

臺灣南投地方法院民事簡易判決

112年度投簡字第495號

原告 李振愷  
被告 陳南鎮  
黃輝雄  
陳謝蹕  
陳源彬  
呂淑份

陳杰煒  
上一人  
訴訟代理人 官麗珠

被告 陳張足  
上一人  
訴訟代理人 陳致瑋  
被告 李永順

兼上一人  
訴訟代理人 沈悅姬（即沈陳素珠之承受訴訟人）

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年10月24日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告與被告李永順、陳南鎮、黃輝雄、陳杰煒、陳謝蹕、陳張足、沈悅姬共有南投縣○○鄉○○○段0000地號土地准予變價分割，所得價金由兩造依附表應有部分比例欄所示比例分配之。
- 二、原告與被告李永順、陳源彬、黃輝雄、呂淑份、陳杰煒、沈悅姬共有南投縣○○鄉○○○段0000地號土地准予變價分割，所得價金由兩造依附表應有部分比例欄所示比例分配

01 之。

02 三、訴訟費用由兩造按附表訴訟費用負擔比例欄所示比例負擔。  
03 事實及理由

04 壹、程序事項

05 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依  
06 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至  
07 第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為  
08 承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法  
09 第168條、第175條第1、2項分別定有明文。本件被告沈陳素  
10 珠於本院審理期間死亡，其繼承人為沈伯陽、沈伯堦、沈伯  
11 培、沈悅姬，並以分割繼承為登記原因，由沈悅姬取得南投  
12 縣○○鄉○○○段0000地號土地（權利範圍15分之2，下稱1  
13 196地號土地）、同段1405地號土地（權利範圍15分之2，下  
14 稱1405地號土地）之所有權，有沈陳素珠之繼承系統表、除  
15 戶謄本、繼承人戶籍謄本、遺產分割協議書、土地建物查詢  
16 資料等件為證（見本院卷第261頁至第280頁、第419頁、第4  
17 55頁至第460頁），原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷第281  
18 頁、第463至466頁、第475頁），核與上開規定相符，應予  
19 准許。

20 二、訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴  
21 訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之  
22 當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人  
23 得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254條  
24 第1項、第2項定有明文。被告陳秋鑾、陳謝蹻於112年8月30  
25 日訴訟繫屬中，將其共有1405地號土地應有部分以買賣為原  
26 因移轉登記予陳源彬，有不動產土地買賣契約書、土地建物  
27 查詢資料在卷可稽（見本院卷第223頁至第230頁、第455頁  
28 至第460頁），並由陳源彬聲請承當訴訟（見本院卷第287  
29 頁），經兩造同意（見本院卷第463頁、第473頁），參照上開  
30 規定，本件由陳源彬代陳秋鑾、陳謝蹻承當訴訟，於法並無  
31 不合規定，自應准許。

01 三、被告陳南鎮、黃輝雄、陳謝蹻、呂淑份未於言詞辯論期日到  
02 場，復無民事訴訟法第386條所列各款情事，依同法第433條  
03 之3規定，依職權由原告一造辯論而為判決。

04 貳、實體事項

05 一、原告主張：

06 兩造共有坐落南投縣○○鄉○○○段0000○0000地號土地，  
07 使用分區均為一般農業區、使用地類別為農牧用地，面積分  
08 別為1894.1、2637.03平方公尺土地，應有部分如附表所  
09 示。系爭土地屬於農業發展條例所規定之耕地，受有每宗耕  
10 地分割後每人所有面積不得小於0.25公頃之限制。兩造就系  
11 爭土地未訂有不能分割之期限，亦無因物之使用目的不能分  
12 割情事，且共有人間無法達成協議，爰依民法第823條、第8  
13 24條之規定提起本件訴訟等語。並聲明如主文第1項、第2項  
14 所示。

15 二、被告李永順則以：

16 反對變價分割，另提出1405地號土地分割方案供本院審酌。  
17 又被告李永順反對被告陳源彬提出之土地分割方案，倘依其  
18 方案，部分共有人分得之土地並未臨路而形成袋地等語。

19 三、被告陳源彬則以：

20 反對原告變價分割之主張，並按1405地號土地耕作現況之分  
21 配位置提出土地分割方案供本院卓參。被告陳源彬亦反對李  
22 永順提出之分割方案，該方案與現有土地利用配置位置不  
23 符，且有損現有茶樹之種植而不利農地耕作等語。

24 四、被告陳張足則以：

25 希望採取原物分割之方式等語。

26 五、被告陳杰煒則以：

27 希望土地維持共有關係等語。

28 六、被告沈悅姬則以：

29 土地為先祖所遺留，反對變價分割等語。

30 七、被告陳南鎮、黃輝雄、陳謝蹻、呂淑份未於言詞辯論期日到  
31 場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述。



01 意旨參照)。是共有物之分割，應由法院依上開規定，並參  
02 酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、經濟效用及全體  
03 共有人之利益等因素而為公平、適當之分配。經查，1196地  
04 號土地東側臨產業道路、北側臨三米寬水泥道路，其餘方位  
05 不臨路。土地東側種植有鳳梨，中間部分則種植有茶樹，西  
06 側則有駁坎、雜木；1405地號土地東側臨六米寬水泥道路、  
07 南側臨三米寬水泥道路，其餘方位不臨路。土地東側種植有  
08 茶樹，西側則種植有鳳梨，其餘部分則為雜木，並有墓地一  
09 座，業經本院會同兩造於112年7月4日至1196、1405地號土  
10 地勘驗在案，有勘驗筆錄、照片等在卷可稽（見本院卷第18  
11 9頁至第200頁、第205頁至第210頁），並有國土測繪中心系  
12 爭土地地圖網頁在卷可憑（見本院卷第201頁至第204頁）。

13 (四)每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割。  
14 但有下列情形之一者，不在此限：三、本條例89年1月4日修  
15 正施行後所繼承之耕地，得分割為單獨所有。四、本條例89  
16 年1月4日修正前之共有耕地，得分割為單獨所有。農業發展  
17 條例第16條第1項第3、4款固有明文。農業發展條例第16條  
18 第1項第3款規定「本條例89年1月4日修正施行後所繼承之耕  
19 地，得分割為單獨所有」立法意旨，係為解決耕地因繼承而  
20 產生產權過度複雜之問題。農業發展條例第16條第1項第4款規  
21 定「本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單  
22 獨所有」立法意旨，係為解除農業發展條例修法前已存在於  
23 耕地上之共有關係，避免共有耕地因長期無法分割，致產權  
24 關係越顯複雜，同時保障各共有人得有主張分割之權益，爰  
25 有該款例外情形之放寬。惟為避免耕地持續細分，影響農業  
26 生產與經營，不宜擴大解釋得適用於89年後新成立之共有關  
27 係與共有人，對於農業發展條例第16條第1項第4款修正前共  
28 有關係之認定，僅及於農業發展條例修正前之共有人，倘申  
29 請分割時之共有人，均已非屬農業發展條例修正前之原共有人  
30 之情形，則無該款規定之適用。亦即於申請分割時之共有人  
31 如均已非農業發展條例修正前之原共有人，共有關係即有變

01 動，即不得依農業發展條例第16條第1項第4款規定辦理分割  
02 。又農業發展條例第16條第1項第3款規定限於源自繼承之共  
03 有關係，至非因繼承行為如贈與、買賣等介入成立新共有關  
04 係，則無該款適用（內政部106年9月20日台內地字第106043  
05 5414號函參照）。查1196、1405地號土地使用分區為一般農  
06 業區、使用地類別為農牧用地，土地面積分別為1894.1、26  
07 37.03平方公尺，有該土地之土地建物查詢資料在卷可稽  
08 （見本院卷第455頁至第460頁），為農業發展條例第3條第1  
09 1項所訂之耕地，而上開1196、1405地號土地之現共有人即  
10 兩造均非農業發展條例第16條修正前之原共有人，且其等權  
11 利取得源於贈與、買賣、分割繼承、拍賣等事由，使得現共  
12 有人均受農業發展條例第16條第1項規定之分割限制，有南  
13 投縣南投地政事務所113年7月29日投地二字第1130004415號  
14 函暨電話紀錄在卷可憑（見本院卷第441頁至第443頁）。

15 (五)又農業發展條例第16條所定土地不得分割，係為防止耕地細  
16 分而設，並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅  
17 其共有關係，非屬民法第823條第1項所定「除法令別有規  
18 定」之法令，僅係對於分割方法之限制，而將共有耕地整筆  
19 變賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形，自  
20 不在上開法條限制之列（臺灣高等法院暨所屬法院106年法  
21 律座談會民事類提案第8號參照）。

22 (六)原告主張1196、1405地號土地應採變價分割等語；被告陳源  
23 彬、陳張足、沈悅姬、李永順則表示：不願變價分割等語；  
24 被告陳杰煒表示：希望土地維持共有等語。查1196、1405地  
25 號土地屬農業發展條例第3條第11款規定之耕地，且現共有  
26 人均受農業發展條例第16條第1項規定之分割限制，已如前  
27 述。依上開規定及說明，可知上開土地如採原物分割之分割  
28 方法，僅有1405地號土地全部分由土地共有人之一人取得，  
29 或由1196、1405地號土地現共有人分別就土地維持共有，始  
30 符合法令規定。本院審酌1405地號土地之現共有人並無提出  
31 由特定一人取得全部土地之分割方案，且被告陳源彬、李永

01 順提出之土地分割方案，違反農業發展條例第16條無從進行  
02 地政登記等情，有南投縣南投地政事務所113年7月29日投地  
03 二字第1130004415號函暨電話紀錄附卷可考（見本院卷第44  
04 1頁至第443頁），復參以原告李振愷具狀表明不願與被告維  
05 持土地共有等情（見本院卷第339頁至第362頁），本件應有以  
06 原物分配方式予以分割顯有困難之情事。而本件若將系爭土  
07 地變價拍賣，基於市場自由競爭，可使兩造取得符合通常買  
08 賣交易水準之變價利益，對於兩造均屬有利，兩造亦得依其  
09 個人對土地之利用情形、在感情上或生活上之依存關係及財  
10 力狀況等各項因素後，自行決定是否參與競標或行使共有人  
11 優先承買之權利，而得以單獨取得1196、1405地號土地所有  
12 權，較有利於全體共有人，是本院參酌上情，及土地位置、  
13 面積、使用情形、經濟效用及兩造意願及利益等一切情形，  
14 認上開1196、1405地號土地以變價分割，並將所得價金按兩  
15 造應有部分比例分配，對兩造並無任何不利益，應屬允當之  
16 分割方案。

17 九、綜上所述，原告請求分割1196、1405地號土地，本院斟酌共  
18 有物之性質、當事人之意願、全體共有人之利益、未來之利  
19 用，併期周全土地完整使用之整體經濟效益等情，認為119  
20 6、1405地號土地應以變價分割，所得價金按兩造如附表所  
21 示之應有部分比例為分配之方式，較能兼顧兩造之利益，而  
22 屬妥適，故判決如主文第1項、第2項所示。

23 十、因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴  
24 當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴  
25 之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本  
26 件分割因分割方法兩造無法達成協議，本院認由敗訴當事人  
27 負擔全部訴訟費用顯失公平，爰命本件訴訟費用應由兩造按  
28 附表所示應有部分比例負擔，並諭知如主文第3項所示。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

30 南投簡易庭 法官 陳怡伶

31 附表：應有部分暨訴訟費用負擔比例表

01

南投縣○○鄉○○○段0000地號土地			
編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	沈悅姬	15分之2	15分之2
2	李永順	15分之2	15分之2
3	陳南鎮	15分之2	15分之2
4	黃輝雄	15分之1	15分之1
5	陳杰煒	15分之1	15分之1
6	陳謝蹻	15分之1	15分之1
7	陳張足	3分之1	3分之1
8	李振愷	15分之1	15分之1

02

南投縣○○鄉○○○段0000地號土地			
編號	共有人	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	沈悅姬	15分之2	15分之2
2	李永順	15分之2	15分之2
3	陳源彬	15分之7	15分之7
4	黃輝雄	15分之1	15分之1
5	陳杰煒	15分之1	15分之1
6	呂淑份	15分之1	15分之1
7	李振愷	15分之1	15分之1

03

以上為正本係照原本作成。

04

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費。

05

06

07

08

中 華 民 國 113 年 11 月 7 日

09

書記官 洪妍汝