

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第961號

原告 劉信雄  
被告 蘇峻寬  
張瑞麟

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年2月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落義縣○○鄉○○段0000地號土地，應予變價分割，所得價金按原告應有部分5分之1、被告蘇峻寬應有部分5分之2、被告張瑞麟應有部分5分之2之比例分配。  
訴訟費用由被告蘇峻寬負擔5分之2、被告張瑞麟負擔5分之2、原告負擔5分之1。

事實及理由

一、原告主張：坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號、面積8,933.86平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，應有部分比例分別為原告5分之1、被告蘇峻寬5分之2、被告張瑞麟5分之2。系爭土地並無不分割之協議，亦無物之使用目的不能分割之情形，因兩造不能協議分割，爰依請求裁判分割。又系爭土地之使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用地，若以原物分割，原告分得之土地面積不符合農業發展條例（下稱農發條例）第16條之規定，顯然不可行，而應依民法第824條第2項第2款規定為變價分割。並聲明：兩造共有系爭土地變價分割，價金按兩造之應有部分比例分配；訴訟費用由兩造按應有部分比例負擔等語。

二、被告方面：

（一）被告蘇峻寬則以：不願意變價分割，目前被告在土地上還有耕作，被告蘇峻寬希望能夠保留土地，不想賣土地，被告蘇峻寬曾向原告之前手購買土地，也給付價金，然後來沒有成功辦理移轉登記，該前手就跑了，不願意再花第2筆錢向原

01 告購買土地。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔  
02 等語。

03 (二)被告張瑞麟則以：不願意變價分割，被告張瑞麟不想賣土  
04 地，理由同被告蘇峻寬所述，被告張瑞麟也不想跟原告購買  
05 土地。並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔等語。

06 三、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。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。共有  
09 物分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完  
10 成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為  
11 下列之分配：(一)以原物分配於各共有人。但各共有人均受原  
12 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。(二)原物  
13 分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；  
14 或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分  
15 配於各共有人。民法第823條第1項、第824條第1、2項分別  
16 定有明文。原告主張變價分割系爭土地，然為被告所不同  
17 意。是本件所應審究者為：(一)系爭土地是否有不能分割之情  
18 況？(二)若可以分割，何種分割方案為可採。茲說明如下：

19 (一)系爭土地並無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之  
20 期限之情形：

21 系爭土地為兩造共有，應有部分比例分別為原告5分之1、被  
22 告蘇峻寬5分之2、被告張瑞麟5分之2，且兩造無法達成分割  
23 協議，暨系爭土地無因物之使用目的不能分割，兩造亦無契  
24 約訂有不分割之期限，有系爭土地登記第一類謄本附卷可稽  
25 (見本院卷第47至49頁)，是原告訴請分割系爭土地，應予  
26 准許。

27 (二)關於分割方案，依目前兩造主張及意願，本院認以變價分割  
28 為適當：

29 1.按「本條例用辭定義如下：...十一、耕地：指依區域計  
30 畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森  
31 林區之農牧用地」。「每宗耕地分割後每人所有面積未達

01 0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一者，不在此  
02 限：...三、本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼  
03 承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例中華民國89年  
04 1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有。前項  
05 第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應  
06 先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，  
07 不得超過共有人人數」，農發條例第3條第11款、第16條  
08 第1項但書第3款、第4款、第2項分別定有明文。即農發條  
09 例第16條第1項但書第3款係考量繼承係法律事實，不能以  
10 人為因素掌控，為解決耕地「因繼承」而產生產權過度複  
11 雜之問題，特設共有人得分割為單獨所有。倘耕地於89年  
12 1月4日後繼承，繼承人未主張分割為單獨所有，卻將其繼  
13 受應有部分再以其他非繼承行為移轉（如贈與、出賣、法  
14 院拍賣）予他人，該共有關係已非因繼承而形成，當無該  
15 條例第16條第1項但書第3款規定之適用，而屬該條例修正  
16 施行後新成立之共有關係，合先敘明。

17 2.系爭土地使用分區為一般農業區、使用地類別為農牧用  
18 地，面積8,933.86平方公尺，係屬於耕地，有系爭土地登  
19 記第一類謄本之記載可查（見本院卷第47至49頁），其分  
20 割應依農發條例規定辦理之。又系爭土地於89年1月4日農  
21 發條例修正施行【前】為蘇嫌所有，蘇嫌過世後，系爭土  
22 地於100年6月7日因繼承登記為張來旺、張麗華、張瓊  
23 之、張容瑜、被告蘇峻寬等5人所共有。嗣張瓊之於100年  
24 6月30日將其應有部分贈與登記給張來旺，張麗華於100年  
25 11月8日將其應有部分贈與登記給被告蘇峻寬，張來旺過  
26 世後，其應有部分於109年2月17日因分割繼承登記為被告  
27 張瑞麟所有，張容瑜於113年8月2日將其應有部分買賣登  
28 記給原告等情，有系爭土地異動索引附卷可查（見本院卷  
29 第51至57頁），顯見系爭土地於89年1月4日後繼承，繼承  
30 人張容瑜未主張分割為單獨所有，卻將其繼受應有部分再  
31 以買賣（非繼承行為）移轉登記給原告，該共有關係已非

01 因繼承而形成，當無該條例第16條第1項但書第3款規定之  
02 適用，而屬該條例修正施行後新成立之共有關係。經本院  
03 向嘉義縣大林地政事務所函詢關於系爭土地分割，有無限制？  
04 可否分割後有人所分得土地面積未達0.25公頃？是否  
05 符合農發條例第16條規定？等項，據函覆稱：「...二、  
06 本案民雄鄉福興段1073地號土地，經查為一般農業區農牧  
07 用地，係屬農業發展條例（下稱農發條例）第3條第11款  
08 定義之耕地，查案地現為3人共有，共有人劉信雄係於113  
09 年8月以買賣取得持分，爰不符合農發條例第16條第1項第  
10 3款規定。三、綜上所述，案地如分割後，其中有人所分  
11 得土地面積未達0.25公頃，則不符合農發條例第16條規  
12 定。」等語，有嘉義縣大林地政事務所114年1月16日嘉林  
13 地測字第1140000046號函附卷可稽（見本院卷第79頁），  
14 則系爭土地之分割應受最小分割面積2,500平方公尺（即  
15 0.25公頃）之限制。

16 3.系爭土地面積為8,933.86平方公尺，並應受有分割最小面  
17 積之限制，已如上述，依原告之應有部分5分之1計算，僅  
18 能分得1,786.77平方公尺，未達2,500平方公尺（即0.25  
19 公頃），故無法以原物分配於「各」共有人，無從採取民  
20 法第824條第2項第1款前段之分割方法。

21 4.至於可否採取民法第824條第2項第1款後段之分割方法，  
22 將原物全部分配於「部分」共有人（例如分配給被告或分  
23 配給原告），就未受分配土地或不能按應有部分受分配土  
24 地之「他」共有人，以金錢補償之？則必須兩造有意願、  
25 能力及就補償金額能有共識。就此，兩造均無意願補償對  
26 造，取得對造系爭土地應有部分（見本院卷第83至85  
27 頁），兩造既無補償之意願，本院審酌農發條例第16條為  
28 擴大農地經營規模，防止農地細分，其立法意旨，僅係限  
29 制共有耕地以原物分配為分割，並非不許農地共有人以原  
30 物分配以外之方法以消滅其共有關係，倘將共有耕地整筆  
31 變賣，以價金分配各共有人，並不發生農地細分之情形，

01 應不在農發條例第16條限制之列。系爭土地現由被告耕  
02 作，透過拍賣程序，亦可由單獨一人或少數人取得，而保  
03 持土地之完整性、發揮最大經濟效益甚明。況民法第824  
04 條第7項亦規定：「變賣共有物時，除買受人為共有人  
05 外，共有人有依相同條件優先承買之權，有2人以上願優  
06 先承買者，以抽籤定之」之明文，其立法理由，乃共有物  
07 變價分割之裁判，係賦予各共有人變賣共有物，分配價金  
08 之權利，故於變價分配之執行情序，為使共有人能繼續其  
09 投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有  
10 物之特殊感情，爰訂定變價分配時，共有人有依相同條件  
11 優先承買之權。準此，倘共有人認有繼續維持本件土地所  
12 有權之必要，自仍得於變價分配之執行情序時，行使依相  
13 同條件優先承買之權利。

14 5. 綜上所述，考量系爭土地禁止細分之法令限制、經濟效  
15 用、兩造之利益及意願等一切情狀，認兩造共有之系爭土  
16 地應以變賣分割，並以賣得價金按兩造應有部分比例分配  
17 之，較能兼顧兩造共有人之利益，而屬適當。從而，原告  
18 本於共有人之地位，起訴請求將系爭土地予以變價分割，  
19 以變價後價金按兩造之所有權應有部分比例分配，為有理  
20 由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。。

21 四、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由  
22 敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命  
23 勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明  
24 文。系爭土地因兩造無法自行協議分割，依前開說明，本院  
25 認本件訴訟費用應由兩造按應有部分比例負擔，爰判決如主  
26 文第2項所示。

27 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第78條、第8  
28 5條第1項。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日

30 民二庭法 官 黃茂宏

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對  
02 造人數提出繕本）並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提  
03 起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由狀，並依上訴利  
04 益繳交第二審裁判費，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
05 審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 4 日  
07 書記官 王嘉祺