

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度港簡字第165號

原告 呂世明
被告 王萬壹
李生惠
呂敦誠

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於中華民國113年1月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積924.47平方公尺土地應予變價分割，所得價金按附表變賣價金分配比例欄所示比例分配。

訴訟費用由兩造依附表訴訟費用負擔比例欄之比例負擔。

事實及理由

一、被告王萬壹、李生惠、呂敦誠經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積924.47平方公尺土地（下稱系爭土地）為兩造所共有，共有人之應有部分如附表所示，屬一般農業區農牧用地，依農業發展條例（下稱農發條例）第16條第1項前段規定不得細分。系爭土地面積為924.47平方公尺，未達0.25公頃，以原物分配顯有困難，爰依民法第823條第1項、第824條第2項第2款等規定起訴請求變價分割系爭土地，並聲明：如主文第1項所示。

三、被告李生惠、呂敦誠均到庭表示同意變價分割，被告王萬壹經本院合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

四、本院之判斷：

（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；共有物分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命以原物分配於各共有人；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，民法第823條第1項、第824條第2項第1款前段、第2款前段分別定有明文。又按裁判上定共有物分割之方法，固可由法院自由裁量，不受共有人主張之拘束，但仍應斟酌各共有人之意願、共有物之性質、價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等有關情狀，定一適當公平之方法以為分割（最高法院98年度台上字第2058號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。再按耕地，係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，農發條例第3條第11款、第16條第1項前段亦有明定。該條規定耕地不得分割，是為防止耕地細分而設，非不可將整筆土地分配為共有人中之一人單獨所有，或以原物分配以外之方法以消滅其共有關係，即一宗耕地，使由共有變為單獨所有。依此分割，則與該條規定之立法精神尚無違背（最高法院80年度台上字第237號判決要旨、97年度台上字第1816號判決意旨參照）。

(二)經查，系爭土地為兩造所共有，共有人之應有部分如附表應有部分比例欄所示，有系爭土地之土地登記謄本及異動索引在卷可稽（見本院卷第35至47頁）。又被告王萬壹未曾表示意見，而原告及被告李生惠、呂敦誠皆表示有意願買系爭土地，故迄至本件言詞辯論終結時，兩造仍無法達成分割協議。又系爭土地之共有人間並無訂立不分割之期限，該土地依其使用目的亦非不能分割，原告起訴請求分割系爭土地，自屬有據。再查：系爭土地為一般農業區農牧用地，面積為924.47平方公尺，若以原物分割方式將系爭土地原物分配於兩造，其等可分得之面積均未達0.25公頃，明顯不利於農地利用及經濟價值，亦有違農發條例第16條第1項前段規定。又系爭土地係由訴外人王德於民國00年00月間出售予訴外人

王立、訴外人王福春及被告王萬壹，王福春又於107年間拍賣予被告李生惠、王立於112年間拍賣予原告及被告呂敦誠，因此不具農發條例第16條第1項各款所列例外得將農地細分之情形，有上開土地登記謄本、異動索引、雲林縣北港地政事務所112年7月24日北地四字第1120004891號函在卷可稽（見本院卷第35至47、57至71頁），是依前開說明，系爭土地自無從以原物分配於兩造之方式為分割。本院審酌農發條例第16條第1項之立法目的，應係為防止耕地細分而設，尚非不可將整筆土地分配為共有人中之一人單獨所有，或將整筆土地變賣，以價金分配於共有人，並不發生耕地細分之情形。而本件原告請求將系爭土地變價拍賣，且基於市場自由競爭，變價拍賣可使兩造取得符合通常買賣交易水準之變價利益，對於兩造均屬有利，兩造亦得依其個人對系爭土地之利用情形、在感情上或生活上之依存關係及財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優先承買之權利，而得以單獨取得系爭土地所有權，應有利於全體共有人。是本院參酌農發條例第16條第1項前段規定，及系爭土地位置、面積、使用情形、經濟效用及兩造意願、利益等一切情形，認系爭土地以原物分割顯有困難，而以變價分割，並將所得價金按兩造應有部分比例分配，對兩造均為有利，應屬允當之分割方案。

五、按共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響，但權利人經共有人告知訴訟而未參加者，其權利移存於抵押人所分得之部分；前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第881條第1項、第2項或第899條第1項規定，民法第824條之1第1項、第2項第3款、第3項設有規定。又上開所稱準用之民法第881條第1項、第2項、第899條第1項則各係規定：「抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」「抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請

求權有權利質權，其次序與原抵押權同。」「動產質權，因質物滅失而消滅。但出質人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。」查本件被告王萬壹於系爭土地之應有部分權利3分之1已於85年10月24日設定新臺幣660,000元之最高限額抵押權予訴外人台灣土地銀行股份有限公司，其經原告合法告知訴訟後並未參加訴訟（見本院卷第145頁），依上開規定，台灣土地銀行股份有限公司對被告王萬壹於系爭土地應有部分3分之1之抵押權，分割後即移存於被告王萬壹所取得如附表變賣價金分配比例欄所示之補償金上。

六、從而，原告依民法第823條第1項、第824條第2項第2款前段之規定起訴請求變價分割系爭土地，所得價金則依兩造應有部分比例分配，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

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 1 日

北港簡易庭 法 官 尤光卉

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭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）。

中 華 民 國 113 年 2 月 1 日

書記官 伍幸怡

附表：

雲林縣○○鄉○○段000地號、面積924.47平方公尺土地			
共有人	應有部分比例	變賣價金分配比例	訴訟費用負擔比例
呂世明	30分之1	30分之1	30分之1
王萬壹	3分之1	3分之1	3分之1
李生惠	3分之1	3分之1	3分之1
呂敦誠	30分之9	30分之9	30分之9