

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第326號

原告 竇瑜芬
訴訟代理人 蘇士恒律師
被告 張熙明
邱馳翔
陳金德

上一人

訴訟代理人 廖偉辰律師

上列當事人間分割共有物事件，本院於民國113年8月29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：

坐落南投縣○○鎮○○段00000地號、面積1,274.44平方公尺土地即系爭土地為兩造共有，共有人應有部分比例如附表一所示。系爭土地現況除部分土地由被告陳金德領有使用執照之建物坐落其上，其餘共有人均未使用系爭土地。又系爭土地為89年1月4日農業發展條例修法前之共有耕地，依現行法令無限制不許分割情事，亦無因使用目的有不能分割之情形，茲因共有人間就系爭土地之分割方法不能協議決定，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定訴請裁判分割。並聲明：

(一)、先位聲明：兩造共有之系爭土地，准予變價分割。所得價金按附表一所示應有部分比例分配。

(二)、備位聲明：兩造共有之系爭土地分歸被告陳金德所有，並由被告陳金德給付被告金錢補償。

二、被告陳金德則以：

依據農業發展條例第16條第1項、農業用地興建農舍辦法第1

01 2條第2項規定，系爭土地為農牧用地，且有合法農舍即系爭
02 建物坐落其上，應受每宗土地分割後每人所有面積未達0.25
03 公頃不得分割之限制。而系爭土地存有建築套匯管制，未經
04 解除套匯管制前，不得為原物分割，亦不得為變價分割，故
05 系爭土地應屬民法第823條第1項規定所稱「除法令另有規定
06 外」不得分割之情形，原告請求分割系爭土地於法不合，應
07 予駁回等語。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、被告張熙明、邱馳翔則以：

09 同意原告之請求等語。

10 四、本院得心證理由

11 坐落南投縣○○鎮○○段00000地號土地為兩造所共有，權
12 利範圍如附表一所示；系爭土地使用分區為特定農業區、使
13 用地類別為農牧用地，屬農業發展條例第3條第11款所定義
14 之「耕地」；另系爭建物登記主要用途為農舍，並領有(79)
15 竹鎮工(使)字第007號農舍使用執照在案等情，有卷附土地
16 登記謄本暨異動索引、建物登記謄本暨異動索引、南投縣竹
17 山鎮公所113年1月25日函覆及南投縣竹山地政事務所113年1
18 月26日函覆等件可參(見本院卷第121頁至第123頁、第125頁
19 至第126頁、第127頁至第135頁、第219頁至第249頁)，是此
20 部分事實，自堪認定。至原告主張系爭土地依現行法令無限
21 制不許分割情事，亦無因使用目的有不能分割之情形，茲因
22 共有人間就系爭土地之分割方法不能協議決定，爰依民法第
23 823條第1項、第824條第2項規定訴請裁判分割等語，則為被
24 告陳金德所否認，並以前詞置辯。是本件應予審酌者即為：
25 系爭土地是否應依農業用地興建農舍辦法第12條第2項規定
26 解除套繪管制後，始得辦理分割？系爭土地未經解除套匯管
27 制前，原告請求原物或變價分割，是否有據？

28 (一)農業發展條例第18條第4項、農業用地興建農舍辦法第12條
29 第2項之規定，係民法第823條第1項所謂「除法令另有規
30 定」之分割限制：

31 1.按農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其

01 坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農
02 業用地不得重複申請，農業發展條例第18條第4項定有明
03 文。又農業用地興建農舍辦法第12條第2項明定已申請興建
04 農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍
05 套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標
06 示，未經解除套繪管制不得辦理分割，即屬民法第823條第1
07 項所稱因法令不得分割之限制（最高法院109年度台上字第24
08 85號判決意旨參照）。

09 2. 又農舍辦法第12條第2項後段「未解除套繪管制不得辦理分
10 割」之規定，雖係102年7月3日修正時所增訂，但該項規定
11 並無類如同辦法第16條規定：101年12月14日前取得直轄
12 市、縣（市）主管機關或其他主管機關依同辦法第2條或第3
13 條核定文件之申請興建農舍案件，於向直轄市、縣（市）主
14 管建築機關申請建造執照時，得適用102年7月1日修正施行
15 前規定辦理，而不適用修正後農舍辦法等語，且依89年1月
16 修正施行之農發條例第18條第4項規定，限定農舍應與其坐
17 落之農地併同移轉或抵押，既係因農舍與農業經營有不可分
18 離之關係（農發條例第3條第1項第10款規定參照），甚且
19 在此之前，規定興建農舍僅限於自耕農身分（實施區域計畫地
20 區建築管理辦法第6條第1項規定參照），避免發生以分割或
21 買賣方式造成農地無法農用、細分等有違國策之情形，則依
22 不真正溯及既往原則，關於修正施行前已興建農舍之農業用
23 地，自仍有該項規範之適用。

24 3. 查系爭土地使用分區為特定農業區、使用地類別為農牧用
25 地，屬農業發展條例第3條第11款所定義之耕地，已如前
26 述，自有農業發展條例第18條、農業用地興建農舍辦法等法
27 令，關於農業用地申請興建農舍暨其管制措施之適用。而系
28 爭建物主要用途為農舍，其坐落之系爭土地存有建築套匯管
29 制迄未解除一節，亦據上開南投縣竹山鎮公所、南投縣竹山
30 地政事務所函覆在案，是系爭土地因受有套繪管制，且現套

01 繪管制尚未解除，揆諸前揭法令規定，原告就系爭土地之分割
02 請求權即應受限制。

03 (二)農業發展條例第18條第4項、農業用地興建農舍辦法第12條
04 第2項規定屬分割之限制，包括原物分割與變價分割在內：

05 1.次按，按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有
06 物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限
07 者，不在此限，民法第823條第1項規定可稽，所謂依法令或因
08 使用目的、契約不能分割，自當包括原物分割（含分歸一人
09 及價格補償）與變價分割在內（最高法院109年度台上字第
10 2485號判決意旨參照）。

11 2.又農業發展條例第18條第4項之規定，係供作申請興建農舍
12 使用之農業用地，農地、農舍所有人之處分權應受限制，不得
13 單獨移轉該農業用地或農舍之所有權或設定抵押權，以免
14 造成農舍與農地所有權分離，或有肇致分離之危險。又法院
15 裁判分割共有物而以原物分配於各共有人時，係使共有關係
16 變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬
17 處分行為；如係變賣共有物而以價金分配於共有人，即係以
18 處分共有物為分割之方法，均以共有人之處分權存在為前提，
19 如果共有人就共有物並無處分權可資行使，法院即無從
20 基此為裁判分割（最高法院69年台上第1134號判決意旨參照）。
21 則法院裁判分割共有物，既係透過形成判決處分共有物，
22 農業發展條例第18條第4項關於供作申請興建農舍使用
23 之農業用地，農地、農舍所有人處分權應受限制之規定，法
24 院為裁判分割時，自亦應以其為審判之依據。

25 4.原告主張：農業用地興建農舍辦法第12條第2項之規定，自
26 立法目的觀之，僅係落實已申請興建農舍之農業用地不得重
27 複申請之目的，並非用以限制已興建農舍農業用地之分割，
28 且系爭土地縱設有套匯管制而不得分割，尚非不得將土地分
29 歸一人單獨所有，再以價金補償方式分割等語，惟查，系爭
30 土地存有建築套匯管制迄未解除一節，已如上述，參照上開
31 說明，原告請求單獨就系爭土地為變價分割，顯將造成系爭

01 建物與其坐落基地所有權分離之結果，而有悖於農業發展條
02 例第18條第4項規定意旨。且系爭土地倘採以分歸一人單獨
03 所有，再以價金補償之分割方式，係使共有關係變更為單獨
04 所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自屬處分行為，
05 而兩造既為系爭土地之共有人，被告陳金德亦為系爭建物之
06 所有人，依據農業發展條例第18條第4項之規定，渠等之處
07 分權已受限制，應屬明確，則原告請求將系爭土地分歸一人
08 單獨所有，亦有違上開規定，而非有據。

09 5.至原告就系爭土地價值送請鑑價部分，審酌系爭土地無從採
10 擇原物或變價之分割方式，是難認有何調查必要，併予敘
11 明。

12 五、綜上所述，系爭建物為農舍，其坐落之系爭土地屬農業發展
13 條例第3條第11款所定義之「耕地」，應併受上開農業發展
14 條例第18條第4項、農業用地興建農舍辦法第12條第2項之相
15 關限制，在解除套繪管制前，尚不得請求單獨分割。故原告
16 依民法第823條、第824條共有物分割請求權之法律關係，請
17 求將系爭土地為原物分割或變價分割，均為無理由，應予駁
18 回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
20 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
21 不一一加予論述，附此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 113 年 9 月 19 日
24 南 投 簡 易 庭 法 官 陳 怡 伶

25 附表一：南投縣○○鎮○○段00000地號，面積1,274.44平方公
26 尺土地

編 號	共有人	應有部分比例
1	陳金德	10,000分之8,838
2	張熙明	15,000分之581

(續上頁)

01

3	邱馳翔	15,000分之581
4	竇瑜芬	15,000分之581

02

以上為正本係照原本作成。

03

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

04

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

05

20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判

06

費。

07

中 華 民 國 113 年 9 月 19 日

08

書記官 洪妍汝