臺灣澎湖地方法院民事簡易判決

112年度馬簡字第103號

原　　告　吳榮華
訴訟代理人　吳珮君
被　　告　吳金宏
000000000000000000
　　吳金鐘
　　吳青鍾
　　吳月娥

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國112年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、兩造共有坐落澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地，應予變價分割，所得價金按附表「應繼分比例」欄所示之比例分配於各共有人。

二、訴訟費用由兩造按附表所示之「訴訟費用分擔比例」欄比例負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

本件被告乙○○、丙○○均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：坐落澎湖縣○○鄉○○○段000地號土地(下稱系爭土地）為兩造繼承取得，現為兩造公同共有，應繼分（原告起訴狀誤載為應有部分）各為1/5。而系爭土地依物之使用目的並無不能分割之情事，共有人亦未訂有不分割之期限，且共有人迄今無法達成分割協議。又系爭土地為耕地，皆由兩造於民國112年3月8日繼承取得，雖不受農業發展條例(下稱農發條例)第16條規定之限制而不得原物分割為單獨所有，惟若採變價分割方式，則不會造成土地細分之結果，

並得進以消滅原共有關係，有利簡化耕地權屬複雜性之問題，倘如以原物分割方式，則各共有人所分得面積甚小，不利於農作生產及農業經營而無法充分利用，致使系爭土地之利用價值降低。為此，爰依民法第823條第1項、第824條規定，訴請裁判分割兩造共有之系爭土地等語。並聲明：如主文第1、2項所示。

二、被告方面：

㈠被告吳青鐘：系爭土地沒有房子，都是雜草，原告20幾年來都沒有回過澎湖，父母親過世也沒有回來，現在卻說要分割，這樣沒有理，我們以為原告只是寄居在吳陳保鳳名下而已，不知道有收養關係等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告甲○○：我們不認識原告，現在原告卻說要分割，且我也不知道怎麼分，我們以為原告只是寄居在吳陳保鳳名下而已，不知道有收養關係，現在土地沒有在使用等語。並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告乙○○、丙○○均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠按農發條例所稱耕地，係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；每宗耕地分割後，每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，本條例中華民國89年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有，農發條例第3條第11款、第16條第1項第3款分別定有明文。又共有耕地整筆變賣，以價金分配共有人，並不發生農地細分情形，應不在農發條例第22條（即修正後農發條例第16條）限制之列。是以共有耕地之共有人請求採變賣共有物分配價金之分割方法，並非不得准許（最高法院64年台上字第420號裁判意旨參照）。另農發條例第22條（即修正後農發條例第16條）所定土地不得分割，係為防止農地細分而設，並非不許農地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，而訴求分割共有物之目的，即在消滅共有關

係（最高法院68年台上字第3247號裁判意旨參照）。經查，系爭土地之使用分區暨使用地類別為一般農業區、農牧用地，有系爭土地之土地登記第一類謄本在卷可佐(見本院卷第81頁)，屬農發條例第3條第11款規定之耕地。雖兩造於農發條例89年1月4日修正施行後即112年3月8日繼承系爭土地，符合農發條例第16條第1項第3款之規定，而得分割為單獨所有，不受同條前段所定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者不得分割之限制，惟若採變賣共有物分配價金之分割方法，則無前揭條項之分割限制，先予敘明。

㈡再按遺產繼承人，除配偶外，依左列順序定之：一、直系血親卑親屬。二、父母。三、兄弟姊妹。四、祖父母。同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承，民法第1138條及第1141條前段分別定有明文。次按繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限，民法第1164條定有明文。又按公同共有物分割之方法，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定，民法第830條第2項定有明文。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議者，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何人之請求，為裁判分割，民法第824條第1項、第2項定有明文。第按共有物之分割方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、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，並為公同共有物之分割所準用，民法第824條第2項、第830條第2項分別定有明文。而按遺產分割，依民法第1164條、第830條第2項之規定，應由法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束（最高法院49年台上字第2569號裁判意旨參照）。分割共有物，究以原物分割或變價分配其價金，法院固有自由裁量之權，不受共有人

主張之拘束，但仍應斟酌當事人之聲明，共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等，公平裁量。

㈢查兩造之被繼承人吳陳保鳳於112年3月8日死亡，遺有系爭土地，而由兩造繼承，應繼分比例各1/5，且系爭土地並無因法令限制不許分割情事，亦無因使用目的有不能分割之情形，兩造就系爭土地復未訂有不分割之協議，惟迄未能達成分割協議等情，業經原告陳述在卷，且有系爭土地之土地登記第一類謄本、繼承系統表、財政部南區國稅局遺產稅免稅證明書及兩造之戶籍謄本等件附卷可考（見本院卷第27、29、39、47、81至91頁），應堪認定。則原告為終止兩造間之公同共有關係，請求分割系爭土地，即屬有據。

㈣至於被告丁○○、甲○○雖辯稱：以為原告只是寄居在吳陳保鳳名下而已，不知道有收養關係云云，然土地法第43條已規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」而系爭土地之土地登記第一類謄本既登記原告為系爭土地之公同共有人之一，本院自不得逕自推翻。此外，被告復未舉證證明原告非吳陳保鳳之繼承人，則本院尚難逕認原告非吳陳保鳳之合法繼承人。

㈤本院審酌系爭土地為農牧地，面積為1,287.77平方公尺，並非甚大，土地上無建物，僅有種植農作物、雜樹及雜林，而共有人多達5人，兩造之應繼分均為1/5，若再予原物分割細分土地，較不利共有人之土地利用及土地經濟效用，參以系爭土地位置、面積、使用情形、經濟效用及兩造利益與意願等一切情形，若採行變價分割之方式，將可探知系爭土地在自由競爭市場下最合理市場價值，由競價方式，確認競價時點系爭土地之最優價格，使系爭土地之經濟價值極大化，若由第三人取得系爭土地，兩造可以最優價格獲得價金分配，應較有利於全體共有人。至若有任何繼承人認有繼續持有系爭土地之必要，亦得依其對系爭土地之利用情形、感情、生活上之依存程度，評估自身之資力等情狀，決定是否參與競標或依法行使優先承買之法律上權利，對於無法取得系爭土

地之其他繼承人，亦可獲較高之金錢補償，核屬公平妥當，復斟酌系爭土地之性質、使用現況及經濟效用，暨兼顧各繼承人之利益及公平性等一切情狀，認將系爭土地予以變價分割，係最適當且公平之分割方法。爰採變價分割方式，判決如主文第1項所示。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不逐一論述，附此敘明。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。查分割共有物事件本質上並無訟爭性，乃由本院斟酌何種分割方案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。原告請求分割共有物，因兩造均獲得利益，如僅由敗訴之被告負擔，本院認為顯失公平，是關於訴訟費用負擔，本院認仍應由如附表所示共有人依附表訴訟費用分擔比例欄所示分擔訴訟費用較符公平原則，爰依民事訴訟法第80條之1之規定，諭知如主文第4項所示。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日

臺灣澎湖地方法院馬公簡易庭

法　官　陳立祥

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀並表明上訴由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　112　　年　　12　　月　　27　　日

書記官　林映君

附表：

編號	共有人	應繼分比例	訴訟費用分擔比例
1	乙○○	1/5	1/5

（續上頁）

2	丙○○	1/5	1/5
3	丁○○	1/5	1/5
4	甲○○	1/5	1/5
5	戊○○	1/5	1/5