

臺灣澎湖地方法院民事簡易判決

113年度馬簡字第28號

01
02
03 原 告 陳明祥
04 訴訟代理人 郭平貴
05 被 告 李當該
06 張東珍

07 上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年12月17日
08 言詞辯論終結，判決如下：

09 主 文

10 兩造共有如附表一所示之土地，應予變價分割，所得價金並按如
11 附表二所示應有部分比例分配。

12 訴訟費用由兩造按如附表二所示之比例負擔。

13 事實及理由

14 一、原告主張：系爭土地係兩造共有，兩造各自之應有部分為附
15 表二所示。因兩造間對於如何使用系爭土地，難以達成共
16 識。且系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為農
17 牧用地，屬農業發展條例之耕地，其分割應受農業發展條例
18 之限制。由於系爭土地面積僅1178.99平方公尺，依農業發
19 展條例第16條之規定，不得原物分割。為此，爰依民法第82
20 3條第1項、第824條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：
21 如主文第1項所示。

22 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳
23 述。

24 三、按共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但
25 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
26 此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方
27 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
28 拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分
29 配：一以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配
30 顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二原物分配顯有
31 困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物

01 之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共
02 有人，民法第823條、第824條分別定有明文。查系爭土地為
03 兩造所共有，兩造就系爭土地並無不分割之約定，系爭土地
04 亦無因物之使用目的而不能分割之情形，而兩造曾於113年3
05 月22日在本院馬公簡易庭調解而不成立，則原告依前開規
06 定，訴請裁判分割系爭土地，即屬有據。

07 四、次按農業發展條例(下稱農發條例)第3條第11款規定：「耕
08 地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡
09 地保育區及森林區之農牧用地。」，又「每宗耕地分割後每
10 人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。但有下列情形之一
11 者，不在此限：...三、本條例中華民國89年1月4日修正施
12 行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有；四、本條例中華民國
13 89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所
14 有。」亦為同條第16條第1項第3款、第4款所明定。經查，
15 系爭土地使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，
16 核屬前述農發條例第3條第11款所規定之耕地，其分割應受
17 該條例第16條：「每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公
18 頃者，不得分割。」規定之限制，而系爭土地面積為1178.9
19 9平方公尺，未達0.25公頃，且原告係於110年1月間取得系
20 爭土地應有部分 $\frac{2}{6}$ ，有系爭土地登記謄本在卷可稽，為
21 89年1月4日後始共有系爭土地，已不符前揭農發條例第16條
22 第1項第4款之例外規定，且原告取得系爭土地之原因係「買
23 賣」，並非繼承，亦不符前揭農發條例第16條第1項第3款之
24 例外規定。此外，兩造間之共有狀況亦無該法條但書其餘各
25 款之例外得予原物細分情形，是本件顯無法以原物分割方法
26 為之。

27 五、末按「共有耕地整筆變賣，以價金分配共有人，並不發生農
28 地細分情形，應不在農業發展條例第22條（舊法，同意旨規
29 定於現行法第16條）限制之列。是以共有耕地之共有人請求
30 採變賣共有物分配價金之分割方法，並非不得准許」（最高
31 法院64年台上字第420號裁判意旨參照）。查本件系爭土地既

01 因受前開農發條例規定之限制不得原物分割為單獨所有，已
02 如前述，則如以變價分割方式，由需用土地者競標取得，再
03 由土地共有人依應有部分分配其價金，一則當得使系爭土地
04 獲得與市價相當之交易價值予現共有人公平分配，一則得使
05 需用土地之人取得產權單純之土地，而利於整體規劃使用，
06 以展現土地之使用價值，應可認已兼顧共有物利用價值及經
07 濟效益，並屬對於共有人均為公平之分割方法，而為最適當
08 之分割方法。

09 六、綜上所述，本件系爭土地應予變價分割，所得價金並按兩造
10 應有部分比例分配。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

13 臺灣澎湖地方法院馬公簡易庭

14 法 官 王政揚

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
18 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者
19 ，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

21 書記官 高慧晴

22 附表一：

23

編 號	不動產種類	地號/建號	面積(平方公尺)
0	土地	澎湖縣○○鄉○○○段 000地號	1178.99

24 附表二：

25

編 號	共有人	應有部分	應負擔訴訟費用比例
--------	-----	------	-----------

(續上頁)

01

0	陳明祥	6分之2	6分之2
0	李當該	6分之2	6分之2
0	張東珍	6分之2	6分之2