

臺灣南投地方法院民事判決

113年度訴字第262號

原告 詹益稔
被告 陳金柱
潘宥丞
黃嘉琳
魏上明

上四人共同

訴訟代理人 胡淑芬
被告 薛麗娟
薛秀鳳
訴訟代理人 薛麗卿

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國114年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地，分割方法如附圖及附表二所示。

訴訟費用由兩造依附表一「訴訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造為坐落南投縣○里鎮○○段000地號土地

（下稱系爭土地）之共有人，應有部分比例情形如附表一所示比例「應有部分比例」所示。系爭土地無因物之使用目的不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之期限，惟兩造未能達成分割之合意，故依法訴請裁判分割，並請求依附圖即南投縣埔里地政事務所複丈日期民國114年7月21日土地複丈成果圖及附表二所示之分割方法分割，爰依民法第823條、第824條第4項規定，提起本件訴訟等語。並聲明：兩造共有系爭土地准予分割，分割方法如附圖及附表二所示。

二、被告答辯略以：

（一）被告陳金柱、潘宥丞、黃嘉琳、魏上明：同意分割並同意原

01 告所提分割方案。

02 (二)被告薛麗娟、薛秀鳳：系爭土地為農業發展條例（下稱農發
03 條例）所稱之耕地，被告潘宥丞、黃嘉琳、魏上明取得系爭
04 土地應有部分之原因為買賣，非屬農發條例第16條第1項第3
05 款規定例外得分割為單獨所有之情形，故應受到農發條例第
06 16條第1項規定每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃
07 不得分割規定之限制。原告所提分割方案，不但違反農發條
08 例第16條規定而不得分割外，更將原既有之3.4公尺寬道路
09 打掉重新鋪設，造成被告薛麗娟、薛秀鳳出入需改由原告及
10 其餘被告主張之新路出入，需要看原告和其餘被告的臉色，
11 將來也有阻隔通行之可能，且被告魏上明使用系爭土地經營
12 民宿，使系爭土地有不特定人士出入，增加安全疑慮，原告
13 所提分割方案實不可採。參以被告薛麗娟、薛秀鳳所屬家族
14 居住系爭土地已達60餘年，應有優先選擇土地位置權利，也
15 已無處可去需繼續居住於此，請求以被告薛麗娟、薛秀鳳提
16 出如本院卷第367頁所示之「示意圖」分割，即由被告薛麗
17 娟、薛秀鳳取得粉紅色區塊位置土地，讓被告薛麗娟、薛秀
18 鳳出門可以往前走對外通行，以此門前延伸之分割方法保障
19 生存權，另請求保留綠色位置土地即既有道路，其餘部分由
20 其他共有人分配等語。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
23 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
24 在此限。又共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割
25 之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，為適當
26 之分配。民法第823條第1項、第824條第1項、第2項前段定
27 有明文。又每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，
28 不得分割。但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例89
29 年1月4日修正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。
30 四、本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單
31 獨所有。農發條例第16條第1項第3款、第4款定有明文。再

01 按依本條例第16條第1項第4款規定申辦分割之共有耕地，部
02 分共有人於本條例修正後，移轉持分土地，其共有關係未曾
03 終止或消滅，且分割後之宗數未超過修正前共有人數者，得
04 申請分割。依前項規定申請分割，其共有人人數少於本條例
05 修正前共有人數者，分割後之宗數，不得超過申請分割時共
06 有人人數。耕地分割執行要點第11點定有明文。次查，系爭
07 土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為農牧用地，共
08 有人及應有部分比例如附表一所示，系爭土地查無套繪管制
09 資料。被告陳金柱於74年間即因繼承之原因登記為系爭土地
10 之共有人，89年1月4日前之共有人為詹味綢、薛味阿邁、味
11 阿春、陳順清、陳金環、陳金煉、陳金柱、陳萬寶；原告於
12 105年8月29日因繼承取得系爭土地應有部分；被告潘宥丞、
13 黃嘉琳、魏上明於110年12月27日因買賣為登記原因，登記
14 為所有權人等情，有土地登記第一類謄本、南投縣政府113
15 年4月17日府建管字第1130097073號函、登記簿、異動索引
16 可佐（見本院卷第175頁、第179頁至第182頁、第289頁至第
17 321頁）。是系爭土地屬農業發展條例89年1月4日修正施行
18 前之共有耕地，部分共有人雖於農業發展條例修正後移轉應
19 有部分，惟其共有關係未曾終止或消滅，自仍得以分割，僅
20 分割後之宗數不得超過農業發展條例修正前共有人數或申請
21 分割時共有人人數而已。亦即，系爭土地原共有人之一陳金
22 柱仍持有土地，而現共有人除於農業發展條例89年1月4日修
23 正前之原共有人及修正後之繼承取得外，另被告潘宥丞、黃
24 嘉琳、魏上明等3名共有人為110年後買賣取得，故系爭土地
25 至多得分割成5筆土地，且因買賣登記取得之3名共有人不得
26 為單獨所有，此有南投縣埔里地政事務所114年5月19日埔地
27 二字第1140004850號函（見本院卷第468頁）可佐，益徵系
28 爭土地並無因農業發展條例而不得分割，被告薛麗娟、薛秀
29 鳳辯稱系爭土地依法不得分割等語，與上開規定不符，自非
30 可採。從而，系爭土地既無不能分割之情形，兩造復無不能
31 分割之約定，惟不能以協議定分割方法，故原告請求分割系

01 爭土地，自無不合，應予准許。

02 (二)按分割之方法不能協議決定，法院得因任何共有人之請求，
03 以原物分配於各共有人。以原物為分配時，因共有人之利益
04 或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第
05 824條第2項第1款本文、第4項分別定有明文。當事人同意維
06 持共有者，宜尊重當事人意願分歸共有。法院裁判分割共有
07 物，不受當事人聲明之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、
08 共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用及公共
09 利益、全體或多數共有人利益等因素，兼顧各取得部分之裏
10 地通路問題、分割後各部分之經濟效益與其應有部分之比
11 值、均衡公平原則等有關情狀，定一適當公平之方法以為分
12 割。經查：

13 1.系爭土地北側、西側地籍線筆直，南側則為不規則，土地北
14 側為七賢一街，為私人土地，系爭土地上有門牌號碼南投縣
15 ○里鎮○○路00號房屋（下稱38號房屋），為被告薛秀鳳與
16 薛麗娟因繼承取得共有；南投縣○里鎮○○路00號房屋（下
17 稱39號房屋）為原告繼承取得；南投縣○里鎮○○路00號房
18 屋（下稱40號房屋）為潘宥丞、黃嘉琳、魏上明共有，應有
19 部分各3分之1等情，業據兩造陳述在卷（見本院卷第265
20 頁），復經本院會同兩造履勘現場查明屬實，製有勘驗測量
21 筆錄、現場照片在卷可參（見本院卷第413頁至第433頁），
22 並有埔里地政複丈成果圖附卷足憑（見本院卷第493頁），
23 上開事實堪予認定。

24 2.裁判分割共有物，係以原物分配於全體共有人為原則。本院
25 審酌系爭土地以原物分配並無困難，而原告所提出之分割方
26 案，兩造就系爭土地均依其等應有部分比例受原物分配，分
27 割線筆直、平整，分割出之土地形狀均方正、完整，且如附
28 圖編號A之建物即38號房屋坐落之編號乙土地，分配予被告
29 薛麗娟、薛秀鳳2人共有、編號B之建物即39號房屋坐落之編
30 號丙土地分歸與原告單獨所有、編號D之建物即40號房屋坐
31 落之編號丁部分土地分歸與被告潘宥丞、黃嘉琳、魏上明共

01 有，均合於各共有人向來實際占用、使用之習慣，且為被告
02 陳金柱、潘宥丞、黃嘉琳、魏上明等共有人所贊同，核與多
03 數共有人之意願相符。又被告潘宥丞、黃嘉琳、魏上明以同
04 意書表明願保持共有（見本院卷第115頁）；被告薛麗娟、
05 薛秀鳳則於辯論期中均表示願意保持共有（見本院卷第35
06 6頁）。又系爭土地僅北側可臨接七賢一街，原告之分割方
07 案雖使如附圖丙、丁所示土地恐有成為袋地之虞，然分得如
08 附圖編號甲所示土地之共有人即被告陳金柱表示其與原告、
09 潘宥丞、黃嘉琳、魏上明已有協議提供土地設置道路以供共
10 有人通行（見本院卷第480頁），並有切結暨協議書可佐
11 （見本院卷第487頁），是依原告之方案，尚不致分得土地
12 之共有人無道路通行之虞。

13 3.被告薛麗娟、薛秀鳳雖亦主張應依其所提出之分割方案為分
14 割（見本院卷第367頁）。惟其等所提方案，土地分割筆數
15 超過7筆，不符規定，此有南投縣埔里地政事務所113年12月
16 13日埔地二字第1130014353號函可佐（見本院卷第375
17 頁）。是此分割方案顯非適法、妥當。

18 4.分割共有物除考量各筆共有人就分得部分之價值、對外交通
19 情形，為發揮土地利用之最大效益，併平衡全體共有人之利
20 益，應斟酌分割後能否與鄰地合併使用，提升整體共有人之
21 經濟利益、兼顧各共有人間有無符合公平之原則等因素為通
22 盤之考量，以求得最合理、允當之分割方法。本院斟酌當事
23 人之意見、共有物之性質、經濟價值及效用、分得之土地面
24 積能完整利用、土地之現況、全體共有人之利益等情形，認
25 依原告主張之方案即系爭土地依附表二及附圖所示分配土地
26 與兩造之原物分割方法為分割，符合大多數共有人意願，更
27 可發揮土地最大利用價值及平衡共有人間之利益，應屬妥
28 適。

29 四、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第1
30 款，請求分割系爭土地，分割方法為如附圖及附表二所示，
31 應屬適當、公允之分割方法，爰判決如主文第1項所示。

01 五、又因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗
02 訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝
03 訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。
04 分割共有物之訴，本質上屬無訟爭性之非訟事件，兩造本可
05 互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告之應訴實因訴
06 訟性質所不得不然，本院認為訴訟費用由敗訴當事人負擔，
07 顯失公平，而應由兩造按如附表一所示「訴訟費用負擔比
08 例」之比例分擔，較為公允，爰諭知如主文第2項所示。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

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 114 年 10 月 16 日
13 民事第二庭 法 官 李怡貞

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日
18 書記官 王冠涵

19 附圖：南投縣草屯地政事務所複丈日期民國114年7月21日土地複
20 丈成果圖

21 附表一：坐落南投縣○里鎮○○段000地號（面積3,043.02平方
22 公尺）之土地
23

編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	陳金柱	32分之5	32分之5
2	詹益稔	4分之1	4分之1
3	潘宥丞	96分之17	96分之17
4	黃嘉琳	12分之1	12分之1
5	魏上明	12分之1	12分之1
6	薛秀鳳	8分之1	8分之1
7	薛麗娟	8分之1	8分之1

附表二：原告依附圖所示主張之分割方法

編號	面積（平方公尺）	分得土地之共有人
甲	475.47	陳金柱單獨取得
乙	760.76	薛秀鳳、薛麗娟依應有部分比例各2分之1保持共有取得
丙	760.76	詹益稔單獨取得
丁	1,046.03	潘宥丞、黃嘉琳、魏上明依應有部分比例各33分之17、33分之8、33分之8保持共有取得