴訟法第80條之1係
03 同法第78條、第79條之特別規定，則訴訟費用負擔之依據自
04 無庸再贅引民事訴訟法第78條、第79條。查本院審酌系爭分
05 割共有物之訴，係固有必要共同訴訟，兩造本可互換地位，
06 本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性質所不得
07 不然；且分割方法係法院考量全體共有人利益依職權所定，
08 原告既為共有人之一，亦同受利益，若全由形式上敗訴者負
09 擔訴訟費用亦顯失公平，本院爰審酌前開2筆土地兩造共有
10 比例情形、分割所受之利益、共同被告於訴訟之利害關係差
11 異、前開駁回原告之訴部分之性質等，因認本件訴訟費用
12 （除撤回部分外）中之47%應由附表一所示之兩造各依其就
13 附表一所示之權利範圍欄比例負擔，其餘由附表二所示之兩
14 造各依其就附表二所示之權利範圍欄比例負擔，較為公允，
15 爰諭知如主文第3項所示。

16 三、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
17 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
18 予敘明。

19 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

20 民事第一庭法官 陳卿和

21 以上正本係照原本作成

22 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

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

25 書記官 吳明蓉

26 附表一、1807地號土地

27 編號	28 當事人	29 權利範圍
30 一、	31 原告	3117分之1317
32 二、	33 被告林國文	3117分之900
34 三、	35 被告林辰泰（林陳秋月之繼承人）	12468分之900
36 四、	37 被告林正山（林陳秋月之繼承人）	12468分之900

01	五、	被告林英華（林陳秋月之繼承人）	12468分之900
02	六、	被告林純如（林陳秋月之繼承人）	12468分之900
03	附表二、159地號土地		
04	編號	當事人	權利範圍
05	一、	原告	3分之1
06	二、	被告林國文	3分之1
07	三、	被告林辰泰（林陳秋月之繼承人）	12分之1
08	四、	被告林正山（林陳秋月之繼承人）	12分之1
09	五、	被告林英華（林陳秋月之繼承人）	12分之1
10	六、	被告林純如（林陳秋月之繼承人）	12分之1