

臺灣苗栗地方法院民事判決

113年度訴字第406號

原告 黃駿翔

訴訟代理人 黃敬唐律師

複代理人 黃絲榆律師

被告 葉榮春

訴訟代理人 王煥傑律師

被告 葉步源

訴訟代理人 葉忠和

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國113年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落苗栗縣○○鄉○○段○○○地號土地應予變價分割，所得價金由兩造按附表所示之應有部分比例分配。

訴訟費用由兩造按附表所示之應有部分比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落苗栗縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，兩造之應有部分比例均為3分之1；兩造間並無不得分割土地之約定，又無因物之使用目的有不能分割之情事，共有人間復無法達成分割協議。而系爭土地係農業發展條例（下稱農發條例）規定之耕地，如以原物分割後，每人分得面積未達0.25公頃，故系爭土地以原物分配顯有困難，為消滅共有關係以利於土地一體性規劃利用，系爭土地應以變賣方式分割，並將變價所得按原應有部分比例分配予兩造。為此，爰提起本件訴訟訴請裁判分割系爭土地等語。並聲明：兩造共有系爭土地應准予變價分割，並就得賣得價金由兩造按應有部分比例分配。

01 二、被告部分：

02 (一)被告葉榮春則以：系爭土地於被告與訴外人劉庭英於民國96
03 年4、5月間向訴外人臺灣農林股份有限公司（下稱農林公
04 司）購買系爭土地時，被告與劉庭英間約定系爭土地繼續僅
05 供被告及劉庭英之配偶即訴外人葉騰雲為種植茶樹、農作
06 物、圈養雞隻、搭建工寮、擺放貨櫃屋之分管使用及約定不
07 得將系爭土地應有部分出售他人、不得分割等內容；惟劉庭
08 英為清償其子葉子豪對訴外人黃明和所積欠債務，將其所有
09 系爭土地應有部分（下稱系爭應有部分）移轉予黃明和償
10 債，系爭應有部分嗣輾轉由原告拍賣取得，黃明和於取得系
11 爭應有部分時知悉系爭土地經被告與劉庭英間有約定不得分
12 割之協議（下稱系爭不分割協議），原告為黃明和之子，就
13 系爭不分割協議當屬知情，乃提起本訴期使被告以高價買回
14 系爭應有部分以賺取差價，則原告應受系爭不分割協議之拘
15 束。又系爭土地無依農發條例第16條第1項但書規定得例外
16 原物分割之事由，依同條第1項本文規定即不得原物分割，
17 是系爭土地應屬民法第823條第1項但書所指「因物之使用目
18 的不能分割」者，該「不能分割」包括原物分割與變價分割
19 在內，故系爭土地不得變價分割等語，資為抗辯。並聲明：
20 原告之訴駁回。

21 (二)被告葉步源則以：系爭土地經被告與劉庭英間有約定系爭不
22 分割協議，該土地自購買以來均按被告與劉庭英間之使用約
23 定及系爭不分割協議而使用土地，原告提起本訴違反公平原
24 則與系爭不分割協議；原告買受系爭應有部分之目的非使用
25 土地，係為賺取差價，分割共有物應基於公平與共同利益，
26 且系爭土地應不得變價分割，本件應駁回原告變價分割之請
27 求等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

28 三、本院協同兩造整理不爭執之事項如下（見本院卷第271
29 頁）：

30 (一)系爭土地為兩造共有，應有部分各3分之1，系爭土地之使用
31 分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地。

01 (二)系爭土地及附近存有被告葉步源搭建及其所有之藍色貨櫃
02 屋、鐵皮工寮、雞舍，現由被告共同使用上開貨櫃屋、工
03 寮。系爭土地除上開地上物外，無其他建物或地上物。系爭
04 土地上對外有連接路寬約12公尺以上之道路，且系爭土地與
05 上開道路間有鋪設柏油路面便道供通行。另系爭土地部分區
06 域種植蔬菜。

07 四、按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
08 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
09 在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之
10 方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下
11 列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原
12 物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原
13 物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有
14 人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價
15 金分配於各共有人，民法第823條第1項、第824條第1項、第
16 2項分別定有明文。原告依民法第823條第1項本文、第824條
17 第2項之規定，訴請分割系爭土地，並主張系爭土地不能原
18 物分割，應予變價分割等情。被告則抗辯系爭土地有民法第
19 823條第1項但書之情形，原告不得請求裁判分割系爭土地等
20 語。茲就兩造爭執論斷如下：

21 (一)依司法院大法官會議釋字第349號解釋文：「最高法院48年
22 度台上字第1065號判例，認為『共有人於與其他共有人訂立
23 共有物分割或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，
24 其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在』，就維持法律
25 秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不
26 知悉有分管契約，亦無可得而知之情形下，受讓人仍受讓與
27 人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，
28 與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內嗣
29 後應不再援用。」。故共有人於與其他共有人訂立共有物分
30 割協議後將其應有部分讓與第三人，受讓人若不知有分割協
31 議，亦無可得而知，該分割協議自不得拘束受讓人。本件被

01 告固主張渠等與系爭應有部分之前手劉庭英間存有系爭不分
02 割協議存在乙節，抗辯原告應受拘束而不得訴請裁判分割系
03 爭土地等語，並舉證人即劉庭英之女葉珍伶之證述為憑。惟
04 系爭土地於96年5月31日因買賣而由農林公司移轉登記所有
05 權予被告、劉庭英後，系爭應有部分經劉庭英於99年5月17
06 日以買賣為原因移轉登記所有權予黃明和，再經黃明和信託
07 予訴外人曾楹舜後，於109年6月2日以拍賣為原因移轉登記
08 所有權予原告等情，有系爭土地之異動索引在卷可考（見本
09 院卷第131頁至第148頁）。又證人葉珍伶於審理中固證稱劉
10 庭英與被告間於96、97年間買受系爭土地時有說該土地不可
11 出售他人及不能分割等語（見本院卷第272、275頁），惟此
12 與被告葉步源於113年10月7日審理中所述「當時三人約定要
13 賣的話要三人同意，要分割可原物分割」、「（被告葉步源
14 與其他共有人間共同購得系爭土地時，究竟有無約定系爭土
15 地不得分割？）有約定要出售土地時要經三人同意，但要分
16 割也可以原物分割」、「（既然當初有約定要分割也可原物分
17 割，共有人間是否有不分割契約存在？）當時有約定可原物
18 分割」、「（當時是否確實有約定系爭土地不能分割之契
19 約？）當時口頭約定內容為不要出售但可原物分割土地」等
20 語（見本院卷第160頁）所示被告與劉庭英僅約定不可出售
21 但可原物分割一節齟齬，是被告所抗辯系爭土地存有系爭不
22 分割協議一事，尚非無疑。復系爭應有部分經劉庭英出售移
23 轉登記予黃明和，經原告基於公開市場之拍賣原因而輾轉取
24 得系爭應有部分，且原告否認為黃明和之子，佐以證人葉珍
25 伶於審理中證稱：不認識原告，不清楚劉庭英或葉騰雲有沒
26 有跟原告或黃明和表明系爭土地不能出售給別人等語（見本
27 院卷第275頁），縱被告所抗辯渠等與劉庭英間存有系爭不
28 分割協議一事非虛，實難認本件已具備足使原告知悉或可得
29 而知系爭不分割協議存在之情事，是原告主張系爭不分割協
30 議效力不及於原告等語，應屬可採。

31 (二)按98年1月23日修正增訂、同年7月23日施行（下稱修正後）

01 民法第823條第2項但書規定，共有之不動產，其契約訂有管
02 理之約定時，約定不分割之期限，不得逾30年；逾30年者，
03 縮短為30年。又依民法物權編施行法第1條後段規定，民法
04 物權編修正施行前發生之物權，除民法物權編施行法有特別
05 規定外，不適用修正施行後之規定。而98年7月23日修正施
06 行民法物權編施行法第13條第1項規定，民法物權編施行
07 前，以契約訂有共有物不分割之期限者，如其殘餘期限，自
08 施行日起算，較民法第823條第2項所定之期限為短者，依其
09 期限，較長者，應自施行之日起，適用民法第823條第2項規
10 定（19年原列第12條，96年修正改列第13條）；同條第2項
11 僅就民法物權編修正施行前契約訂有不分割期限者，特別規
12 定亦有修正後民法第823條第3項規定之適用。可見民法物權
13 編施行法第13條第1項係針對19年5月5日民法物權編施行前
14 所定共有物不分割期限契約之效力規定，其於民法第823條
15 第2項施行後至98年7月23日修正施行前所定之共有物不分割
16 期限契約並無適用餘地。故在上開期間內所定之共有物不
17 分割期限契約，民法物權編施行法既無特別規定，自應依民法
18 物權編施行法第1條後段規定，不適用修正後民法第823條第
19 2項但書規定（最高法院109年度台上字第1040號判決意旨參
20 照）。查被告上開抗辯之系爭不分割協議係於96年4、5月間
21 訂立乙情，業據被告陳明在卷（見本院卷第270頁），並與
22 證人葉珍伶證述相符（見本院卷第275頁），是系爭不分割
23 協議縱屬存在，該協議既於96年4、5月間訂立，依上說明，
24 自不適用修正後民法第823條第2項但書之規定，自訂立時起
25 算系爭土地約定不分割期限，依前述98年1月23日修正前民
26 法第823第2項「前項契約所定不分割之期限，不得逾5年；
27 逾5年者，縮短為5年」之規定，則系爭不分割協議之效力，
28 至遲已於5年期間即101年6月1日屆至而終止，故被告辯稱原
29 告應受系爭不分割協議之拘束而不得請求分割系爭土地云
30 云，洵無足取。

31 (三)共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難

01 時，則予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上
02 字第271號原判例參照）。又農發條例第16條規定每宗耕地
03 分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，核諸該條
04 立法目的係為防止耕地細分，便利農場經營管理，簡化耕地
05 權屬複雜性，該耕地分割基本原則之適用，多屬單獨所有土
06 地而欲分割一部分耕地出售之情況，如耕地所有人未達分割
07 之面積標準者，必須將其整筆耕地出售，實務上並不致產生
08 問題（該條立法理由參照）。而共有耕地整筆變賣，以價金
09 分配共有人，不發生農地細分情形，應不在農發條例第22條
10 （現為該條例第16條）限制之列（最高法院64年度台上字第
11 420號、90年度台上字第685號判決意旨參照）。農發條例第
12 16條所定耕地不得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許
13 耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，而訴
14 求分割共有物之目的，即在消滅共有關係（最高法院97年度
15 台上字第1816號判決參照）。依不爭執事項(一)所示，系爭土
16 地為兩造共有之耕地，分割前整筆土地面積即已不足0.25公
17 頃，依農發條例第16條規定意旨，為避免分割後之耕地過於
18 細小，固不得以原物分配之方式予以分割，惟如將系爭土地
19 全部予以變賣，以價金分配共有人；或將系爭土地全部分配
20 予其中一個共有人，獲原物分配之共有人再以金錢補償其他
21 共有人之方式為分割，此二種分割方法均不發生農地細分情
22 形，且可使系爭土地全部所有權歸於同一人，消滅共有關
23 係、法律關係單純化，並促進土地之完整利用，當非屬農發
24 條例第16條規定限制不得分割之列，故被告葉榮春抗辯系爭
25 土地應受農發條例第16條限制而不得變價分割或因物之使用
26 目的不能分割云云，難謂可採。

27 五、查系爭土地屬農發條例第3條所稱耕地，其分割受農發條例
28 第16條規定限制，且系爭土地共有人分別於96、109年經由
29 買賣或拍賣取得系爭土地之應有部分，土地面積亦未達7500
30 平方公尺，不符合農發條例第16條第1項但書例外得分割之
31 事由乙情，有苗栗縣銅鑼地政事務所113年9月25日銅地二字

01 第1130004921號函附卷可參（見本院卷第125頁），上情為
02 兩造所不爭執，堪認系爭土地無從以原物分配於各共有人。
03 又系爭土地現雖由被告所共同使用，惟兩造均無意願將系爭
04 土地分歸於己單獨所有，並以價金補償其他不能按其應有部分
05 受分配之共有人（見本院卷第270頁），足見系爭土地以
06 原物分配顯有困難。復原告所主張之變價分割方式，因消滅
07 共有關係後土地所有權單純，有助提昇系爭土地之利用價值
08 及經濟效益，可將系爭土地發揮最高之經濟上利用價值，且
09 兩造亦均可於變賣時公平參與競價買受，或由需用土地者競
10 標，而於自由市場競爭之情形下，將使系爭土地之市場價值
11 極大化，各共有人亦得以變賣之價金分配取得換價，將土地
12 轉換為更具經濟流通性之現金，享受與其應有部分比例相應
13 之等值利益，對於共有人而言，顯均屬較為有利，亦符合分
14 割共有物應徹底消滅共有關係及公平合理之旨。是本院審酌
15 系爭土地之面積、使用現狀、經濟效用、利用可能性、共有
16 人之意願及利益等一切情狀，認系爭土地之分割方法，以變
17 價方式分割並由兩造按附表所示應有部分比例分配所得價
18 金，應屬適當，爰就系爭土地之分割方法判決如主文第1項
19 所示。

20 六、按應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而
21 受影響。但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移
22 存於抵押人或出質人所分得之部分，民法第824條之1第2項
23 第3款定有明文；而關於抵押權移存於抵押人所分得部分，
24 只要符合民法第824條之1第2項但書各款規定，應屬法律規
25 定之法定效果，無庸當事人為任何聲明，縱有聲明，法院亦
26 無庸於判決主文內諭知，僅於判決理由中說明已足（臺灣高
27 等法院暨所屬法院98年法律座談會民事類提案第10號研討結
28 果參照）。原告將其系爭土地應有部分1/3設定最高限額抵
29 押權予受告知人苗栗縣造橋鄉農會，有土地登記謄本在卷可
30 稽（見本院卷第43頁），苗栗縣造橋鄉農會經本院依法告知
31 本件訴訟（見本院卷第103頁至第105頁），迄本院言詞辯論

01 終結前均未具狀參加本件訴訟，依前揭規定，受告知人苗栗
02 縣造橋鄉農會之上開抵押權於本件分割共有物判決確定時，
03 移存至原告分得之部分，並準用民法第881條第1項、第2項
04 之規定，對系爭土地變賣所得分配價金具有前述之權利質
05 權，併予敘明。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1、第85條第1項
09 但書。又共有物分割事件訴訟，乃係固有必要共同訴訟，
10 原、被告間本可互換地位；是原告提起本訴雖依法有據，惟
11 被告應訴乃係因訴訟性質上所不得不然，如由被告負擔全部
12 訴訟費用，於法顯失公平，故本院認兩造應依附表所示比例
13 分擔訴訟費用，始為公允。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

15 民事第一庭 法官 賴映岑

16 以上正本係照原本作成。

17 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。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

20 書記官 趙千淳

21 附表

22

編號	共有人	應有部分比例
1.	原告黃駿翔	1/3
2.	被告葉榮春	1/3
3.	被告葉步源	1/3