

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度訴字第496號

原告 林建凱
訴訟代理人 顏碧志律師
江宇軒律師

被告 游宇平
訴訟代理人 李蒼棟律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年1月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造共有位於宜蘭縣○○鄉○○段00000地號土地應予變價，所得價金由兩造分配各得二分之一。
- 二、訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

- 一、原告主張：位於宜蘭縣○○鄉○○段00000地號土地（下稱系爭土地）為兩造共有，所有權應有部分各2分之1。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，所得價金由兩造分配各得2分之1。
- 二、被告則以：宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地原為被告與訴外人盧阿緞所有，盧阿緞於民國109年12月13日死亡後，由被告、訴外人游語安及另一游姓繼承人於111年11月8日因分割繼承而共有，嗣另一游姓繼承人於111年12月16日將上開土地分割為宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地及系爭土地，由一游姓繼承人取得宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地，被告與游語安則共有系爭土地。嗣游語安於113年4月25日將其所有權利範圍為應有部分2分之1之系爭土地出售予原告，於113年5月8日完成所有權移轉登記。被告係因繼承而取得系爭土地所有權應有部分2分之1，應不受農業發展條例第16條

01 第1項第3款不得細分規定之限制。爰請求將系爭土地原物分
02 割為如答辯狀附圖（見本院卷第51頁）所示，由原告分得A
03 部分，被告分得B部分。

04 三、得心證之理由：

05 (一)、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
06 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
07 在此限。民法第823條第1項有明文規定。查系爭土地為兩造
08 所共有，所有權應有部分各2分之1，而系爭土地並無因物之
09 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
10 今無法達成分割協議，則原告依民法第823條第1項前段規
11 定，訴請裁判分割系爭土地，於法相符，自應准許。

12 (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
13 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
14 履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

15 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯
16 有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有
17 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物
18 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
19 有人。為民法第824條第1項、第2項所明定。又按農業發展
20 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
21 未達0.25公頃者，不得分割；而同條例第3條第11款規定，
22 耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山
23 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
24 耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地權屬複雜性，如耕
25 地所有人未達分割之面積標準者，必須將其整筆耕地出售

26 （89年1月26日農業發展條例第16條修法理由參照）。於例
27 外符合同條例第16條第1項但書之各款規定，方得為分割，
28 以避免耕地分割過於零散，影響農業經營；然並非不許耕地
29 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
30 第823條第1項所定「除法令別有規定」之法令，僅係對於分
31 割方法之限制，而將共有耕地整筆變賣，以價金分配於共有

01 人，並不發生耕地細分之情形，自不在上開法條限制之列
02 （最高法院97年度台上字第1816號判決意旨參照）。

03 (三)、查系爭土地為非都市土地，使用分區為特定農業區，使用地
04 類別為農牧用地，有系爭土地第三類謄本可查（見本院卷第
05 15頁），故系爭土地屬農業發展條例第3條第1項第11款所稱
06 之耕地，倘進行原物分割，將使系爭土地分割為面積各890.
07 25平方公尺之2筆土地，遠低於0.25公頃之限制，而使土地
08 過於細分，對於地利發展甚為不利。被告雖答辯稱其為因繼
09 承而取得系爭土地，不受農業發展條例第16條耕地細分之限
10 制等語，惟本院審酌系爭土地之利用可能性、經濟效用、可
11 能衍生之法律關係等一切情狀後，認系爭土地以原物分割，
12 難免土地細分、利用不便之弊，而以變價分割之競標方法，
13 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
14 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，
15 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
16 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
17 系爭土地，並將價金分配於各共有人之變價分割方式為適
18 當。

19 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
20 規定，訴請變價分割系爭土地，為有理由，自應准許。

21 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

22 裁判分割共有物之形成訴訟，法院決定共有物分割之方法
23 時，應斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼
24 顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不受起訴聲明之拘
25 束，亦不因何造起訴而有不同，依民事訴訟法第80條之1規
26 定，由兩造依原應有部分比例分擔訴訟費用，始為公平，爰
27 諭知如主文第2項所示。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
29 民事庭 法 官 謝佩玲

30 正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

03 書記官 黃家麟