

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第492號

原告 寶瑩建設開發股份有限公司

法定代理人 陳柏諺

訴訟代理人 湯光民律師

陳亭方律師

被告 蔡源治

訴訟代理人 蔡維明

馬傲秋律師

黃品瑜律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年10月25日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有如附表一所示土地，應分割為如附圖一即嘉義縣水上地政事務所民國113年6月17日土地複丈成果圖原告方案所示：編號A部分、面積572平方公尺之土地，分歸原告取得；編號B部分、面積286平方公尺之土地，分歸被告取得，並由原告按附表四原告方案所示金額補償被告。

二、訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示之比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落嘉義縣○○市○○○段○○○段000地號土地(下稱系爭土地)為兩造共有，共有人及應有部分如附表一所示。兩造就系爭土地並未訂有不分割協議，亦無因物的使用目的不能分割的情形，但共有人無法達成協議分割，依民法第823條第1項、第824條第2項規定提起本訴，訴請裁判分割系爭土地等語，並聲明：(一)系爭土地應分割如附表二原告方案所示(下稱原告方案)(二)原告補償被告新臺幣(下同)17萬1,600元。

二、被告則以：

01 (一)被告於民國70年間與友人（下稱他共有人）共同出資購買系
02 爭土地，由被告出資取得3分之1持分，他共有人出資取得3
03 分之2持分。原告於112年12月7日以每坪7萬9,987元向他共
04 有人購買系爭土地之應有部分，原告及他共有人於該時詢問
05 被告是否有意願將被告之應有部分出售予原告，被告聽聞他
06 共有人將出售應有部分予原告，即向他共有人表示有意購
07 買，但原告及他共有人卻以買賣均已談定為由，拒絕被告行
08 使優先購買權，並於112年12月18日完成應有部分之過戶登
09 記，系爭土地其他共有部分之移轉，被告自始未受合法通
10 知，被告依土地法第34條之1第4項之優先購買權已然受損。

11 (二)嗣原告向被告要求購買剩餘3分之1應有部分經被告拒絕，又
12 透過土地買賣仲介表示願依法分割後，被告同意於協商後配
13 合原告依法、公平進行分割。惟原告並未再與被告討論或協
14 議分割，逕行提起本件分割共有物之訴，惟被告僅係拒絕出
15 售，並未拒絕協議分割，原告提起本件訴訟，已違誠信。

16 (三)又系爭土地之土地使用分區為「農業區」，原告為建設公司
17 顯無法合法使用系爭土地，故原告提出之分割方案並不可
18 採，系爭土地作為農業用地，自應由身為自耕農之被告取得
19 全部，始得發揮其法定供為農業活動，以達土地經濟效益最
20 大化之目的等語，作為抗辯，並聲明：1.先位分割方案：(1)
21 請求由被告分配取得系爭土地全部。(2)被告依112年12月7日
22 原告與他共有人簽訂之土地買賣契約書所載買賣價金，補償
23 原告1,384萬元。2.備位分割方案：(1)系爭土地應分割如附
24 表三被告備位方案(下稱被告備位方案)所示。(2)被告應補償
25 原告7萬6,267元。

26 三、本院之判斷：

27 (一)共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因
28 物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此
29 限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法
30 不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分
31 配於各共有人；原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價

01 金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第
02 2項第1款、第2款前段各有明文規定。再者，裁判分割共有
03 物，屬形成判決，法院定共有物之分割方法，固應斟酌當事
04 人之聲明、共有物之性質、價格、利用價值與經濟效用及全
05 體共有人之利益等，而本裁量權為公平合理之分配，但並不
06 受當事人聲明、主張或分管約定之拘束（最高法院93年度台
07 上字第1797號裁判意旨可供參照）。因此，法院裁判分割
08 前，應審酌當事人之聲明、應有部分之比例、共有物之客觀
09 情狀、性質、價格與經濟價值、共有利益、各共有人之主觀
10 因素與使用現狀、利害關係等因素維持全體共有人之公平為
11 綜合判斷。經本院調查：

- 12 1.原告主張系爭土地為雙方所共有，共有人及應有部分及取得
13 原因如附表一所示，系爭土地未有約定不分割之協議，且兩
14 造無法達成協議分割，有系爭土地登記第二類謄本、地籍圖
15 謄本、原告經濟部商工登記公示資料、土地建物查詢資料、
16 異動索引查詢資料（本院卷第13至17、21至26、61至62
17 頁）。再者，兩造在本院已無法達成分割協議，並有交相指
18 責之情形，自難期待雙方得為私下協議分割，故原告依照前
19 揭規定，本於本件土地共有人地位訴請裁判分割系爭土地，
20 就有法律上依據，並屬正當權利之行使，自與被告前述抗辯
21 原告有違反誠信乙節無涉。
- 22 2.又農業發展條例所稱農業用地，指非都市土地或都市土地農
23 業區、保護區範圍內，依法供下列使用之土地：供農作、森
24 林、養殖、畜牧及保育使用者…；又所謂「耕地」，指依區
25 域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及
26 森林區之農牧用地，農業發展條例(下稱同條例)第3條第10
27 款第1至3點、第11款各定有明文。依內政部國土測量圖資服
28 務雲查詢，本縣○○市○○○段○○○段000地號(即系爭土
29 地)為都市計畫區內農業區，係屬同條例所定義之農業用
30 地，即非屬於同條例第3條所稱之耕地，故其分割不受同條
31 例第16條及耕地分割執行要點相關規定之限制等情，此有嘉

01 義縣水上地政事務所113年4月10日嘉上地登字第1130002191
02 號函（本院卷第109至143頁）。因此，原告雖為私法人，其
03 依法取得系爭土地之應有部分，並依照前揭規定，本於系爭
04 土地共有人地位訴請裁判分割，均有法律上依據。

05 3.再者，系爭土地現場無耕作之情況，勘估土地地勢平坦，地
06 形為梯形（北側較寬、南側較窄），北側前雖臨有縣道168嘉
07 朴公路，惟受同段87-4地號（公有地，道路用地）、87-1地號
08 （私有地，農業區）土地，以及同小段225地號（公有地，農業
09 區）土地阻隔，並有土石雜物堆置或雜草叢生，非直接臨25
10 公尺寬之縣道，屬於嘉義縣太保市都市計畫範圍內，緊鄰高
11 鐵特定區旁，鄰近太保市行政中心，附近有太保市公所、太
12 保國中、太保國小、嘉義高鐵站，西側產業道路經地政測量
13 寬度約2公尺半，再稍往西側有遠雄國寶大樓，南側有灌溉
14 溝渠，溝渠旁產業道路（為公有地），可連接到村里內，整體
15 而言，地理位置優越，生活機能性普通等情形，有本院113
16 年6月11日勘驗筆錄及現場照片（本院卷第217至219、229至
17 230頁），以及城鄉不動產估價師聯合事務所113年9月2日
18 （113）城鄉字第1132094號函暨附件鑑估報告書附卷可佐
19 （外附鑑估報告書第18至20、59至61頁），可信屬實。

20 4.再者，共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以
21 原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分
22 割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價
23 金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質
24 公平。倘共有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值
25 之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方
26 案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經
27 濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為
28 適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有
29 人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。就
30 系爭土地分割方法，被告先位主張由被告分配取得系爭土地
31 全部，並補償原告1,384萬元乙節，惟此已為原告所反對。

01 經查，系爭土地呈梯形，地勢平坦，其前述臨路情況，及系
02 爭土地非屬於同條例第3條所稱之耕地，其分割不受同條例
03 第16條及耕地分割執行要點相關規定之限制等情形下，仍可
04 分割為外型尚屬完整，對外均有適當通路之2宗土地無誤，
05 且系爭土地之共有人權利狀態單純，使用情況亦非複雜，難
06 謂原物分配有何在物理上不可能，或依社會通念為適正原物
07 分配有事實上困難之情形，是系爭土地如採原物分割方式，
08 並無減損系爭土地使用效益或經濟價值，致顯有困難之情事
09 存在。則在兩造均希望分得系爭土地之強烈意願下，且系爭
10 土地原物分割並無困難之情形下，依前述說明，自不宜逕採
11 單純補償由被告單獨取得之分割方式，故被告先位主張，自
12 非妥適之分割方案，先為說明。

13 5.就系爭土地分割方法，原告主張如附表二所示之原告方案，
14 並由原告金錢補償被告臨路所致之差價；被告備位主張分割
15 如附表三被告備位方案所示，及被告應補償原告7萬6,267
16 元。本院審酌原告方案及被告備位方案之規劃，均係將系爭
17 土地分割線由東至西筆直畫分為二，各坵塊形狀均略呈梯
18 形，差異主要在兩造何者臨近北側之縣道168嘉朴公路，經
19 考量兩造之前述方案，認如附圖一所示之原告方案分割方法
20 較為適當，析述如下：

21 (1)系爭土地既屬於嘉義縣太保市都市計畫範圍內，緊鄰高鐵特
22 定區旁，鄰近太保市行政中心，地理位置優越，北側臨近25
23 公尺寬之嘉朴公路，應非侷限供農業之耕種使用，應有預期
24 可供其他非農業之使用，是對全體共有人而言，增加系爭土
25 地整體之利用價值、經濟效益及未來發展，衡情顯然較為有
26 利。又因原告、被告各所持之應有部分為3分之2、3分之1，
27 及其分配面積之不同，比較前述兩方案，依原告方案分配之
28 現況，系爭土地總價達1,501萬5,000元，被告備位方案分配
29 總價為1,487萬2,000元，此有前述鑑估報告書分配方案土地
30 分配現值總表可佐(鑑估報告書第54頁)。再考量兩造所分配
31 各取得之土地面積之大、小及分割後之坵塊，依原告方案分

01 配，兩造分配取得之土地雖仍為梯形丘塊，但均較屬完整，
02 而依被告備位方案，雖被告可取得較為方整之梯形丘塊，但
03 原告之土地則呈狹長梯形，兩相比較權衡，被告備位方案較
04 屬忽視原告分得土地之完整性與使用土地之經濟效益。是依
05 系爭土地之性質、位置與經濟價值，原告方案之土地經濟價
06 值及其所取得面積之利用效益等整體情況，顯較占優勢。

07 (2)再者，審酌各共有人之主觀因素與使用現狀。被告自陳系爭
08 土地現況並無耕種或為農業使用，而系爭土地作為農業用
09 地，自應由身為自耕農之被告取得被告備位方案土地位置，
10 始得發揮其法定供為農業活動，且被告子女有退休耕種規
11 劃，由被告取得前述分配之位置，以發揮系爭土地進行農業
12 活動之宗旨等語。惟本院考量系爭土地北側臨近嘉朴公路部
13 分，已無灌溉溝渠，並有土石雜物堆置及雜草叢生，南側則
14 仍保有灌溉溝渠，溝渠旁為公有地之產業道路，可連接到村
15 里內等情況，已詳見前述。而依原告方案，被告所分配土地
16 之位置，可利用南側灌溉溝渠等水利地灌溉及排水，合於農
17 業使用，顯無困難，並有南側及西側之產業道路可供農耕通
18 行使用之便利性，亦符合被告之主觀意願，反觀若採被告備
19 位方案，被告所分配取得之土地臨近北側，顯有供作農業使
20 用之困難，且有臨其他土地(含他人私有農地)而欠缺農耕之
21 便利性。又依原告方案，被告分配之土地丘塊形狀雖亦屬梯
22 形，然地形略有狹長在一般建築使用固然有所不利，惟農地
23 與建地利用方式尚有不同，被告取得部分雖為梯形丘塊，但
24 於通常農業使用尚無明顯妨礙，農耕機具尺寸之選擇性甚
25 多，原應因地制宜，依照農地大小、現況採適宜之農耕機具
26 及方法為耕作，且依該方案分配土地之現況，並得連接產業
27 道路至村莊，出入通行尚稱便利無虞，此有前述勘驗筆錄、
28 鑑估報告書所附之臨路狀況示意圖、現場照片在卷可佐(鑑
29 估報告第20、59至61頁)。是考量被告分割後之丘塊，仍為
30 農業使用之主觀意願，再參以原告方案係按照共有人應有部
31 分比例、面積分配，並有益於經濟效用之情形，至於臨近嘉

01 朴公路部分之經濟價值，得以金錢補償之(詳下述)。是以，
02 比較兩方案目前使用現況、於分割後系爭土地之利用等前述
03 意願，及系爭土地整體最大之經濟效益與分配之公平等，兩
04 相權衡，自應以附圖一所示之分割方案較為可採。

05 (二)又以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應
06 有部分受分配者，得以金錢補償之，民法第824條第3項定有
07 明文。又共有物之原物分割，依民法第825條規定觀之，係
08 各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共
09 有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金
10 錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為
11 多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對
12 於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之
13 比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部
14 分互相移轉之本旨(最高法院85年度台上字第2676號判決意
15 旨參照)。經查，本院雖以原物分割而採如附圖一即附表二
16 所示方法分割，然因臨近嘉朴公路，致A、B編號土地之價值
17 仍有差異，經囑託前述估價師事務所鑑定系爭土地依如附圖
18 一、二所示方案分割，其中附圖一各共有人分得土地價值及
19 應互為補償金額結果，如附表四所示，有前揭鑑估報告書在
20 卷可憑(鑑估報告書(原告方案)第4至7、56頁)。茲審酌該
21 鑑估報告書，乃就系爭土地進行現場勘察，並考量一般因
22 素、區域因素、近鄰地區土地利用情形、公共設施概況、交
23 通運輸及產業活動概況、未來發展趨勢、不動產市場概況、
24 土地個別因素、利用情況最有效使用分析，及該所估價師專
25 業意見分析後，經運用比較法評估試算及調整地價之各項評
26 比對象地，並採用比較標的之調整分析為評估土地價格之基
27 礎，前述鑑估報告，顯係經整體考量後所為之結果，鑑估過
28 程中各項影響價格之因素眾多，並非單一因素即可影響整體
29 地價，估價師業已綜合考量各項因素，鑑估價格亦在當地合
30 理之價格區間內，其就各項因素調整率，亦符合不動產估價
31 技術規則，是本院認前述鑑估報告所載補償金額，應屬公允

01 之參考價格，自可採認。是以，系爭土地依原告方案分割
02 後，各共有人應找補如附表四所示，即由原告補償被告17萬
03 1,600元，尚屬公平可採。

04 (三)基上，本院斟酌前述各情，兼衡共有物之性質、面積、兩造
05 之意願、分割後土地經濟效用及交通，與使用之便利性等各
06 項因素，認原告方案符合兩造之主觀因素與使用現狀，較可
07 兼顧兩造利益，且符合法令規定，可使系爭土地發揮最大經
08 濟效用，客觀上尚稱公允、妥適而可採。

09 (四)綜上所述，系爭土地依其情形並非不能分割，共有人間亦無
10 不分割之特約，惟於本院亦未能達成分割協議，原告訴請裁
11 判分割，尚屬有據。經本院綜觀共有人之應有部分、使用現
12 況、各共有人對於土地之使用意願，並斟酌系爭土地之地
13 形、使用地類別及使用分區，土地將來實際使用狀況，暨發
14 展之可能性與價值、排水溝渠及道路聯絡情形、分割前後之
15 土地格局之完整性及兩造間利益平衡，及共有物之經濟效用
16 得於分割後達效益最大化等節，認系爭土地按如附表二即附
17 圖一所示方法分割，並按如附表四原告方案所示金額為補
18 償，較為公平合理，判決如主文第1項所示。

19 四、又分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本
20 可互換地位。本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因
21 訴訟性質所不得不然。且定共有物分割之方法，可由法院自
22 由裁量為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，則本件
23 縱准原告分割共有物之請求，並採行原告方案為分割，然因
24 分割共有物之訴，係以請求分割共有物之形成權為訴訟標
25 的，當事人所提出之分割方法，僅係供法院之參考，其分割
26 方法，對於各共有人而言，並無勝負之問題，當事人提出其
27 認為適當之分割方法，應認係屬防禦其權利所必要，故本件
28 訴訟費用之負擔，自應由兩造各按其應有部分比例負擔較為
29 合理，就訴訟費用負擔判決如主文第2項所示。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
31 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，不逐一論述，併

01 此說明。

02 六、據上論結，原告之訴為有理由，因此判決如主文。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

04 民事第二庭 法官 李文輝

05 以上正本係照原本作成。

06 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（須附
07 繕本）。如委任律師提起上訴者，應依民事訴訟法施行法第9條
08 規定，一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上
09 訴。

10 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

11 書記官 李彥廷

12 附表一：本院113年度訴字第492號

13

坐落：嘉義縣○○市○○○段○○○段000地號；都市計畫區內農業區、農業用地(非耕地)、面積858平方公尺。			
編號	共有人姓名	應有部分、取得原因	訴訟費用負擔比例
1	蔡源治	3分之1、買賣	3分之1
2	寶瑩建設開發股份有限公司	3分之2、買賣	3分之2

14 附表二：原告方案（本院卷第249頁土地複丈成果圖）

15

附圖編號	面積(平方公尺)	分歸者	應有部分	分割後關係
A	572	原告	2/3	單獨取得
B	286	被告	1/3	單獨取得

備註：原告方案即附圖一之嘉義縣水上地政事務所113年6月17日土地複丈成果圖。

16 附表三：被告備位方案（本院卷第251頁土地複丈成果圖）

17

附圖編號	面積(平方公尺)	分歸者	應有部分	分割後關係
A	286	被告	1/3	單獨取得
B	572	原告	2/3	單獨取得

備註：被告備位方案即附圖二之嘉義縣水上地政事務所113年6月17日土

01

地複丈成果圖。

02

附表四：分割方案找補表（鑑估報告書第56頁）

03

分割方案	原告方案		被告方案	
	被告	原告	被告	原告
持分地號	276		276	
持分面積 (平方公尺)	286	572	286	572
持分價值 (新臺幣)	5,005,000 元	10,010,000 元	4,957,333元	9,914,667元
分配面積 (平方公尺)	286	572	286	572
持分	1/3	2/3	1/3	2/3
分配價值 (新臺幣)	4,833,400 元	10,181,600 元	5,033,600元	9,838,400元
共有人找補金額 (新臺幣)	-171,600 元	+171,600元	+76,267元	-76,267元
備註： 一、+表示分割價值大於持分價值，應付補償金額；-表示分割價值小於持分價值，應得補償。 二、依原告方案，原告應補償被告17萬1,600元。				