

臺灣宜蘭地方法院民事判決

112年度訴字第525號

原告 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 張于憶律師

被告 林忠義

林瑋晟

兼上 一 人

訴訟代理人 林瑋哲

被告 林諮余

林勇川

林家緯

林添中

上二人共同

訴訟代理人 洪美湛

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年1月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、附表一編號1至5之共有人共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地應予變價，所得價金由共有人依附表一「331地號土地所有權應有部分」欄所示比例分配。

二、附表一編號1至8之共有人共有坐落宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地應予變價，所得價金由共有人依附表一「333地號

土地所有權應有部分」欄所示比例分配。

三、訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落宜蘭縣○○鄉○○段000○○000地號土地（下併稱系爭土地）為兩造共有，而各共有人所有權應有部分如附表一「所有權應有部分」欄所示。又系爭土地並無不分割之約定，亦無不能分割情事，因兩造無法協議分割，且因系爭土地為一般農業區之農牧用地，若為原物分割，則造成土地細分之不利益。為此，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定提起本件訴訟，並聲明：系爭土地應予變價分割，所得價金由共有人分別依附表一「所有權應有部分」欄所示比例分配。

二、被告均同意原告分割方案。

三、得心證之理由：

(一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。民法第823條第1項有明文規定。查系爭土地為兩造所共有，所有權應有部分如附表所示，而系爭土地並無因物之目的不能分割之情形或契約訂有不分割期限，但共有人間迄今無法達成分割協議，則原告依民法第823條第1項前段規定，訴請裁判分割系爭土地，於法相符，自應准許。

(二)按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：□以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。□原物分配顯有困難時，得變賣共有物，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，他部分變賣，以價金分配於各共有人。為民法第824條第1項、第2項所明定。又按農業發展條例第16條第1項前段規定，每宗耕地分割後每人所有面積未

達0.25公頃者，不得分割；而同條例第3條第11款規定，耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。上開規定之目的在於防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性，如耕地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整筆耕地出售（89年1月26日農業發展條例第16條修法理由參照）。於例外符合合同條例第16條第1項但書之各款規定，方得為分割，以避免耕地分割過於零散，影響農業經營；然並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規定」之法令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之列（最高法院97年度台上字第1816號判決意旨參照）。

(三)查系爭土地為非都市土地，使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，有上述土地登記謄本可查，故系爭土地屬農業發展條例第3條第1項第11款所稱之耕地，倘系爭土地兩造間各依附表「所有權應有部分」欄所示之比例，進行原物分割，將使系爭土地過於細分，對於地利甚為不利。又本件全體共有人均同意變價分割（見本院卷第193頁至第194頁），是本院審酌系爭土地之利用可能性、共有人意願、經濟效用、可能衍生之法律關係等一切情狀後，認以變價分割之競標方法決定系爭土地價值對共有人均無不利，且各共有人尚得於變價時依法參與競標或於共有人以外之人得標時為優先承買，亦給予欲取得原物之共有人選擇之機會，且對土地利用能為最大發揮而不致使土地細分等情，是本件分割方法應以變賣系爭土地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適當。

四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款規定，訴請變價分割系爭土地，為有理由，自應准許。又裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩

造之利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明之拘束，亦不因何造起訴而有不同，依民事訴訟法第80條之1規定，由兩造依原應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰諭知如主文第2項所示。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中華民國 113 年 2 月 5 日
民事庭 法官 蔡仁昭

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日之不變期間內，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 113 年 2 月 5 日
書記官 高雪琴

附表一

編號	共有人	331地號土地所有權 應有部分	333地號土地所有權 應有部分
1	朱祐宗	4分之1	1901分之224
2	林忠義	4分之1	19010分之1815
3	林瑋晟	8分之1	1901分之112
4	林諮余	4分之1	1901分之727
5	林瑋哲	8分之1	1901分之112
6	林勇川	(本欄空白)	19010分之1815
7	林添中		19010分之1815
8	林家緯		19010分之1815

附表二

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	朱祐宗	1萬分之1754
2	林忠義	1萬分之1628

(續上頁)

01

3	林瑋晟	1萬分之877
4	林諮余	1萬分之3247
5	林瑋哲	1萬分之877
6	林勇川	1萬分之539
7	林添中	1萬分之539
8	林家緯	1萬分之539