

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度訴字第585號

原告 簡美令  
訴訟代理人 張旭業律師  
複代理人 蔡明寬  
被告 駱標聰  
駱芳正  
駱其發

柳鎮文

柳鎮忠

駱國雄

共同  
訴訟代理人 繆 璵律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國110年11月18日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造共有苗栗縣○○鎮○○段000地號（面積883平方公尺）、  
1006地號（面積2,144平方公尺）土地合併分割如下：

（一）苗栗縣竹南地政事務所民國110年9月17日鑑定圖（即附圖）編  
號A分歸原告單獨所有。

（二）附圖編號B1、B2、B3、B4、B5、B6依序分歸被告駱標聰、駱芳  
正、駱其發、柳鎮文、柳鎮忠、駱國雄單獨所有。

二、兩造共有苗栗縣○○鎮○○段000地號（面積8,031平方公  
尺）、989地號（面積405平方公尺）土地合併分割如下：

（一）附圖編號D分歸原告單獨所有。

（二）附圖編號C1、C2、C3、C4、C5、C6依序分歸被告駱標聰、駱芳  
正、駱其發、柳鎮文、柳鎮忠、駱國雄單獨所有。

三、訴訟費用由原告負擔7/12、被告駱標聰、駱芳正、駱其發、駱

01 國雄各負擔1/12、被告柳鎮文、柳鎮忠各負擔1/24。

02 事實及理由

03 一、原告主張：兩造共有苗栗縣○○鎮○○段○○○○段○○000  
04 ○0000地號土地，及共有362、989地號土地（以下合稱系爭  
05 土地），均屬農牧用地，為促進系爭土地合理利用及符合使  
06 用現狀，爰依民法第823條第1項、第824條規定請求就360、  
07 1006地號土地，及362、989地號土地分別合併分割；又系爭  
08 土地鄰近之361、364、365、987-2、988、1001地號土地亦  
09 為原告單獨所有，原告就1002地號土地應有部分亦達96%以  
10 上，依原告所採分割方案可使系爭土地達到最大經濟使用效  
11 益，且原告有於360、1006、362地號土地埋設管線、鋪設柏  
12 油及放置貨櫃，依原告方案分割可避免將來回復原狀不必要  
13 之浪費，而共有物分割應以原物分割為原則等語。並聲明，  
14 如主文第1、2項所示。

15 二、被告則以：原告所提分割方案將使362、989地號土地形成袋  
16 地無法經濟利用，且被告分得附圖編號C部分亦屬袋地，僅  
17 附圖編號B部分有臨路，惟該等小面積農地已無實際耕作之  
18 經濟利益，被告亦不同意就分得部分維持共有，故採取變價  
19 分割方式讓公開拍賣市場決定合理價格，兼顧共有人利益及  
20 公平性，較為適當等語，資為抗辯。並聲明：兩造共有360  
21 、1006、362、989地號土地應予變賣，所得價金按兩造就系  
22 爭土地應有部分比例分配。

23 三、兩造協議簡化爭點如下（卷一第320至321頁）：

24 (一)不爭執事項

25 1.360（登記面積883平方公尺）、362（登記面積8,031平方公  
26 尺）、989（登記面積405平方公尺）、1006（登記面積2,14  
27 4平方公尺）地號土地（即系爭土地）為兩造共有，應有部  
28 分均為原告7/12，被告駱標聰、駱芳正、駱其發、駱國雄各  
29 1/12，被告柳鎮文、柳鎮忠各1/24，系爭土地使用分區均為  
30 山坡地保育區，使用地類別均為農牧用地（卷一第69至91  
31 頁），並無不分割之約定，亦無因物之使用目的不能分割之

01 情形。

02 2.系爭土地經苗栗縣政府函覆：「…旨揭地號等4筆土地目前  
03 尚無建築套繪紀錄…。」（卷一第161頁）；經苗栗縣後龍  
04 鎮公所函覆：「本所於辦理建築管理時期未辦理建築物地籍  
05 套繪系統作業，故無相關套繪資料可提供。」（卷一第173  
06 頁）。

07 3.苗栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）函覆系爭土地均屬  
08 農業發展條例第3條第11款之耕地，依同條例第16條第1項第  
09 3、4款規定，系爭土地各可分割筆數為6筆；然依地籍測量  
10 實施規則第224條規定，362、989地號土地相鄰，可合併分  
11 割最大筆數為12筆，而360、1006地號土地相鄰，可合併分  
12 割最大筆數為12筆（卷一第175至176頁）。

13 4.與360、362地號土地相鄰之361地號土地為原告單獨所有，  
14 又與362、1006、360地號土地相鄰之364地號土地為原告所  
15 經營之萬岱豐食品股份有限公司（下稱萬岱豐公司）單獨所  
16 有（卷一第291至299頁）。

## 17 (二)爭執事項

18 兩造主張之分割方案是否妥適？系爭土地適宜之分割方法為  
19 何？

## 20 四、本院之判斷：

21 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

22 但因物之使用目的不能分割或契約訂有不可分割之期限者，  
23 不在此限，民法第823條第1項定有明文。依不爭執事項、  
24 2.、3.所示，系爭土地雖屬耕地，惟查無建築套繪紀錄，故  
25 系爭土地並無農業用地興建農舍辦法第12條第2項不得分割  
26 限制之適用；又依不爭執事項1.，系爭土地使用地類別為農  
27 牧用地，並無因物之使用目的而不能分割之情事，且共有人  
28 亦未訂有不分割之協議，然無法協議分割，是原告請求分割  
29 共有物，即屬有據。

30 (二)復按定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有  
31 人主張之拘束，但須以其方法適當者為限。有鑑於共有物之

性質或用益形態之複雜，裁判分割共有物之分割方法，採取多樣性，依民法第824條第2項、第3項規定之分割方法有三：(一)以原物分配於各共有人。(二)變賣共有物以價金分配於各共有人。(三)以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。是法院為裁判分割時，需衡酌共有物之性質、價格、經濟效益，各共有人之意願、利害關係，共有人分得各部分之經濟效益與其應有部分之比值是否相當，俾兼顧共有人之利益及實質公平，始為適當公平（最高法院109年度台上字第926號判決意旨參照）。經查：

1. 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割（民法第824條第5項）。則依不爭執事項1.、3.，系爭土地均屬兩造共有，且依地籍測量實施規則第224條規定，360、1006地號土地及362、989地號土地，因分別屬同一地段、地界相連、使用性質相同，故得以分別合併分割，兩造亦均同意分別合併分割（卷一第415頁），故原告請求分別合併分割，自應准許。
2. 經本院至現場履勘後，360、1006地號土地一部屬雜林、一部設有萬岱豐公司，鄰近私設無名道路，交通便利，而362、989地號土地設有萬岱豐公司，未臨接連外通行道路、交通不便，均須通過萬岱豐公司，而系爭土地上現有萬岱豐公司之員工休息室、20呎貨櫃及水塔、貨櫃、一層磚造建物（卷一第337至339頁勘驗筆錄、第377頁竹南地政110年2月25日鑑定圖中如本判決附圖A、B、C紅線圍起之小區塊），而被告自承目前未實際使用系爭土地（卷一第318頁），則依不爭執事項4.，系爭土地目前係由原告經營之萬岱豐公司實際使用，被告則未使用；又鄰近系爭土地之361、364、987-2、988、1001（以上均為單獨所有）、1002（應有部分522/540）分別為原告或其經營之萬岱豐公司所有（不爭執事項4.及卷一第471至472頁、第474頁、第477至481頁土地登記公務用謄本）。從而本院審酌系爭土地目前係由原告所經營之萬岱豐公司使用，而鄰近土地均分別由原告或萬岱豐公司

取得，基於土地整體使用之經濟利益，原告主張將360、1006地號土地合併分割後，由其取得靠近原告另單獨所有361地號土地之附圖編號A部分，另將臨路之附圖編號B1至B6部分分別分歸被告所有，符合兩造現狀使用方式，應屬適當；又原告主張將362、989地號土地合併分割後，由其取得靠近其經營之萬岱豐公司所有364地號土地之附圖編號D部分，並將附圖編號C1至C6分別分歸被告所有，亦符合現狀使用方式，而屬適當。

3.被告雖抗辯原告所提分割方式造成袋地，且被告分得之土地面積無實際耕作之經濟價值，減損被告之利益等語（卷二第53頁）。然依上所述，362、989地號土地於合併分割前本即未臨接連外通行道路，故附圖編號C1至C6部分，並非因分割所造成之袋地；又附圖編號B1至B6倘須均臨接連外通行道路（卷一第343頁系爭土地正射影像圖）而以直線分割，將導致劃分後之土地過於細長而不利使用，亦非適宜之分割方法；而被告先表示同意就分得部分維持共有（卷一第415頁），其後具狀表示不同意維持共有（卷一第503頁、卷二第53至55頁），則附圖編號B1至B6、C1至C6細分之原因，乃因被告不同意維持共有，而須依民法第824條第4項規定劃分為單獨所有所致，惟該等分割方式符合不爭執事項3.之分割限制，故縱使系爭土地因而細分，實乃於合法前提下尊重被告意願之結果，礙難憑此認原告分割方法有所不當。

4.至被告雖主張系爭土地應採變價分割方式等語（卷二第53至55頁）。惟按現行民法第824條，有鑑於共有物之性質或用益形態多樣複雜，對於裁判上分割共有物之分割方法，採多樣及柔軟性之規定。依該條第2項前段之規定，如原物分配有困難時，雖得變賣共有物，以價金分配於各共有人。惟共有物之裁判上分割，仍以原物分割為原則，必須以原物分割有事實上或法律上之困難，例如原物性質上無法分割或分割將減損其價值之情形，始得依變賣之方法分配價金，以維護共有物之經濟效益，及兼顧共有人之利益與實質公平。倘共

有物在性質上並無不能分割或分割將減損其價值之情形，僅因共有人各執己見，難以整合其所提出之分割方案者，法院仍應斟酌共有物之性質、共有人之利害關係、經濟價值及利用效益，依民法第824條所定之各種分割方法為適當之分配，尚不能逕行變賣共有物而以價金分配於各共有人（最高法院102年度台上字第1336號判決意旨參照）。則依上所述，系爭土地採取原物分割方案既無困難之處，礙難徒憑原告上開分割方案中被告分得部分或屬袋地、或面積過小無實際耕作利益（卷二第53頁）等非屬系爭土地性質上不能分割或分割將減損其價值之情狀，遽認系爭土地分割顯有困難，故被告主張變價分割，礙難採納。

5. 綜上，原告所提分割方案，不僅符合不爭執事項3.之分割限制而得以辦理分割登記（卷二第35頁竹南地政110年10月20日函文說明二、三），且與系爭土地使用現狀相符，並得以促進系爭土地與鄰近土地之合併利用，應屬適當之分割方案，爰判決本件分割方法如主文第1、2項所示。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、末按分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，由任一共有人起訴請求分割，均無不可，而定共有物分割之方法，可由法院自由裁量，為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，故本院酌量本件情狀，認訴訟費用應由兩造按不爭執事項1.所示系爭土地應有部分比例負擔，方為公允，爰依民事訴訟法第80條之1、第85條第1項但書規定，諭知如主文第3項所示。

中 華 民 國 110 年 11 月 23 日  
民事第一庭 法 官 劉奕榔

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日內向本院提出上訴狀（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。

書記官 江秋靜

01 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日