

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

111年度苗簡字第795號

原告 黃順德

訴訟代理人 涂國慶律師

被告 張馨云

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

劉乙錡律師

複代理人 張佑聖律師

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年2月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為苗栗縣○○市○○段000○號建築物(門牌號碼苗栗縣○○市○○里0鄰○○路0000號；登記層次:1層、騎樓，總面積93.72平方公尺；主要用途:農舍)之共有人(應有部分權利範圍各二分之一)。而上開建築物經苗栗縣頭份地政事務所於112年3月20日進行測量如附圖即112年法建字第000100號建物測量成果圖所示(含增建部分，下稱系爭建物)，因系爭建物除原有所有權保存登記範圍以外，原告尚出資另於1樓屋前增建「加蓋鋼鐵造」棚架庭院、屋後「加蓋RC增建」庭院及2至4樓，而系爭建物之1樓設有前、後門而可分別獨立進出，且可透過於其中1樓之屋前「加蓋鋼鐵造」增建部分，再另行興建室內樓梯通往該建物之2至4樓，故應可認定1樓與其他各樓層均具構造上獨立性之建

01 物，並無原物分配之困難。故請求以原物分割方式，將系爭
02 建物中1樓之A部分及屋後加蓋RC增建部分，分歸被告所有；
03 另第1層之B部分、屋前騎樓、加蓋鋼鐵造增建及2至4樓部
04 分，則均分歸原告所有。若鈞院未採取上開原物分割方式，
05 則請將系爭建物含增建部分均分配由原告單獨所有，並以金
06 錢補償被告，或將上開共有物為變價分割。為此，爰依民法
07 第823條、第824條規定提起本件訴訟，並聲明：

08 (一)、先位聲明：兩造共有之系爭建物，准依附圖所載位置，依下
09 列分割方法為分割：

10 1.1樓A部分、加蓋RC造部分均分歸被告所有。

11 2.1樓B部分、騎樓、加蓋鋼鐵造及2至4樓均分歸原告所有。

12 (二)、第一備位聲明：兩造共有之系爭建物分歸原告所有，並由原
13 告依鑑定金額二分之一給付被告金錢補償。

14 (三)、第二備位聲明：兩造共有之系爭建物，准予變價分割。

15 二、被告則以：

16 (一)、依據農業發展條例第18條第4項、農業用地興建農舍辦法第1
17 2條第2項規定，系爭建物登記主要用途為農舍，應與其坐落
18 基地併同移轉，無法獨立於土地之外單獨分割。且系爭建物
19 坐落之農地存有套匯管制，未經解除套匯管制前，亦不得為
20 原物分割，故系爭建物及坐落土地應屬民法第823條第1項規
21 定所稱「除法令另有規定外」不得分割之情形，原告請求分
22 割系爭建物於法不合，應予駁回。

23 (二)、若本院認系爭建物無上開不得分割之限制情事存在，則因被
24 告自系爭建物興建完成後迄今業已居住30餘年，而原告婚後
25 經常在外花天酒地，時常無故離家，甚至於82年間即離家予
26 其他女性同住在外迄今，多年未曾實際居住在系爭建物，均
27 係由被告繳納系爭建物及坐落基地之相關稅捐。故被告對於
28 系爭建物存有較高之經濟上、生活上及感情上之依存關係，
29 則請求將系爭房屋全部分配予被告所有，並由被告以金錢補
30 償原告，應屬較為公平適當之分割方法。

31 (三)、答辯聲明：

01 (1)原告先位聲明之訴駁回。

02 (2)兩造共有之系爭建物應分歸被告單獨取得，並由被告以金錢
03 補償原告。

04 三、本院得心證理由：

05 按除法令另有規定、因物之使用目的不能分割或契約約定有
06 不分割之期限者外，共有人得隨時請求分割共有物，民法第
07 823條第1項定有明文。查：

08 (一)、系爭建物暨坐落基地苗栗縣○○市○○段0000地號土地(下
09 稱1762地號)為兩造所共有，權利範圍各均為二分之一；176
10 2地號土地使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用
11 地，屬農業發展條例第3條第11款所定義之「耕地」；另系
12 爭建物登記主要用途為農舍，並領有(65)栗建都頭外字第10
13 號農舍使用執照在案等情，有卷附土地登記謄本暨異動索
14 引、建物登記謄本暨異動索引、苗栗縣頭份地政事務所112
15 年5月5日函覆及苗栗縣政府112年5月25日函覆等件可參(見
16 院一卷第69至87、237、283頁)，且未據兩造爭執，是此部
17 分事實，自堪認定。

18 (二)、次按農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與
19 其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之
20 農業用地不得重複申請，農業發展條例第18條第4項定有明
21 文。是依上開條文之規定，供作申請興建農舍使用之農業用
22 地，農地、農舍所有人之處分權應受限制，不得單獨移轉該
23 農業用地或農舍之所有權或設定抵押權，以免造成農舍與農
24 地所有權分離，或有肇致分離之危險。又法院裁判分割共有
25 物而以原物分配於各共有人時，係使共有關係變更為單獨所
26 有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為；如
27 係變賣共有物而以價金分配於共有人，即係以處分共有物為
28 分割之方法，均以共有人之處分權存在為前提，如果共有人
29 就共有物並無處分權可資行使，法院即無從基此為裁判分割
30 (最高法院69年台上第1134號判決意旨參照)。則法院裁判分
31 割共有物，既係透過形成判決處分共有物，農業發展條例第

01 18條第4項關於供作申請興建農舍使用之農業用地，農地、
02 農舍所有人處分權應受限制之規定，法院為裁判分割時，自
03 亦應以其為審判之依據。準此，本件原告請求單獨就系爭建
04 物為分割，顯將造成該建物與其坐落基地所有權分離之結
05 果，而有悖於農業發展條例第18條第4項規定意旨。

06 (三)、又因系爭建物主要用途為農舍，其坐落之1762地號土地存有
07 建築套匯管制迄未解除一節，亦據上開苗栗縣頭份地政事務
08 所函覆在案。而參酌農業用地興建農舍辦法第12條第2項規
09 定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管
10 建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業
11 用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割」，可
12 知，於上開建築套匯管制解除前，1762地號自無從辦理分
13 割，應屬民法第823條第1項所規定因法令另有規定而不得辦
14 理分割情形。至上開農業用地興建農舍辦法第12條第2項規
15 定內容，雖非直接針對農舍所為分割之限制，然依農業發展
16 條例第18條第4項規定，農舍既應與其坐落用地併同移轉或
17 併同設定抵押權，則農舍自應亦同受上開分割限制而不得請
18 求分割。因之，原告請求單獨分割系爭建物，亦有違上開相
19 關規定，而非有據。

20 四、綜上所述，系爭建物為農舍，其坐落基地屬農業發展條例第
21 3條第11款所定義之「耕地」，應併受上開農業發展條例、
22 農業用地興建農舍辦法之相關限制，在解除套繪管制前，尚
23 不得請求單獨分割。故原告依民法第823條、第824條共有物
24 分割請求權之法律關係，請求將系爭建物為原物分割或變價
25 分割，均為無理由，應予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
27 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
28 不一一加予論述，附此敘明。

29 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條規定，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

01
02
03
04
05
06

苗栗簡易庭 法 官 鄭子文

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。

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 29 日

書記官 周煒婷