

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

112年度員簡字第398號

原告 陳威成

訴訟代理人 陳宥瑋

被告 陳寶童

訴訟代理人 劉春美

被告 陳悅

陳麗觀

陳新語

上列當事人間請求變價分割共有物事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有之彰化縣○○鎮○○段○○○地號土地准予變價分割，所得價金由兩造按附表「應有部分比例」欄所示比例分配。

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。

事實及理由

一、原告主張：位於彰化縣○○鎮○○段000地號、面積1,469平方公尺土地為兩造所共有（下稱系爭土地），共有人應有部分各如附表「應有部分比例」欄所示。又兩造間就系爭土地並無不分割之特約及不能分割之情形存在，雙方不能達成分割協議，另系爭土地為農牧用地，但其面積未達農業發展條例第16條第1項之規定，亦不合同項第3、4款之事由，無法原物分割，本件應以變價方式分割，所得價金按兩造之應有部分比例分配，爰依法請求分割系爭土地等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：請原告按市價購買其等應有部分等語，資為抗辯（被告未為任何聲明）。

三、得心證之理由：

（一）按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限

者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地均為兩造共有，應有部分分別如附表「應有部分比例」欄所示乙情，有系爭土地之土地登記第一類謄本附卷可參（見本院卷第35-37頁）；又兩造未定有不分割之特約，亦無因物之使用目的不能分割之情形，惟就分割方法未能自行達成協議，是原告因無法協議分割，而依前揭規定起訴請求分割系爭土地，並無不合，應予准許。

（二）關於分割方法之酌定部分：

1.按共有物之分割，依共有人協議之方法行之；分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1.以原物分配於各共有人。但各共有均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2.原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人；以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。民法第824條第1項至第4項定有明文。次按耕地指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；每宗耕地分割後每人所有面積未達0.25公頃者，不得分割，但有下列情形之一者，不在此限：…（四）本條例89年1月4日修正施行前之共有耕地，得分割為單獨所有，農業發展條例第3條第11款、第16條第1項前段及同項第4款分別定有明文。又農業發展條例第16條第1項前段規定耕地不得分割，係為防止耕地細分而設，並非不許耕地共有人以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，而訴求分割共有物之目的。至於分割之方法，或為原物分配或為變賣以價金分配於各共有人，則由法院依職權定之，不受當事人聲明之拘束（最高法院97年度台上字第1816號民事判決意旨參

照)。

2.經查，系爭土地之面積為1,469平方公尺，使用分區編定為「特定農業區」，使用地類別為「農牧用地」，有上揭土地登記第一類謄本在卷可參，因此系爭土地屬上開農業發展條例第3條第11款所稱之「耕地」，固應受農業發展條例第16條規定之限制，但依上開最高法院判決意旨所示，如未違反農業發展條例之規定，仍得予以分割。又依前揭土地登記第一類謄本所載，兩造取得系爭土地之應有部分均係在89年以後，亦不符合農業發展條例第16條第1項第4款所規定之情形，而系爭土地面積未達0.25公頃，依上開規定，該土地依法不得原物分割。

3.又被告雖提出由原告按市場價值補償被告後取得系爭土地，惟此項方案並未獲原告同意，原告亦未必有足夠資力補償全體共有人，故此種分割方式難認妥適，並不可採。

4.本院綜合審酌系爭土地之使用情形、經濟效用、全體共有人之利益等因素，認本件如採取變價分割時，符合系爭土地在自由競爭市場下最合理市場價值，並由競價方式，確認競價時點系爭土地之最優價格，亦可一次性解決共有狀態，應較有利於全體共有人；且各共有人亦得視自身之經濟能力及財務調度狀況等因素，決定是否參加競標或行使民法第824條第7項關於共有人優先承買權之規定而單獨取得系爭土地之所有權。從而，本院認原告主張應採變價分割，最符合全體共有人利益等情，應屬適當。

四、綜上所述，原告依共有物分割之法律關係，請求以變價分割之方式分割系爭土地，為有理由，應予准許，爰判決如主文第1項所示。

五、末按因共有物分割、經界或其他性質上類似之事件涉訟，由敗訴當事人負擔訴訟費用顯失公平者，法院得酌量情形，命勝訴之當事人負擔其一部，民事訴訟法第80條之1定有明文。本件分割共有物之訴，本質上並無訟爭性，兩造本可互換地位，本件原告起訴雖於法有據，但被告應訴實因訴訟性

質所不得不然，本院認為訴訟費用由兩造之任何一方全部負擔，均顯失公平，而應由兩造依其等如附表所示訴訟費用負擔比例分擔，較為公允，爰諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第2項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果無影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第80條之1。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
員林簡易庭 法 官 黃英豪

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 6 日
書記官 呂雅惠

【附表】

編號	共有人姓名	應有部分比例	訴訟費用負擔比例
1	原告陳威成	1469分之170	1469分之170
2	被告陳寶童	1469分之466	1469分之466
3	被告陳悅	1469分之189	1469分之189
4	被告陳麗觀	1469分之171	1469分之171
5	被告陳新語	1469分之473	1469分之473